



# JAAR- VERSLAG 2024

Uw belegging in een notendop

**CORUM**  
Origin







## ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

4

# 01

## HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

|                      |    |
|----------------------|----|
| 2024 in een notendop | 8  |
| Prijzen              | 10 |

# 02

## GROEIEN EN INNOVEREN

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| De vastgoedportefeuille                  | 14 |
| Aanwezig in 13 landen<br>van de eurozone | 16 |
| In 2024 aangekocht vastgoed              | 17 |
| In 2024 verkocht vastgoed                | 23 |

# 03

## FINANCIËLE GEGEVENS

|                     |    |
|---------------------|----|
| Het aandeel         | 26 |
| Financiële gegevens | 27 |
| Jaarrekening 2024   | 30 |

# 04

## VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Verslag van de<br>beheermaatschappij                                     | 50 |
| Rapport van de Raad van Toezicht                                         | 52 |
| Rapport van de accountant                                                | 53 |
| Speciaal rapport van de accountant                                       | 55 |
| Rapport compliance en interne audit                                      | 56 |
| Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de<br>gecombineerde Algemene Vergadering | 59 |

# ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

Woodies, Brand Max ... – Tullamore – Ierland  
Aangekocht op 15 december 2022

## 2024: een beslissend jaar, waar uw belegging sterker uitkwam

In 2024 heeft uw vastgoedfonds andermaal zijn rendementsdoelstelling waargemaakt, waarmee het aantoonbaar opmerkelijk stabiel is gebleven voor een vastgoedfonds van dit kaliber. Bovendien nam de waarde van de portefeuille toe ondanks de globale prijsdaling op de vastgoedmarkt. Die betrouwbaarheidsindicatoren zijn stuk voor stuk goed nieuws voor uw spaargeld.

### De rentedaling hield aan in 2024

Hoewel het misschien nog wat te vroeg is om de oorlog tegen de inflatie definitief als gewonnen te beschouwen, werd er in 2024 wel degelijk een eerste succes geboekt. In het leeuwendeel van de westerse landen heeft de inflatie opnieuw aanvaardbare niveaus bereikt<sup>[1]</sup>. In december 2024 bedroeg ze in de eurozone 2,4%<sup>[2]</sup> op jaarbasis, wat in schril contrast staat met de piek van 10,6%<sup>[2]</sup> in oktober 2022. De handelingen van de centrale banken, de instellingen die het monetair beleid van een land of economische zone aansturen, om de inflatie onder controle te krijgen, hebben hun vruchten afgeworpen.

De keerzijde van de medaille: doordat de Europese economie stevig op de rem ging staan om de inflatie te bedwingen, zijn verschillende landen in een recessie beland. Dat is het geval in Duitsland. En ook Frankrijk loopt gevaar. Bovendien lijkt de inflatie sinds oktober 2024 te stagneren, en soms zelfs weer lichtjes te stijgen<sup>[2]</sup>. De situatie blijft dus broos.

### Een rendementsdoel dat al 13 jaar op rij wordt verwezenlijkt

In dat weifelende kader werkte uw vastgoedfonds in 2024 onverdroten voort, met verschillende wapenfeiten tot gevolg.

Eerste vaststelling: CORUM Origin liet het voorbije jaar 6,05% rendement optekenen. Het behaalt dus voor het dertiende jaar op rij zijn rendementsdoelstelling van 6%.

Met een beheerd vermogen van ruim € 3 miljard voor meer dan 61.000 spaarders is CORUM Origin een vastgoedfonds van formaat. Zijn vermogen om de rendementsdoelstelling jaar na jaar te behalen, weerspiegelt de opportunistische aanpak die CORUM al meer dan tien jaar hanteert in heel Europa en de nauwgezetheid waarmee het zijn huurders selecteert. Het is een bewijs van het werk dat de teams in Frankrijk en in het buitenland, in de landen waar uw vastgoedfonds over lokale kantoren beschikt, dagelijks leveren: die teams ijveren elke dag om uw panden te vullen met solide bedrijven die hun huur betalen, opdat we in goede omstandigheden het optimale moment kunnen afwachten om de gebouwen weer te verkopen.



## De waarde van uw vastgoed gaat in stijgende lijn

Nog een vaststelling in 2024: hoewel de vastgoedprijzen afnamen, groeide de portefeuille van uw vastgoedfonds in waarde. Dat toont enerzijds aan dat uw vastgoedfonds in staat is goede koopkansen uit te kiezen. Zo heeft het in 2024 opnieuw sterk geïnvesteerd, met de aankoop van 9 gebouwen voor een totaalbedrag van € 290 miljoen. Die panden werden goedkoop aangekocht, zoals blijkt uit het gemiddelde aanvangsrendement van 9,30% over het jaar<sup>[3]</sup>. Anderzijds mogen we ook niet vergeten dat de teams er door goed beheer in slagen een stevige bezettingsgraad te handhaven, namelijk 97,3%<sup>[4]</sup> voor CORUM Origin in 2024.

## Meer verkopen verwacht in 2025

De kans is reëel dat de vastgoedprijzen in 2025 zullen blijven stijgen. De rentedaling die we al maandenlang zien in Frankrijk en in Europa, wijst er vermoedelijk op dat de vastgoedprijzen weer zullen opleven. Hoe komt dat? Omdat de kopers weer terugkeren op de vastgoedmarkt, als de kredieten toegankelijker worden. En meer concurrentie leidt tot hogere prijzen. En dat op behoorlijk korte termijn: bij vastgoed duurt het steeds enkele semesters voordat de gevolgen van een gebeurtenis doorsijpelen.

Na twee verkopen in 2024 voor een totale meerwaarde van € 4,1 miljoen<sup>[5]</sup> zou die dynamiek zich in 2025 dus moeten voortzetten met verscheidene verkoopkansen in de komende maanden!

[1] Bron: IMF – “As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot”.

[2] Bron: Europese Commissie.

[3] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). De investeringen die CORUM Origin sinds de oprichting heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

[4] Financiële bezettingsgraad: de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de ruimten met huurvrije periode. Dit percentage meet de financiële huurperformance.

[5] Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.



RTL Belgium  
Brussel – België  
Aangekocht op 29 maart 2023

### Philippe Cervesi

Partner – voorzitter van  
CORUM Asset Management

### Mélanie Ballu

Partner – directeur  
beleggingen en algemeen  
directeur van CORUM Asset  
Management



Wind TRE en iQera Italia  
Rome – Italië  
Aangekocht op 30 september 2022





"Ik wilde mijn spaargeld diversifiëren en tegelijkertijd extra inkomsten genereren. Mijn adviseur vertelde over CORUM Origin omdat deze oplossing perfect bij mijn profiel paste. Bij CORUM Origin is de combinatie van extra inkomsten zonder de beperkingen van huurwoningen bijzonder prettig. De maandelijkse uitkeringen zijn een mooie aanvulling op mijn pensioen."

**Stéphanie C.**





01

# HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

Meerdere huurders – Cork – Ierland  
Aangekocht op 19 april 2024



# 2024

## IN EEN NOTENDOP



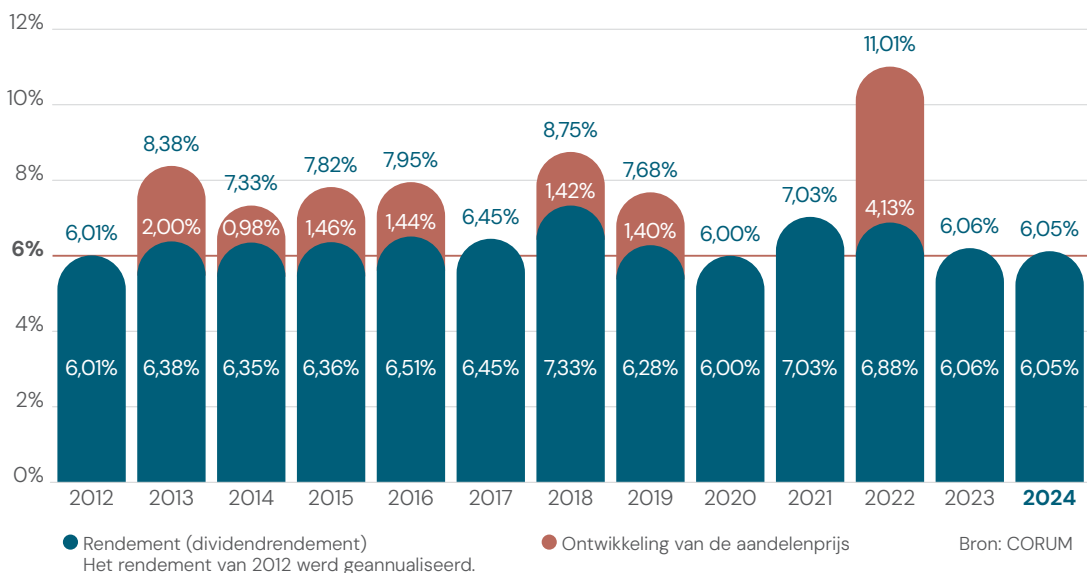
### CORUM Origin, 13 jaar vol nageleefde beloftes

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs sinds de oprichting van het vastgoedfonds



## 6%

Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM Origin



Sinds de oprichting in 2012 heeft uw vastgoedfonds zijn rendementsdoelstelling van 6% jaar na jaar behaald of zelfs overtroffen. Onze filosofie is nu al dertien jaar: een langetermijnvisie hanteren en voordeel halen uit de marktgebeurtenissen in plaats van hen te ondergaan, om op lange termijn waarde te creëren voor uw spaargeld.

*Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies inhouden. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.*



€ 68,62

### Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2024

De CORUM Origin-aandeelhouders die over het hele jaar 2024 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 68,62 per aandeel.

6,75%

### Effectief rendement (ER) over 10 jaar

Het neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

6,05%

### Rendement (dividendrendement) van CORUM Origin in 2024

Het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,10% voor CORUM Origin in 2024), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Met deze indicator kan het jaarlijkse financiële resultaat van CORUM Origin gemeten en vergeleken worden.

## KERNCIJFERS

61.244

### aandeelhouders (+15% vs. 2023)

Sinds de oprichting van CORUM Origin is het aantal aandeelhouders gestegen naar ruim 61.000. Dat zijn er 8.258 meer dan een jaar geleden. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt. U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen.

€ 3,262 miljard

### Kapitalisatie (+11% vs. 2023)

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2024, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van het fonds worden geschat. Met andere woorden: de waarde van het spaargeld dat u ons hebt toevertrouwd sinds de oprichting van het vastgoedfonds.

PricewaterhouseCoopers  
Amsterdam – Nederland  
Aangekocht op 28 augustus 2023

# PRIJZEN



## De vastgoedfondsen van CORUM sinds hun oprichting door marktdeskundigen bekroond

In 13 jaar tijd is CORUM 85 keer beloond voor de kwaliteit van zijn vastgoedfondsen en het beheer. In 2024 heeft CORUM Origin 9 nieuwe prijzen in de wacht gesleept.



### Gestion de Fortune

#### Victoires de la Pierre Papier

Sinds 2018 worden onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het blad 'Gestion de Fortune'. 2024 was geen uitzondering: uw vastgoedfonds sleepte drie kenmerkende prijzen in de wacht als beloning voor de vruchten die onze beheerstrategie heeft afgeworpen.

- Beste algemene prestatie op tien jaar
- Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal
- Beste service aan beleggers

### Le Particulier

#### Les Victoires des SCPI

Voor het achtste jaar op rij kon CORUM Origin de gouden medaille in de wacht slepen in de categorie 'gediversifieerde vastgoedfondsen'. Die bekroning belooft de vele troeven, waaronder de prestaties, de spreiding in de hele eurozone en de bezettingsgraad van de gebouwen van bijna 100%.

- Gouden medaille in de categorie gediversifieerde vastgoedfondsen

### Mieux Vivre Votre argent

#### Grote prijzen van de SCPI's

Mieux Vivre Votre Argent onderscheidde CORUM Origin opnieuw in de categorie 'gediversifieerde SCPI' voor zijn investeringsstrategie en zijn financiële prestaties.

- Grote prijs voor financieel resultaat: tweede plaats
- Grote prijs in de categorie 'gediversifieerde vastgoedfondsen': eerste plaats

### Tout sur mes finances

#### Top d'Or

CORUM Origin wordt opnieuw beloond voor de kwaliteit van zijn kwartaalberichten (*Highlights*) en zijn transparante communicatie. Bovendien ontving uw vastgoedfonds CORUM Origin ook nog de prijs voor het beste langetermijnrendement en de prijs van de redactie.

- Top d'Or voor het kwartaalbericht
- Top d'Or Grote prijs voor internationale gediversifieerde SCPI's
- Top d'Or Grote prijs van de redactie

*Alle informatie over deze bekroningen is beschikbaar op [www.corum.nl](http://www.corum.nl).  
Verwijzingen naar een prijs zijn geen garantie voor toekomstige prestaties.  
De beoordelingsmethodes zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.*









"In dit tijdperk van digitalisering en automatisering was de maandelijkse uitkering een belangrijk criterium bij mijn keuze om te beleggen in CORUM Origin. De rendementen op mijn eerste inschrijvingen waren een stimulans om opnieuw in te schrijven. Bij CORUM Origin zijn we eigenaar van het vastgoed en innen we de huren, maar voor alles wordt gezorgd. Geen boiler die kapot gaat of huurders die aandacht vragen.

**Bruno C.**







# 02

## GROEIEN

## EN INNOVEREN



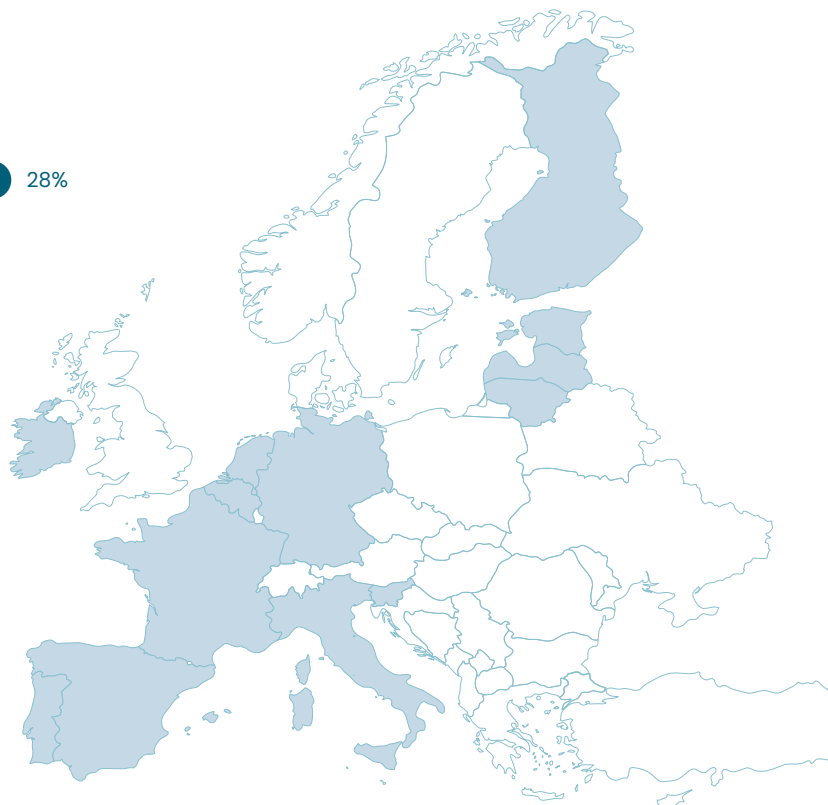
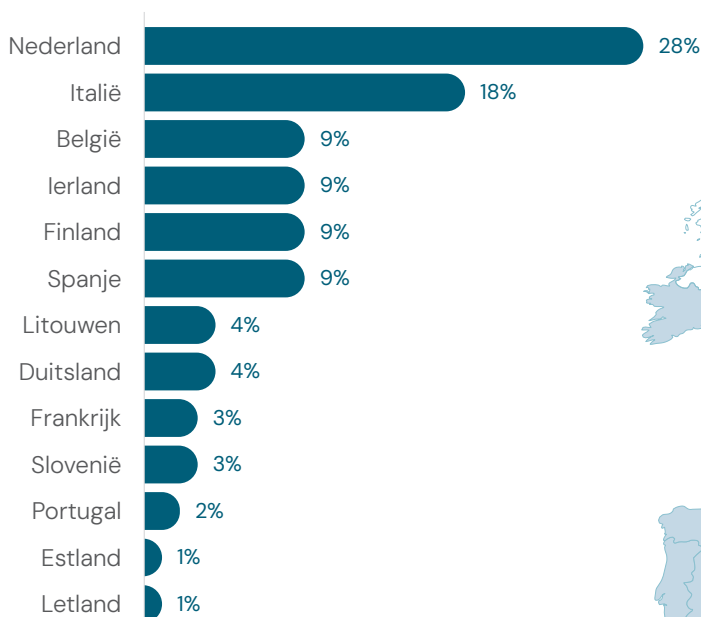
Meerdere huurders – Rotterdam – Nederland  
Aangekocht op 13 december 2024

# DE VASTGOED- PORTEFEUILLE



## Geografische spreiding

(in % van de marktwaarde)



## Financiële<sup>[1]</sup> en fysieke<sup>[2]</sup> bezettingsgraad 2024

Financiële  
bezettingsgraad

**97,3%**

(waarvan 1,5% ruimten  
met huurvrije periode)

Fysieke  
bezettingsgraad

**94,6%**

● ofwel 2,7% op zoek naar huurders

● Fysieke leegstand: 5,4%

### Leegstaande ruimten: 70 panden

- 3 in Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 5 in Lieusaint (2.807 m<sup>2</sup>)
- 1 in Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 in Hamburg (4.119 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m<sup>2</sup>)
- 1 in Joyce's Court (159 m<sup>2</sup>)
- 4 in Vilvoorde (3.863 m<sup>2</sup>)
- 1 in Zaandam (353 m<sup>2</sup>)
- 3 in Delft (2.097 m<sup>2</sup>)
- 1 in Les Ulis (17.620 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rome – Caterina (355 m<sup>2</sup>)
- 2 in Neu-Isenburg (1.749 m<sup>2</sup>)
- 1 in Parc Faraday (170 m<sup>2</sup>)
- 5 in Hoofddorp – The Red Office (2.033 m<sup>2</sup>)
- 2 in Meudon (5.606 m<sup>2</sup>)
- 1 in Hoofddorp–Kyocera (3.589 m<sup>2</sup>)
- 3 in Lahti BW (645 m<sup>2</sup>)
- 1 in Mönchengladbach (10.949 m<sup>2</sup>)
- 1 in Tullamore (723 m<sup>2</sup>)
- 5 in Classon House (834 m<sup>2</sup>)
- 1 in Dromore House (600 m<sup>2</sup>)
- 11 in Val Plaza C (5.033 m<sup>2</sup>)
- 6 in Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)
- 2 in Zaltbommel (2.079 m<sup>2</sup>)
- 1 in Milaan – Henkel (1.091 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam – Trinity (481 m<sup>2</sup>)
- 1 in Mosae Forum (472 m<sup>2</sup>)

[1] Dit is de verhouding tussen gefactureerde en factureerbare huur (ook ruimten met huurvrije periode). Dit percentage meet de financiële huurperformance.

[2] Gemiddelde van de driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale oppervlak in eigendom). Elke beheermaatschappij hanteert zijn eigen berekeningsmethode voor de fysieke bezettingsgraad, waardoor vastgoedfondsen onderling niet vergeleken kunnen worden.



## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



**162**

aantal gebouwen



**372**

aantal huurders



**5,91**

jaar, oftewel tot  
november 2030

Gemiddelde vaste periode  
van de huurverplichting



**1.649.449** m<sup>2</sup>

totale oppervlak

(lege oppervlak: 105.300 m<sup>2</sup>)

## SPREIDING PER TYPE

(% van de waarde van de portefeuille)



**52%**

Kantoor<sup>[3]</sup>



**30%**

Winkels



**9%**

Industrie  
en logistiek



**8%**

Hotels



**1%**

Gezondheidszorg  
en onderwijs

[3] Huurders die actief zijn in meer  
dan dertig activiteitensectoren:  
financiële diensten, energie,  
farmaceutica, videospelletjes,  
online verkoop, transport enz.

# AANWEZIG IN 13 LANDEN VAN DE EUROZONE



● Aantal investeringen  
gedaan in 2024

● Aantal investeringen  
gedaan vóór 2024  
(exclusief verkopen)

● Aantal verkopen  
in 2024



# IN 2024 AANGEKOCHT VASTGOED

*De investeringen die CORUM Origin in de loop van het jaar heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.*

## Spanje

Tenneco  
Ermua

Aangekocht op 20 februari 2024



**Prijs:** € 19 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 8,5%

**Oppervlak:** 36.047 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Industrie  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 20 jaar  
**Huurder:** Tenneco

Toegegeven, dit industriegebouw oogt visueel wat 'gewoon-tjes' ... Maar het heeft heel wat verrassingen in petto, zoals een aanvangsrendement van 8,5%. Het pand bevindt zich in Ermua, een stad in het Spaanse Baskenland op 30 minuten van Bilbao, een van de belangrijkste economische centra van Spanje.

De site werd in de jaren 2000 gebouwd door de huurder voor eigen gebruik en is ingericht voor de productie van auto-onderdelen. Daarnaast is er ook kantoorruimte voorzien. Het gebouw is volledig verhuurd aan de Amerikaanse onderneming Tenneco, een van de wereldwijde marktleiders in het ontwerp, de productie en de verdeling van auto-onderdelen.

## Ierland

Meerdere huurders  
Cork

Aangekocht op 19 april 2024



**Prijs:** € 51 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,8%

**Oppervlak:** 14.042 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 5,5 jaar  
**Huurders:** Maxi Zoo, Home Focus, Party City ...

Volgens onze marktanalyse is dit winkelcomplex een van de winstgevendste en aantrekkelijkste van het land buiten Dublin. Op slechts vijftien minuten rijden van het stadscentrum van Cork is het Mahon Retail Park uitstekend bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen. Bovendien grenst het aan het Mahon Shopping Center, een van de grootste winkelcentra van het land, dat elk jaar zes miljoen bezoekers mag verwelkomen.

Heel wat elementen om ervoor te zorgen dat de bezoekers elke dag op het appel verschijnen dus. Het Mahon Retail Park wordt betrokken door negen huurders, waaronder Maxi Zoo, een filiaal van de op twee na grootste producent van spullen voor gezelschapsdieren ter wereld.

[1] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

## Spanje

Valeo  
Jaén

Aangekocht op 25 juni 2024



**Prijs:** € 12 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 8,6%

**Oppervlak:** 23.259 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Industrie /  
Logistiek magazijn  
**Resterende looptijd van  
de huurovereenkomst  
bij aankoop:** 6,4 jaar  
**Huurder:** Valeo

Het pakhuis in het Andalusische Jaén dateert uit 2020 en heeft dus weinig werkzaamheden in het vooruitzicht. Het geniet een uitstekende ligging, vlakbij de grote verkeersassen naar de belangrijkste steden van het land. Een ideale locatie voor de huurder.

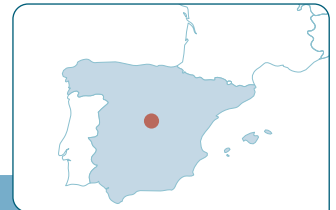
Uw pand ligt namelijk in een zone die voornamelijk logistieke pakhuizen en industriële panden huisvest. De huurder betreft er ook nog een assemblagemagazijn.

Ten slotte wordt het volledig gehuurd door Valeo, een wereldwijde marktleider in de autosector. De Franse onderneming, die recent honderd kaarsjes mocht uitblazen, draaide in 2023 niet minder dan € 22 miljard omzet.

## Spanje

Conforama  
Madrid

Aangekocht op 19 juli 2024



**Prijs:** € 11 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 11,3%

**Oppervlak:** 10.257 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels  
**Resterende looptijd van  
de huurovereenkomst  
bij aankoop:** 6,3 jaar  
**Huurder:** Conforama

CORUM Origin breidt opnieuw uit op het Iberische grondgebied met een nieuw pand in de buurt van Madrid. Het gebouw is strategisch gelegen in het hart van een commerciële zone. Het haalt dus voordeel uit de nabijheid van die commerciële zone, die tal van klanten lokt.

Het gebouw uit 2019 meet 10.257 m<sup>2</sup>. Kortom, het perfecte gebouw voor huurder Conforama, een grote Franse huisraadwinkel die zich niet beperkt tot het thuisland. De groep is aanwezig in zes Europese landen en is al ruim dertig jaar actief in Spanje, waar de winkel een populair adres is voor meubilair.



## Spanje

Meerdere huurders  
Barcelona

Aangekocht op 25 september 2024



**Prijs:** € 29 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 8,1%

**Oppervlak:** 10.818 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 5 jaar  
**Huurders:** Revlon, Biomet

Dit kantoorgebouw bevindt zich in het hart van Almeda Park, een van de populairste zakenparken in de regio. Het onderscheidt zich door flexibele ruimtes van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over vijf verdiepingen. Het gebouw dateert uit 2007 en ondergaat momenteel een enorm renovatieproject. De gemeenschappelijke ruimtes worden gemoderniseerd en door middel van onder meer zonnepanelen worden ook de energievoorzieningen verbeterd. Het doel van de werkzaamheden is het pand aantrekkelijker te maken op een markt met veel concurrentie.

Wat de huurders betreft, huisvest het gebouw het Europese hoofdkantoor van de Amerikaanse onderneming Revlon, een gerenommeerd en enorm bekend cosmeticamerk op de wereldwijde markt. Die bezet 82% van het pand. De rest van de ruimte wordt verhuurd aan Biomet, een andere Amerikaanse speler van formaat, die zich toelegt op tandimplantaten.

[1] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

## Nederland

Achmea Interne  
Diensten  
Leiden

Aangekocht op 30 oktober 2024



**Prijs:** € 88 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 11,3%

**Oppervlak:** 31.070 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 5,9 jaar  
**Huurder:** Achmea Interne Diensten

Het nieuwe gebouw van uw vastgoedfonds bevindt zich in Leiden, een economische hoeksteen van het land waar sterk wordt ingezet op wetenschap en vernieuwing op amper 30 minuten van Amsterdam.

Dit kantoorgebouw, dat dateert uit 2010, staat bekend als 'Le Carrefour' en meet ruim 30.000 m<sup>2</sup>. Het ontwerp met stalen 'takken' in de vorm van een boom trekt gegarandeerd de aandacht van de voorbijgangers. Le Carrefour is ook uitstekend gelegen, een ware troef voor de huurders. De huurder is Achmea Interne Diensten, een dochtermaatschappij van Achmea. Die groep werd opgericht in 1811 en is de grootste verzekeringsmaatschappij van Nederland. Zo beschermt de onderneming de helft van de Nederlandse gezinnen.

## Nederland

Meerdere huurders  
Rotterdam

Aangekocht op 30 oktober 2024



**Prijs:** € 15,5 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 9%

**Oppervlak:** 8.000 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 4,8 jaar  
**Huurders:** Sodexo, Medpace  
Quadrant Automatisering ...

Dit pand bevindt zich in Rotterdam, het economische hart en de op een na grootste stad van Nederland. De locatie in de Rotterdam Alexander-wijk is met name voor de bewoners een ware troef, aangezien ze eenvoudig toegankelijk is met verschillende types particulier en openbaar vervoer.

Het pand werd gebouwd in 2003 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2019 om te voldoen aan de recente vereisten van de bedrijven. Het meet 8.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en beschikt zowel over ondergrondse als buitenparkeerplaatsen. Het huisvest vijf huurders, waaronder Sodexo, een Franse multinational die bekendstaat om zijn cateringdiensten.

## Finland

Meerdere huurders  
Helsinki

Aangekocht op 27 november 2024



**Prijs:** € 15 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 8,55%

**Oppervlak:** 4.300 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Gezondheidszorg  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 10 jaar  
**Huurders:** Pihlajalinna  
Lääkärikeskukset,  
Munkkivuoren Apteekki

CORUM Origin blijft zijn portefeuille verder diversifiëren met een pand in de sector van de gezondheidszorg in de Finse hoofdstad Helsinki.

Dit recent gemoderniseerde pand van ruim 4.000 m<sup>2</sup> dateert uit 1984 en werd uitgebreid in 1989. Het bevindt zich in het hart van een woon- en winkelwijk, die zowel met de wagen als met het openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar is voor bezoekers.

Het gebouw is verhuurd aan Pihlajalinna Lääkärikeskukset, een van de marktleiders in de Finse gezondheidszorg. Het bedrijf baat niet alleen het ziekenhuis uit, maar ook een apotheek, die door zijn nabijheid onmisbaar is voor de inwoners van de wijk.



# Nederland

## Meerdere huurders Rotterdam

Aangekocht op 13 december 2024



**Prijs:** € 57 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:**  
7,83%

**Oppervlak:** 19.350 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren  
**Resterende looptijd van  
de huurovereenkomst  
bij aankoop:** 6,5 jaar  
**Huurders:** Meerdere huurders

We keren terug naar Rotterdam voor de laatste aankoop van het jaar! Het nieuwste kantoorgebouw in uw vastgoedportefeuille draagt de naam Trinity en bevindt zich in de wijk Brainpark III, die bekendstaat als een van de voornaamste zakendistricten in de stad.

Het ruime en moderne pand is verdeeld over zestien verdiepingen. Het biedt een thuis aan prestigieuze ondernemingen als PwC, een van de grootste audit- en adviesbureaus ter wereld, die de grootste huurder is. Enkele andere bewoners zijn Rockwell Automation, dat zich toelegt op industriële automatiseringssystemen, Fagron, een belangrijke speler voor de ontwikkeling en distributie van gezondheidsproducten, en Trelleborg, dat zich bezighoudt met ondoordringbaarheidso oplossingen voor de industrie. Al die huurders blaken van financiële gezondheid, wat een goed teken is voor uw vastgoedfonds.

[1] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

PricewaterhouseCoopers  
Amsterdam – Nederland  
Aangekocht op 28 augustus 2023







Nieuwegein – Nederland  
Aangekocht op 30 november 2021



# IN 2024 VERKOCHT VASTGOED

De verkopen die CORUM Origin in de loop van het jaar heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst.

## Nederland

Trends & Trade  
Venlo

Verkocht op 25 maart 2024



**Koopdatum:**

12 januari 2016

**Aankoopprijs:**

€ 15,9 miljoen

**Verkoopprijs:** € 19,6 miljoen

**Meerwaarde na kosten<sup>[1]</sup>:**

€ 4,5 miljoen

**Huurder:** Trends & Trade

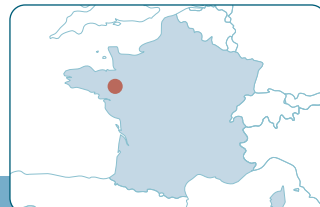
CORUM Origin handhaaft zijn opportunistische strategie bij de eerste verkoop van het jaar. Het gaat om een commercieel gebouw in het oosten van Nederland, dichtbij de Duitse grens, in Venlo, een stad die bekendstaat om haar logistieke centra. Het pand is verhuurd aan een onderneming die gespecialiseerd is in de verhuur van winkelruimtes.

Het pand, dat in 2016 werd gekocht voor € 15,9 miljoen, ging de deur uit voor 31% meer dan de aankoopprijs en voor 14% meer dan de taxatieprijs in december 2023. De verkoop resulteerde in een meerwaarde van € 4,5 miljoen, die midden april werd verdeeld onder de spaarders volgens het aantal aandelen van CORUM Origin waar ze op 31 maart 2024 over beschikten.

## Frankrijk

Meerdere huurders  
Vern-sur-Seiche

Verkocht op 20 juni 2024



**Koopdatum:**

28 juni 2016

**Aankoopprijs:** € 6,9 miljoen

**Verkoopprijs:** € 6,6 miljoen

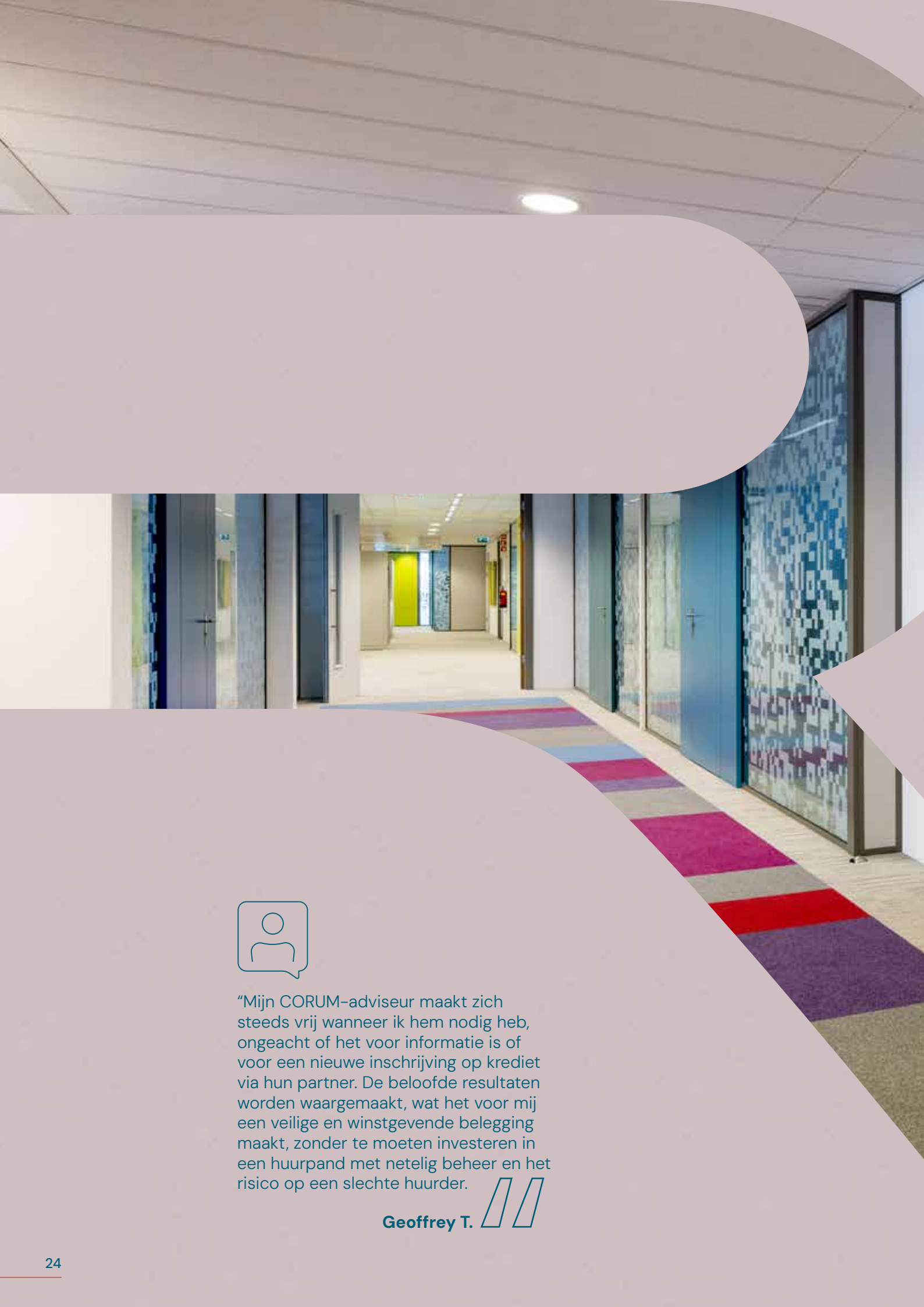
**Kapitaalverlies:**

€ 300 duizend

**Huurders:** CPAM, Babilou ...

Ondanks een kleine minderwaarde hebben we beslist dit pand te verkopen om uw spaargeld te beschermen tegen grotere verliezen op lange termijn. We verwachten dat er in 2025 werkzaamheden ter waarde van € 1,2 miljoen nodig zullen zijn. We hebben er dan ook voor gekozen een minderwaarde van € 300 duizend te aanvaarden om de daling van het rendement, en dus van uw dividend als we dat bedrag hadden moeten investeren in de vereiste werkzaamheden, te beperken.

[1] Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.



"Mijn CORUM-adviseur maakt zich steeds vrij wanneer ik hem nodig heb, ongeacht of het voor informatie is of voor een nieuwe inschrijving op krediet via hun partner. De beloofde resultaten worden waargemaakt, wat het voor mij een veilige en winstgevende belegging maakt, zonder te moeten investeren in een huurpand met netelig beheer en het risico op een slechte huurder."

**Geoffrey T.**







# 03

## **FINANCIËLE** GEGEVENS

# HET AANDEEL



Voor uw leesgemak werden de cijfers in dit verslag afgerond.  
Wij herinneren u eraan dat deze cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie zijn voor de toekomstige prestaties van CORUM Origin.

Oprichtingsdatum: 6 februari 2012  
Toegankelijk voor het publiek: 6 april 2012  
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2024: € 1.135  
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2024: € 1.135  
Nominale waarde van het aandeel: € 862

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

## Kapitaalontwikkeling

|                                                                                                                  | 2024             | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €                                                          | <b>2.477.108</b> | 2.232.734 | 1.966.699 | 1.750.614 | 1.576.288 |
| Aantal aandelen op 31/12                                                                                         | <b>2.873.643</b> | 2.590.172 | 2.281.547 | 2.030.869 | 1.828.633 |
| Aantal aandeelhouders op 31/12                                                                                   | <b>61.244</b>    | 52.986    | 45.256    | 39.020    | 33.010    |
| Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar | <b>43.929</b>    | 45.956    | 36.869    | 29.055    | 17.586    |
| Instapprijs op 31/12 in € <sup>[1]</sup>                                                                         | <b>1.135</b>     | 1.135     | 1.135     | 1.090     | 1.090     |

[1] Prijs betaald door de inschrijver

## Ontwikkeling van de aandelenprijs

|                                                                       | 2024           | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| Inschrijvingsprijs op 01/01                                           | <b>€ 1.135</b> | € 1.135 | € 1.090 | € 1.090 | € 1.090 |
| Inschrijvingsprijs op 31/12                                           | <b>€ 1.135</b> | € 1.135 | € 1.135 | € 1.090 | € 1.090 |
| Bruto dividend uitgekeerd over het jaar <sup>[1]</sup>                | <b>€ 68,62</b> | € 68,80 | € 75,01 | € 76,62 | € 65,40 |
| Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend | <b>€ 0,00</b>  | € 0,00  | € 0,01  | € 0,01  | € 0,00  |
| Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel                | <b>€ 0,00</b>  | € 0,00  | € 0,01  | € 0,01  | € 0,00  |
| Effectief rendement <sup>[2]</sup>                                    | <b>6,75%</b>   | 6,84%   | 7,06%   | 6,60%   | 5,77%   |
| Dividendrendement <sup>[3]</sup>                                      | <b>6,05%</b>   | 6,06%   | 6,88%   | 7,03%   | 6,00%   |
| Ontwikkeling van de aandelenprijs <sup>[4]</sup>                      | <b>0,00%</b>   | 0,00%   | 4,13%   | 0,00%   | 0,58%   |

[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: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten.

[3] Dividendrendement, gedefinieerd als het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N (nieuwe methode per 1 januari 2022).

[4] Koopprijschommeling van het aandeel over het jaar, wat overeenkomt met het verschil tussen de aankoopprijs op 31 december van het jaar N en de aankoopprijs op 1 januari van het jaar N, gedeeld door de aankoopprijs op 1 januari van het jaar N.



# FINANCIËLE GEGEVENS

## Kerncijfers

|                                                       | 2024                       |                       | 2023                       |                       |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                                       | Totaal<br>(in duizenden €) | Per aandeel<br>(in €) | Totaal<br>(in duizenden €) | Per aandeel<br>(in €) |
| <b>1 – Resultatenrekening<sup>[1]</sup></b>           |                            |                       |                            |                       |
| Baten uit vastgoedactiviteiten                        | 285.861                    | 110,80                | 246.574                    | 107,51                |
| Resultaat van vastgoedactiviteiten                    | 214.923                    | 83,30                 | 195.841                    | 85,39                 |
| Resultaat boekjaar                                    | 174.060                    | 67,46                 | 154.560                    | 67,39                 |
| <b>2 – Balanswaarden<sup>[2]</sup></b>                |                            |                       |                            |                       |
| Aandelenkapitaal                                      | 2.477.108                  | 862,00                | 2.232.734                  | 862,00                |
| Totaal eigen vermogen                                 | 2.597.807                  | 904,01                | 2.337.063                  | 902,28                |
| Vastgoed in verhuur                                   | 2.665.615                  | 927,59                | 2.420.132                  | 934,35                |
| Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen | 185.733                    | 64,63                 | 170.683                    | 65,90                 |
| Totaal overzicht van de nettoactiva                   | 2.597.807                  | 904,01                | 2.337.063                  | 902,28                |
| <b>3 – Overige informatie</b>                         |                            |                       |                            |                       |
| Uitkeerbare winst <sup>[1]</sup>                      | 174.060                    | 67,46                 | 154.560                    | 67,39                 |
| Bruto dividend <sup>[3]</sup>                         | 177.208                    | 68,62                 | 158.254                    | 68,80                 |
| <b>4 – Vastgoedportefeuille<sup>[2]</sup></b>         |                            |                       |                            |                       |
| Marktwaaarde van het vastgoed                         | 2.995.235                  | 1.042,31              | 2.665.246                  | 1.028,98              |
| Boekwaarde                                            | 2.597.807                  | 904,01                | 2.337.063                  | 902,28                |
| Liquidatiewaarde                                      | 2.739.599                  | 953,35                | 2.415.382                  | 932,52                |
| Vervangingswaarde                                     | 3.369.093                  | 1.172,41              | 2.969.435                  | 1.146,42              |

[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 uitgekeerd dividend per aandeel over 2024 bestaat uit het operationeel dividend (€ 67,31) en het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2024 (€ 1,19) en financiële inkomsten (€ 0,12).



RTL Belgium – Brussel – België  
Aangekocht op 29 maart 2023

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

|                                                                     | 2024         | % van de<br>totale<br>inkomsten | 2023         | % van de<br>totale<br>inkomsten | 2022         | % van de<br>totale<br>inkomsten | 2021         | % van de<br>totale<br>inkomsten | 2020         | % van de<br>totale<br>inkomsten |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Bruto huurinkomsten                                                 | 87,64        | 96,07%                          | 90,18        | 98,21%                          | 82,68        | 97,64%                          | 84,17        | 99,11%                          | 84,21        | 98,95%                          |
| Financiële baten <sup>[1]</sup>                                     | 0,15         | 0,16%                           | 0,05         | 0,05%                           | 0,01         | 0,01%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           |
| Diverse baten                                                       | 3,44         | 3,77%                           | 1,60         | 1,74%                           | 1,99         | 2,35%                           | 0,75         | 0,89%                           | 0,89         | 1,05%                           |
| Herindeling van lasten                                              | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           |
| <b>Totaal inkomsten<sup>[2]</sup></b>                               | <b>91,23</b> | <b>100,00%</b>                  | <b>91,83</b> | <b>100,00%</b>                  | <b>84,68</b> | <b>100,00%</b>                  | <b>84,92</b> | <b>100,00%</b>                  | <b>85,10</b> | <b>100,00%</b>                  |
| Beheervergoeding                                                    | 10,82        | 11,86%                          | 11,18        | 12,18%                          | 10,25        | 12,11%                          | 10,44        | 12,29%                          | 10,44        | 12,27%                          |
| Overige beheerkosten                                                | 1,64         | 1,80%                           | 1,15         | 1,25%                           | 1,46         | 1,73%                           | 1,26         | 1,48%                           | 1,45         | 1,70%                           |
| Onderhoudskosten<br>vastgoed                                        | 0,83         | 0,91%                           | 0,65         | 0,71%                           | 0,57         | 0,68%                           | 0,56         | 0,66%                           | 1,07         | 1,25%                           |
| Financiële lasten                                                   | 4,79         | 5,25%                           | 5,90         | 6,42%                           | 2,96         | 3,49%                           | 2,85         | 3,36%                           | 2,29         | 2,69%                           |
| Niet-terugvorderbare<br>huurkosten                                  | 7,46         | 8,18%                           | 5,59         | 6,09%                           | 6,73         | 7,95%                           | 4,36         | 5,13%                           | 3,94         | 4,63%                           |
| <b>Subtotaal externe kosten</b>                                     | <b>25,55</b> | <b>28,01%</b>                   | <b>24,47</b> | <b>26,65%</b>                   | <b>21,98</b> | <b>25,95%</b>                   | <b>19,46</b> | <b>22,91%</b>                   | <b>19,19</b> | <b>22,55%</b>                   |
| Netto afschrijvingen <sup>[3]</sup>                                 | 0,02         | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           | –            | 0,00%                           |
| Netto voorzieningen <sup>[3]</sup>                                  | –1,78        | –1,95%                          | –0,01        | –0,01%                          | –2,00        | 2,36%                           | 2,50         | 2,95%                           | 2,55         | 2,99%                           |
| <b>Subtotaal interne kosten</b>                                     | <b>–1,76</b> | <b>–1,95%</b>                   | <b>–0,01</b> | <b>–0,01%</b>                   | <b>–2,00</b> | <b>2,36%</b>                    | <b>2,50</b>  | <b>2,95%</b>                    | <b>2,55</b>  | <b>2,99%</b>                    |
| <b>Totaal lasten<sup>[4]</sup></b>                                  | <b>23,79</b> | <b>26,06%</b>                   | <b>24,46</b> | <b>26,63%</b>                   | <b>19,98</b> | <b>23,60%</b>                   | <b>21,96</b> | <b>25,86%</b>                   | <b>21,74</b> | <b>25,55%</b>                   |
| <b>Gewoon resultaat</b>                                             | <b>67,43</b> | <b>73,92%</b>                   | <b>67,36</b> | <b>73,36%</b>                   | <b>64,70</b> | <b>76,40%</b>                   | <b>62,96</b> | <b>74,14%</b>                   | <b>63,36</b> | <b>74,45%</b>                   |
| <b>Buitengewoon resultaat</b>                                       | <b>–</b>     | <b>0,00%</b>                    | <b>–</b>     | <b>0,00%</b>                    | <b>–</b>     | <b>0,00%</b>                    | <b>0,03</b>  | <b>0,03%</b>                    | <b>–</b>     | <b>0,00%</b>                    |
| Mutatie ingehouden winst                                            | –            | 0,00%                           | 0,01         | 0,01%                           | –            | 0,00%                           | –            | –0,01%                          | –            | 0,00%                           |
| <b>Uitgekeerde winst<br/>vóór belastingen<br/>en sociale lasten</b> | <b>67,43</b> | <b>73,92%</b>                   | <b>67,37</b> | <b>73,37%</b>                   | <b>64,69</b> | <b>76,40%</b>                   | <b>62,98</b> | <b>74,16%</b>                   | <b>63,36</b> | <b>73,00%</b>                   |
| <b>Uitgekeerde winst<br/>na belastingen<br/>en sociale lasten</b>   | <b>67,43</b> | <b>73,92%</b>                   | <b>67,37</b> | <b>73,37%</b>                   | <b>64,69</b> | <b>76,40%</b>                   | <b>62,98</b> | <b>74,16%</b>                   | <b>63,36</b> | <b>73,00%</b>                   |

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Voorziening opgenomen voor het boekjaar, verminderd met terugboekingen.

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

## Gebruik van de middelen (in duizenden €)

|                                                                                                     | 2024          | Mutatie       | 2023          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| + Instroom van middelen                                                                             | 3.128.105     | 327.201       | 2.800.904     |
| + Leningen                                                                                          | 291.379       | 21.441        | 269.938       |
| – Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen,<br>ingehouden op de emissiepremie (agio) | 137.673       | 22.541        | 116.679       |
| – Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging<br>ingehouden op de emissiepremie (agio)    | 393.994       | 43.929        | 350.065       |
| – Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden                                       | 2.851.349     | 260.534       | 2.590.815     |
| + Winst op de verkoop van activa <sup>[1]</sup>                                                     | 14            | 8             | 6             |
| <b>Resterende middelen voor belegging</b>                                                           | <b>36.484</b> | <b>23.194</b> | <b>13.290</b> |

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is uitgekeerd (zie pagina 37).



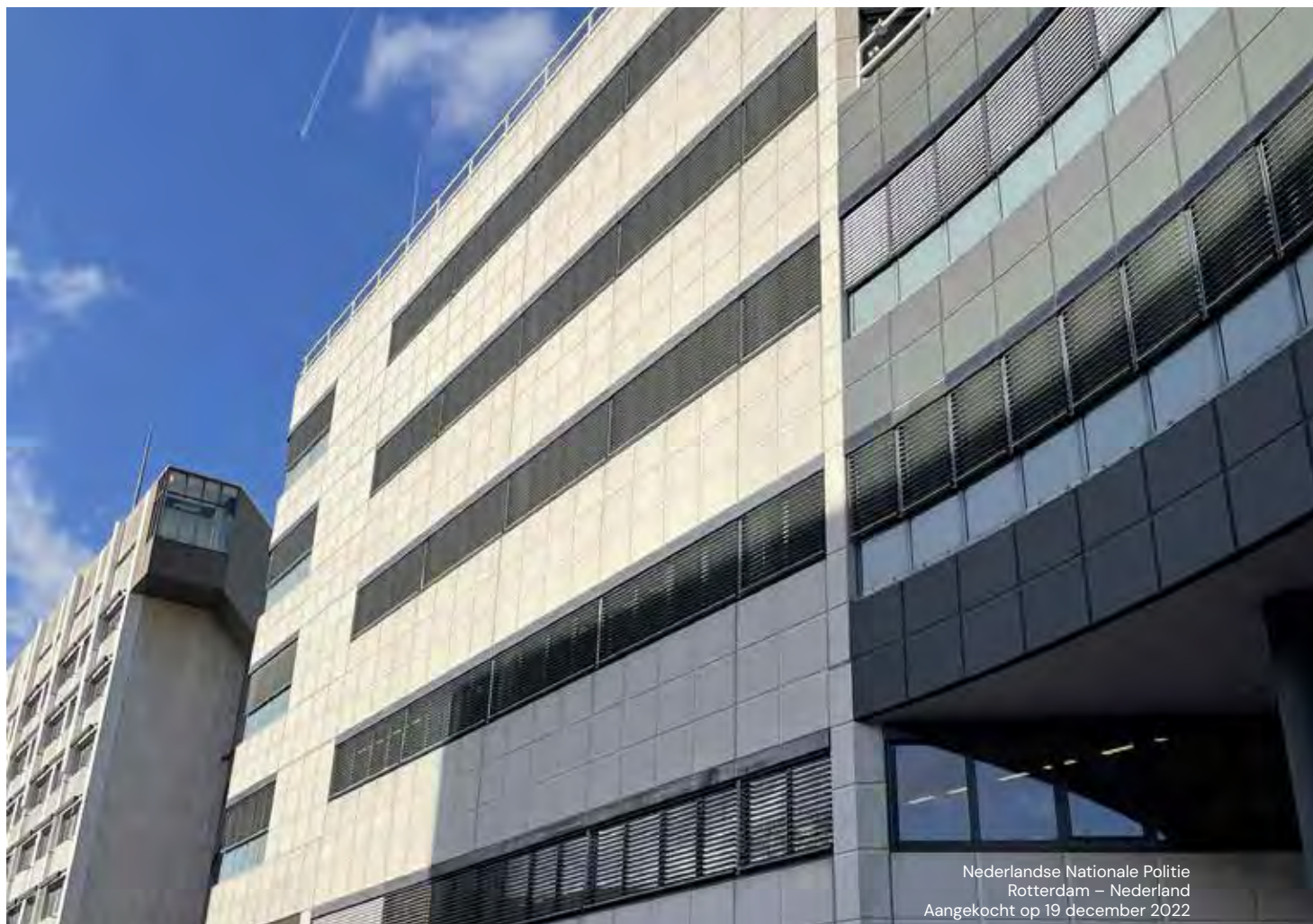
## Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

|                                                             | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Beschikbaar saldo aan het begin van het boekjaar</b>     | <b>23.756</b>  | <b>36.392</b>  |
| <b>Middelen voor het boekjaar</b>                           |                |                |
| Winst van het boekjaar                                      | 174.060        | 154.560        |
| Verkoop van activa <sup>[1]</sup>                           | 3.162          | 3.674          |
| Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))              | 260.732        | 296.922        |
| Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend | 7.014          | -111.489       |
| Voorzieningen                                               | 9.819          | 6.526          |
| <b>Totaal beschikbare middelen</b>                          | <b>454.786</b> | <b>350.193</b> |
| <b>Gebruikte middelen in het boekjaar</b>                   |                |                |
| Mutaties in de realiseerbare waarden                        | 5.907          | 12.301         |
| Aankopen van vastgoed                                       | 260.534        | 167.474        |
| Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar              | 14.389         | 12.366         |
| Buitengewoon dividend <sup>[2]</sup>                        | 3.154          | 22.386         |
| Interim-dividenden in het boekjaar                          | 158.465        | 140.192        |
| Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen          | 13.014         | 8.109          |
| <b>Totaal gebruikte middelen</b>                            | <b>455.462</b> | <b>362.828</b> |
| <b>Waarden beschikbaar aan het einde van het boekjaar</b>   | <b>23.079</b>  | <b>23.756</b>  |

[1] Winst op de verkoop van vastgoed, na aftrek van de beheervergoeding van de beheermaatschappij.

[2] Kapitaalwinst op verkopen.



Nederlandse Nationale Politie  
Rotterdam – Nederland  
Aangekocht op 19 december 2022

# JAARREKENING 2024



## Rekeningen

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

|                                                                                     | 2024             |                   | 2023             |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                     | Balanswaarden    | Geschatte waarden | Balanswaarden    | Geschatte waarden |
| Vastgoed in verhuur <sup>[1]</sup>                                                  | 2.659.956        | 2.811.730         | 2.419.317        | 2.500.232         |
| Vastgoed in aanbouw                                                                 | 5.659            | 2.725             | 814              | 814               |
| Aandelenbelangen                                                                    | 185.733          | 180.780           | 170.683          | 164.200           |
| Afschrijvingen op algemene installaties, inrichting en indeling                     | -53              | -                 | -                | -                 |
| Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen                                              | -7.863           | -                 | -11.738          | -                 |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                                                   | <b>2.843.432</b> | <b>2.995.235</b>  | <b>2.579.077</b> | <b>2.665.246</b>  |
| Aandeelhoudersrekeningen en vorderingen die verband houden met meerderheidsbelangen | 10.012           | -                 | 7.851            | -                 |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                                               | <b>10.012</b>    | <b>-</b>          | <b>7.851</b>     | <b>-</b>          |
| Vaste activa                                                                        | -                | -                 | -                | -                 |
| Huurders en gekoppelde rekeningen                                                   | 54.415           | 54.415            | 55.257           | 55.257            |
| Overige vorderingen                                                                 | 85.563           | 85.563            | 89.961           | 89.961            |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                                                     | 23.079           | 23.079            | 23.756           | 23.756            |
| Voorzieningen voor risico's en lasten                                               | -7.394           | -7.394            | -3.831           | -3.831            |
| Financiële verplichtingen                                                           | -301.181         | -301.181          | -277.521         | -277.521          |
| Operationele schulden                                                               | -109.343         | -109.343          | -125.357         | -125.357          |
| <b>Totaal overige activa en passiva uit bedrijfsvoering</b>                         | <b>-254.861</b>  | <b>-254.861</b>   | <b>-237.734</b>  | <b>-237.734</b>   |
| <b>Totaal overlopende rekeningen (activa en passiva)</b>                            | <b>-776</b>      | <b>-776</b>       | <b>-12.131</b>   | <b>-12.131</b>    |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                               | <b>2.597.807</b> | <b>-</b>          | <b>2.337.063</b> | <b>-</b>          |
| <b>Geschatte waarde nettoactiva<sup>[2]</sup></b>                                   | <b>-</b>         | <b>2.739.599</b>  | <b>-</b>         | <b>2.415.382</b>  |

[1] Acquisitiekosten inbegrepen.

[2] 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 besluit nr. 71-524 van 1 juli 1971.



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

|                                           | Openingssituatie<br>op 01/01/2024 | Mutaties<br>in 2024 | Afsluitingssituatie<br>op 31/12/2024 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <b>Aandelenkapitaal</b>                   | <b>2.232.734</b>                  | <b>244.374</b>      | <b>2.477.108</b>                     |
| Geplaatst kapitaal                        | 2.232.734                         | 244.374             | 2.477.108                            |
| <b>Netto emissiepremie (agio)</b>         | <b>104.314</b>                    | <b>16.357</b>       | <b>120.671</b>                       |
| Emissiepremie (agio)                      | 568.170                           | 82.827              | 650.997                              |
| Inhouding op emissiepremie (agio)         | -463.856                          | -66.470             | -530.326                             |
| <b>Waarderingsverschillen</b>             | <b>6</b>                          | <b>8</b>            | <b>14</b>                            |
| <b>Reserves en ingehouden winst</b>       | <b>30</b>                         | <b>-21</b>          | <b>9</b>                             |
| <b>Resultaat boekjaar</b>                 | <b>-</b>                          | <b>-</b>            | <b>-</b>                             |
| Resultaat op 31/12/2023                   | 154.560                           | -154.560            | -                                    |
| Interim-dividenden op 31/12/2023          | -154.581                          | 154.581             | -                                    |
| Resultaat op 31/12/2024                   | -                                 | 174.060             | 174.060                              |
| Interim-dividenden voor het boekjaar 2024 | -                                 | -174.055            | -174.055                             |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>              | <b>2.337.063</b>                  | <b>260.744</b>      | <b>2.597.807</b>                     |

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

|                                                                   | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Gegarandeerde schulden                                            | 249.150    | 231.871    |
| Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen               | -          | -          |
| Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten | -          | -          |
| Gegeven garanties                                                 | 13.504     | 16.356     |
| Ontvangen garanties                                               | -168.047   | -169.482   |
| Borgstellingen, waarborgsommen                                    | -          | -          |

## Resultatenrekening (in duizenden €)

|                                                             | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Baten uit vastgoedactiviteiten</b>                       |                |                |
| Huren                                                       | 226.161        | 206.873        |
| Doorberekende lasten                                        | 27.689         | 20.205         |
| Baten uit controlerende belangen                            | -              | -              |
| Aanverwante baten                                           | 8.870          | 3.667          |
| Terugboeking van voorzieningen                              | 2.147          | 1.488          |
| Herindeling van vastgoedlasten                              | 20.994         | 14.341         |
| <b>Totaal I: baten uit vastgoed</b>                         | <b>285.861</b> | <b>246.574</b> |
| <b>Lasten van vastgoedactiviteiten</b>                      |                |                |
| Lasten met hun tegenwaarde in baten                         | 27.689         | 20.205         |
| Werkzaamheden groot onderhoud                               | -              | -              |
| Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur               | 2.147          | 1.488          |
| Voorzieningen voor groot onderhoud                          | -              | 670            |
| Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen | -              | -              |
| Overige vastgoedlasten                                      | 20.086         | 14.029         |
| Lasten voor uitgevoerde aankopen                            | 20.994         | 14.341         |
| Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen                       | 22             | -              |
| Afschrijving van controlerende belangen                     | -              | -              |
| <b>Totaal II: vastgoedlasten</b>                            | <b>70.938</b>  | <b>50.733</b>  |
| <b>Resultaat van vastgoedactiviteit A = (I-II)</b>          | <b>214.923</b> | <b>195.841</b> |

...

## Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

|                                                                   |                |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bedrijfsbaten</b>                                              |                |                |
| Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering                | -              | -              |
| Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen                            | -              | -              |
| Herindeling van bedrijfslasten <sup>[1]</sup>                     | 43.929         | 45.956         |
| Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen        | 3.242          | -              |
| <b>Total I: bedrijfsbaten</b>                                     | <b>47.171</b>  | <b>45.956</b>  |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                             |                |                |
| Commissies beheermaatschappij <sup>[2]</sup>                      | 71.823         | 71.582         |
| Overige bedrijfslasten                                            | 4.235          | 2.641          |
| Afschrijvingen op bedrijfsvoering                                 | 53             | -              |
| Voorzieningen voor bedrijfsvoering                                | -              | -              |
| Afschrijving van dubieuze vorderingen                             | 801            | 801            |
| <b>Totaal II: bedrijfslasten</b>                                  | <b>76.912</b>  | <b>75.024</b>  |
| <b>Bedrijfsresultaat anders dan vastgoedactiviteit B = (I-II)</b> | <b>-29.741</b> | <b>-29.068</b> |
| <b>Financiële baten</b>                                           |                |                |
| Dividenden van niet-controlerende belangen                        | -              | -              |
| Baten van rente op lopende rekeningen                             | 310            | 106            |
| Overige financiële baten                                          | 74             | -              |
| Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten             | -              | -              |
| <b>Totaal I: financiële baten</b>                                 | <b>384</b>     | <b>106</b>     |
| <b>Financiële lasten</b>                                          |                |                |
| Rentelasten van leningen                                          | 11.506         | 12.319         |
| Rentelasten van lopende rekeningen                                | -              | -              |
| Overige financiële lasten                                         | -              | -              |
| Afschrijvingen                                                    | -              | -              |
| <b>Totaal II: financiële lasten</b>                               | <b>11.506</b>  | <b>12.319</b>  |
| <b>Financieel resultaat C = (I-II)</b>                            | <b>-11.122</b> | <b>-12.213</b> |
| <b>Buitengewone baten</b>                                         |                |                |
| Buitengewone baten                                                | -              | -              |
| Terugboeking van buitengewone voorzieningen                       | -              | -              |
| <b>Totaal I: buitengewone baten</b>                               | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Buitengewone lasten</b>                                        |                |                |
| Buitengewone lasten                                               | -              | -              |
| Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen                        | -              | -              |
| <b>Totaal II: buitengewone lasten</b>                             | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Buitengewoon resultaat D = (I-II)</b>                          | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Netto resultaat (A+B+C+D)</b>                                  | <b>174.060</b> | <b>154.560</b> |

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 43.929 duizend in 2024 en € 45.956 duizend in 2023.



# 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 vastgoedfondsen samengesteld uit:

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

## Afwijkingen

- met betrekking tot de algemene regels voor de opstelling en presentatie van de jaarrekening: geen afwijkingen;
- met betrekking tot de werkhypothese waarop de jaarrekening is gebaseerd: geen afwijkingen;
- met betrekking tot de historische kostprijsberekening in de kolom 'Balanswaarde' van het overzicht van de nettoactiva: geen afwijkingen.



Meerdere huurders – Helsinki – Finland  
Aangekocht op 27 november 2024

## Toelichtingen op de waarderingsmethoden

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

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

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

### 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 aankoopkosten 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 waarden op 01/01/2024 | Toename        | Afname        | Bruto waarden op 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|
| Grond en vastgoed in verhuur                                    | 2.394.942                   | 260.437        | 21.905        | 2.633.474                   |
| Vastgoed in aanbouw                                             | 814                         | 4.853          | 8             | 5.659                       |
| Kosten koper                                                    | 24.375                      | 2.159          | 52            | 26.482                      |
| Aandelenbelangen                                                | 170.683                     | 15.049         | -             | 185.732                     |
| Afschrijvingen op algemene installaties, inrichting en indeling | -                           | -53            | -             | -53                         |
| <b>Totaal</b>                                                   | <b>2.590.814</b>            | <b>282.445</b> | <b>21.964</b> | <b>2.851.295</b>            |

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

|                                                           | 2024         |                   |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
|                                                           | Boekwaarden  | Geschatte waarden |
| Amsterdam – Thomas R. Malthusstraat 5-57                  | 689          | 689               |
| Barcelona – Plaça de la Pau – WTC 4                       | 574          | -                 |
| Cork – Old Kinsale Road – Co. Cork                        | 8            | -                 |
| Cork – Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93 | 2            | -                 |
| Delft – Bastiaansplein                                    | 2            | -                 |
| Eindhoven – Flight Forum 240 – 5657 DH                    | 416          | 360               |
| Frankfurt – Siemenstraße 10 – 63263 Neu-Isenburg          | 394          | 53                |
| Hamburg – Friedrich Ebert Damm 124-134 – 22047            | 413          | -                 |
| Hoofddorp – Bloemlaan 4                                   | 453          | 453               |
| Hoofddorp – The Red Office – Wegalaan 30-46 – 2132 JC     | 53           | -                 |
| Hoofddorp – Taurusavenue 111 – 2132 LS                    | 37           | -                 |
| Kaunas – Vakarinis aplinkelis 8                           | -111         | -                 |
| Den Haag – Manplein 55 – 2516 CK                          | 140          | 138               |
| Les Ulis – 1 avenue du Pacifique – 91940                  | 340          | -                 |
| Lieusaint – rue de la Mixité – 77127                      | 478          | -                 |
| Maastricht – Mosae Forum                                  | 25           | -                 |
| Málaga – Bahía Azul – Avenida Monserrat Caballé           | 42           | -                 |
| Narva – Kangelaste Prospekt 29 – 20607                    | 5            | -                 |
| Nieuwegein – Ringwade 1-49                                | 647          | 647               |
| Rome – Via Caterina Troiani n. 71/75                      | 15           | -                 |
| Rome – Via Rava 73/75                                     | 53           | -                 |
| Rosmalen – Heijmans – Graafsebaan 67 – 5248 JT            | 40           | -                 |
| Rotterdam – Laan op Zuid 391-469 – 3072                   | 190          | 190               |
| Rotterdam – Marten Meesweg 35                             | 143          | 143               |
| Sevilla – Avenida de Andalucía S/N                        | 51           | -                 |
| Stezzano – Viale Europa 2 – 24040                         | 28           | -                 |
| Torcy – bd du Huit mai – 71210                            | 19           | -                 |
| Vern-sur-Seiche – Val Plaza, ZAC du Val-d'Orson – 35770   | 83           | -                 |
| Vilvoorde – Medialaan 50                                  | 46           | -                 |
| Zaandam – Hermitage 1-140                                 | 266          | -                 |
| Zaltbommel – Hogeweg 123                                  | 53           | 53                |
| Zoetermeer – Rontgenlaan 75 – 2719 DX                     | 64           | -                 |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>5.659</b> | <b>2.725</b>      |

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

|        | Voorziening<br>op 01/01/2024 | Dotatie                |                      | Terugboeking           |                      | Voorziening<br>op 31/12/2024 |
|--------|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|
|        |                              | Aangekocht<br>vastgoed | Bestaand<br>vastgoed | Aangekocht<br>vastgoed | Bestaand<br>vastgoed |                              |
| Bedrag | 10.178                       | –                      | –                    | 168                    | 2.147                | 7.863                        |

|                             | Startdatum | Bedrag van de voorziening |
|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Verwachte uitgaven voor N+1 | 01/01/25   | 5.683                     |
| Verwachte uitgaven voor N+2 | 01/01/26   | 1.494                     |
| Verwachte uitgaven voor N+3 | 01/01/27   | 686                       |
| Verwachte uitgaven voor N+4 | 01/01/28   | –                         |
| Verwachte uitgaven voor N+5 | 01/01/29   | –                         |
| <b>Totaal</b>               |            | <b>7.863</b>              |

## Financiële vaste activa (in duizenden €)

De aandelenbelangen in bezit<sup>[1]</sup> zijn per 31 december 2024 als volgt samengesteld.

| Bedrijf in bezit              | Koopdatum  | Boekwaarde     | Geschatte<br>waarde | Aandelen-<br>kapitaal | Resultaat<br>2024 | Eigen<br>vermogen | Aangehouden<br>gedeelte |
|-------------------------------|------------|----------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Koy Inari Saariseläntie 7     | 28/06/2018 | 8.988          | 6.500               | 2,5                   | –                 | 1.183             | 100%                    |
| Koy Kemi Hahtisaarencatu 3    | 28/06/2018 | 14.383         | 12.700              | 2,5                   | –                 | 1.508             | 100%                    |
| Koy Kuusamo Kylpylätie 5      | 28/06/2018 | 16.389         | 13.100              | 2,5                   | –                 | 868               | 100%                    |
| Koy Rauma Aittakarinkatu 9    | 28/06/2018 | 6.171          | 7.200               | 2,5                   | –                 | 1.505             | 100%                    |
| Koy Sotkamo Katinkullantie 15 | 28/06/2018 | 11.211         | 10.200              | 2,5                   | –                 | 415               | 100%                    |
| Koy Turku Eerikinkatu 28      | 28/06/2018 | 14.420         | 16.100              | 2,5                   | –                 | 1.608             | 100%                    |
| Skanska HQ                    | 10/07/2018 | 37.901         | 38.300              | 17.962,5              | –                 | 18.374            | 100%                    |
| Emerald Oulu                  | 19/06/2019 | 7.706          | 7.400               | 473,0                 | –                 | 4.122             | 100%                    |
| Helsinki2                     | 21/02/2020 | 46.479         | 44.600              | 2,5                   | –                 | 14.266            | 100%                    |
| Lempäälä                      | 09/11/2020 | 7.034          | 7.180               | 10,0                  | –                 | 5.216             | 100%                    |
| Munkinseudun Kiinteistö Oy    | 27/11/2024 | 15.049         | 17.500              | 8,0                   | –                 | 1.826             | 100%                    |
| <b>Totaal</b>                 |            | <b>185.733</b> | <b>180.780</b>      | <b>18.471</b>         | <b>–</b>          | <b>50.891</b>     |                         |

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

De aandelen in handen van CORUM Origin zijn afkomstig van MREC-ondernemingen in Finland (Mutual Real Estate Companies). In Finland wordt het eigendom van vastgoed vaak onrechtstreeks geregeld via het vastgoedbeleggingsvehikel MREC (zie pagina 45).





## Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

|                              | 2023       | Betalingen | Terugbetalingen | 2024         |
|------------------------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| Deposito's en waarborgsommen | 978        | 116        | -               | 1.094        |
| <b>Totaal</b>                | <b>978</b> | <b>116</b> | <b>-</b>        | <b>1.094</b> |

## Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 302.274 duizend eind 2024 en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 291.379 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 10.895 duizend.

| Uitsplitsing van de balansposten               | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leningen                                       | 291.379        | 269.938        |
| Kortlopende bankleningen                       | -              | -              |
| <b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b> | <b>291.379</b> | <b>269.938</b> |
| <b>Totaal ontvangen waarborgsommen</b>         | <b>10.895</b>  | <b>8.561</b>   |

## Leningen in details (in duizenden €)

| Uitsplitsing naar resterende looptijd | Minder dan 1 jaar | [1-5 jaar]     | Meer dan 5 jaar | Totaal         |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Leningen tegen vaste rente</b>     |                   |                |                 |                |
| Af te lossen leningen                 | -                 | -              | -               | -              |
| Bulletleningen                        | -                 | -              | -               | -              |
| <b>Leningen tegen variabele rente</b> | <b>136.017</b>    | <b>155.362</b> | <b>-</b>        | <b>291.379</b> |
| Af te lossen leningen                 | 3.022             | 3.362          | -               | 6.384          |
| Bulletleningen                        | 132.995           | 152.000        | -               | 284.995        |
| <b>Totaal</b>                         | <b>136.017</b>    | <b>155.362</b> | <b>-</b>        | <b>291.379</b> |

## Gegarandeerde schulden (in duizenden €)

| Kredietlijn      | Type garanties         | Activa                               | Gegarandeerde bedragen |
|------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| BPVF             | Ingeschreven hypotheek | Meudon / Hoofddorp (Novotel Schipol) | 64.990                 |
| Société Générale | Ingeschreven hypotheek | Sint-Joost-ten-Node                  | 184.160                |
| <b>Totaal</b>    |                        |                                      | <b>249.150</b>         |

## Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Geen.

## Loan-to-value ratio (in duizenden €)

|                                | 2024       | 2023       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Bankleningen                   | 291.379    | 269.938    |
| Verplichtingen inzake vastgoed | -          | -          |
| Liquidatiewaarde               | 2.739.599  | 2.415.382  |
| <b>Loan-to-value ratio</b>     | <b>11%</b> | <b>11%</b> |

## Informatie over eigen vermogen

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

|                                                                                      | 2024      | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| + Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed <sup>[1]</sup>       | 4.144     | 4.822    |
| - Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen                             | 1.144     | 6.391    |
| - Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij                               | 983       | 1.188    |
| - Uitkering over de winst op de verkoop van activa                                   | 2.011     | 15.995   |
| <b>= Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed<sup>[2]</sup></b> | <b>14</b> | <b>6</b> |

[1] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en vastgoed in verhuur worden beschouwd als kapitaalwinsten of -verliezen en worden op een reserve-rekening geboekt. Het vervreemdingsresultaat is gelijk aan het verschil tussen de netto baten uit de verkoop van grond en vastgoed in verhuur, minus de nettoboekwaarde hiervan en de gemaakte kosten, rekening houdend met de terugboeking van de voorziening voor groot onderhoud die eerder voor het verkochte vastgoed was getroffen, of ontvangen subsidies.

[2] Het saldo op 31/12/2024 wordt verkregen door uit te gaan van het saldo op 31/12/2023.

### Resultaat boekjaar (in duizenden €)

|                                                           | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Resultaat boekjaar</b>                                 | <b>174.060</b> | <b>154.560</b> |
| Gebruikte (+) / bewaarde (-) ingehouden winst             | -              | 21             |
| Uitkering van interim-dividenden van januari tot december | 174.055        | 154.581        |
| <b>Totaal ingehouden winst</b>                            | <b>5</b>       | <b>30</b>      |

### Referentiewaarden van de maatschappij op 31 december 2024

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 werden berekend voor 2.873.643 aandelen op 31 december 2024.

|                                                                                                            | 2024<br>(in duizenden €) | 2024<br>per aandeel (in €) | 2023<br>(in duizenden €) | 2023<br>per aandeel (in €) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Vastgoedbeleggingen                                                                                        | 2.853.444                |                            | 2.579.077                |                            |
| Overige netto activa <sup>[1]</sup>                                                                        | -255.636                 |                            | -249.865                 |                            |
| <b>Boekwaarde</b>                                                                                          | <b>2.597.807</b>         | <b>904,01</b>              | <b>2.329.212</b>         | <b>902,28</b>              |
| Marktwaarde van het vastgoed in verhuur                                                                    | 2.995.235                |                            | 2.665.246                |                            |
| Overige netto activa <sup>[1]</sup>                                                                        | -255.636                 |                            | -249.865                 |                            |
| <b>Liquidatiewaarde</b>                                                                                    | <b>2.739.599</b>         | <b>953,35</b>              | <b>2.415.382</b>         | <b>932,52</b>              |
| Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar <sup>[2]</sup> | 226.416                  |                            | 198.790                  |                            |
| Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging                                                    | 403.078                  |                            | 355.263                  |                            |
| <b>Vervangingswaarde</b>                                                                                   | <b>3.369.093</b>         | <b>1.172,41</b>            | <b>2.969.435</b>         | <b>1.146,42</b>            |

[1] De overige netto activa zijn de vlottende activa na aftrek van voorzieningen voor risico's en lasten en schulden.

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij elk jaar op 31 december ontvangen.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

# Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

## Vorderingen in detail

| Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vorderingen op huurders en gekoppelde rekeningen</b>              |                |                |
| Vorderingen op huurders                                              | 48.931         | 48.957         |
| Dubieuze vorderingen                                                 | 9.480          | 11.175         |
| Afschrijving van vorderingen op huurders                             | -3.994         | -4.875         |
| <b>Totaal vorderingen op huurders en gekoppelde rekeningen</b>       | <b>54.415</b>  | <b>55.257</b>  |
| <b>Overige vorderingen</b>                                           |                |                |
| Schulden voortvloeiend uit vaste activa – voorschotten               | -              | -              |
| Handelsschulden – debiteuren                                         | 2.009          | -              |
| Te ontvangen rentes of dividenden                                    | 83             | 80             |
| Overheid en andere collectieve instellingen                          | 78.336         | 86.853         |
| Vastgoedbeheerders                                                   | 5.136          | 3.028          |
| Aandeelhouders-debiteuren                                            | -              | -              |
| Vorderingen op de uitkering                                          | -              | -              |
| <b>Totaal overige vorderingen</b>                                    | <b>85.563</b>  | <b>89.961</b>  |
| <b>Totaal huurders, gekoppelde rekeningen en overige vorderingen</b> | <b>139.978</b> | <b>145.219</b> |

## Schulden in detail

| Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €) | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leningen                                          | 291.379        | 269.938        |
| Kortlopende bankleningen                          | -              | -              |
| <b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>    | <b>291.379</b> | <b>269.938</b> |
| <b>Totaal ontvangen waarborgsommen</b>            | <b>10.895</b>  | <b>8.561</b>   |
| Huurders-crediteuren                              | 10.502         | 4.365          |
| Leveranciers en gekoppelde rekeningen             | 7.570          | 7.252          |
| Overheid en andere collectieve instellingen       | 62.456         | 85.942         |
| Vastgoedbeheerders                                | 15.773         | 22.465         |
| Aandeelhouders-crediteuren                        | -              | -6.757         |
| Schulden over de uitkering                        | 13.042         | 12.089         |
| <b>Totaal operationele schulden</b>               | <b>109.343</b> | <b>125.357</b> |

# Informatie over de resultatenrekening

## Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Huren                               | 226.161        | 206.873        |
| Doorberekende lasten                | 27.689         | 20.205         |
| Baten uit controlerende belangen    | -              | -              |
| Aanverwante baten                   | 8.870          | 3.667          |
| Terugboeking van voorzieningen      | 2.147          | 1.488          |
| Herindeling van vastgoedlasten      | 20.994         | 14.341         |
| <b>Totaal I: baten uit vastgoed</b> | <b>285.861</b> | <b>246.574</b> |

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 89% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.



## Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

|                                                             | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lasten met hun tegenwaarde in baten                         | 27.689        | 20.205        |
| Werkzaamheden groot onderhoud                               | -             | -             |
| Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur               | 2.147         | 1.488         |
| Voorzieningen voor groot onderhoud                          | -             | 670           |
| Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen | -             | -             |
| Overige vastgoedlasten                                      | 20.086        | 14.029        |
| Lasten voor uitgevoerde aankopen                            | 20.994        | 14.341        |
| Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen                       | 22            | -             |
| Afschrijving van controlerende belangen                     | -             | -             |
| <b>Totaal II: vastgoedlasten</b>                            | <b>70.938</b> | <b>50.733</b> |

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- de lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 27.689 duizend zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- er werden in 2024 geen gelden toegewezen aan de voorzieningen voor groot onderhoud.

De andere vastgoedlasten bedragen € 20.086 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.



### Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 47.171 duizend bestaan uit:

- de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 43.929 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies;
- terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 3.242 duizend.

### Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2024 € 71.463 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,40% exclusief belastingen van de geïncasseerde huurinkomsten exclusief belastingen netto financiële baten voor de beheerkosten, zijnde € 27.534 duizend;
- 11,964% inclusief belastingen van de inschrijvprijs, zijnde € 43.929 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 5.088 duizend bestaan uit:

- diverse vergoedingen en kosten, voor € 3.717 duizend;
- belastingen en heffingen, voor € 571 duizend;
- afschrijvingen op bedrijfsvoering, voor € 53 duizend;
- provisies voor dubieuze vorderingen voor € 801 duizend.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt –€ 11.122 duizend en bestaat uit rente op leningen (–€ 11.506 duizend), inkomsten uit rentedragende bankrekeningen (€ 310 duizend) en overige financiële inkomsten (€ 74 duizend).

### Buitengewoon resultaat

Geen.

# Overige informatie

## 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.

## Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

|                                     | 2024             |                   | 2023             |                   |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                     | Boekwaarden      | Geschatte waarden | Boekwaarden      | Geschatte waarden |
| <b>Grond en vastgoed in verhuur</b> |                  |                   |                  |                   |
| Kantoren                            | 1.499.083        | 1.584.950         | 1.198.011        | 1.258.471         |
| Winkels                             | 845.684          | 872.119           | 926.822          | 964.267           |
| Industrie en logistiek              | 211.786          | 256.260           | 221.619          | 213.858           |
| Hotels                              | 219.691          | 228.251           | 208.384          | 220.166           |
| Gezondheidszorg en onderwijs        | 43.001           | 50.930            | 10.422           | 7.670             |
| <b>Totaal</b>                       | <b>2.819.245</b> | <b>2.992.510</b>  | <b>2.565.259</b> | <b>2.664.432</b>  |

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024

| Regio            | Voornaamste sector                                                     | Oppervlakt in m² | Koopdatum                                            | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Frankrijk</b> |                                                                        |                  |                                                      |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>  |                                                                        |                  |                                                      |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                  | Parc Faraday, Bâtiment 2<br>1 avenue Christian Doppler<br>77700 Serris | 775              | 24/07/2012                                           | 1.780                                                            | 90                                                  | 1.690                                                       | <b>1.700</b>                  |
|                  | 5-7 rue Jeanne Braconnier<br>92360 Meudon                              | 6.293            | 26/01/2016<br>31/01/2017                             | 12.172                                                           | 1.119                                               | 11.053                                                      | <b>10.500</b>                 |
|                  | Val Plaza<br>ZAC du Val d'Orson<br>35770 Vern-sur-Seiche               | 4.821            | 04/06/2014<br>10/06/2015<br>30/11/2015<br>23/06/2016 | 8.615                                                            | 1.005                                               | 7.609                                                       | <b>5.300</b>                  |
|                  | 4/6 allée du 24 juillet 1712<br>59220 Denain                           | 1.670            | 07/06/2013                                           | 3.629                                                            | 79                                                  | 3.550                                                       | <b>3.090</b>                  |
|                  | Rue de la Mixité<br>77127 Lieusaint                                    | 5.568            | 23/12/2014                                           | 13.624                                                           | 901                                                 | 12.723                                                      | <b>11.500</b>                 |
| <b>Winkels</b>   |                                                                        |                  |                                                      |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                  | Winkelcentrum<br>Le Marché des Thermes<br>57360 Amnéville              | 468              | 31/10/2012                                           | 1.156                                                            | -                                                   | 1.156                                                       | <b>390</b>                    |
|                  | Bd du Huit Mai<br>71210 Torcy                                          | 1.738            | 22/03/2013                                           | 1.960                                                            | 89                                                  | 1.872                                                       | <b>1.900</b>                  |

...

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio                         | Voornaamste sector                                                    | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Industrie en logistiek</b> |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | 1 avenue du Pacifique<br>91940 Les Ulis                               | 17.620          | 20/06/2014 | 18.889                                                           | 1.308                                               | 17.581                                                      | <b>18.800</b>                 |
|                               | ZAC de Brais, Îlot 7<br>44600 Saint-Nazaire                           | 7.092           | 25/06/2014 | 7.415                                                            | 266                                                 | 7.150                                                       | <b>6.300</b>                  |
|                               | Zone Industrielle<br>Les Grands Vals<br>78520 Limay                   | 13.789          | 15/09/2017 | 13.029                                                           | 255                                                 | 12.774                                                      | <b>17.200</b>                 |
| <b>Hotels</b>                 |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Thermes de Foncaude<br>34990 Juvignac                                 | 4.401           | 20/09/2013 | 10.949                                                           | 527                                                 | 10.422                                                      | <b>7.870</b>                  |
|                               | 7 route des Champcueils<br>91220 Brétigny                             | 1.018           | 25/06/2014 | 1.875                                                            | 146                                                 | 1.729                                                       | <b>2.240</b>                  |
|                               | 1 rue André Ampert<br>21200 Beaune                                    | 1.181           | 25/06/2014 | 1.565                                                            | 125                                                 | 1.441                                                       | <b>1.946</b>                  |
|                               | ZAC de l'Arc<br>80330 Longueau                                        | 1.186           | 25/06/2014 | 2.892                                                            | 212                                                 | 2.681                                                       | <b>3.290</b>                  |
| <b>Portugal</b>               |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Winkels</b>                |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Avenida da Liberdade<br>n° 678-7121 Braga                             | 2.170           | 11/04/2014 | 4.530                                                            | 380                                                 | 4.150                                                       | <b>3.300</b>                  |
|                               | Gandra, Mazedo parish<br>Monção council, Monção                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Estrada Municipal<br>627 Molelos<br>3460-482 Tondela                  |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Av. Mesquita Gavião<br>N° 206 – Lugar da Torre<br>4730-010 Vila Verde | 22.607          | 19/12/2014 | 31.148                                                           | 2.447                                               | 28.700                                                      | <b>41.000</b>                 |
|                               | Pia das Neves – Freguesia<br>de S. João – 4815 Vizela                 |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Vila Nova de Cerveira council<br>Vila Nova de Cerveira                |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Rua da Boavista, n° 292<br>Lugar de Barrancas                         | 7.032           | 05/04/2019 | 8.519                                                            | 589                                                 | 7.930                                                       | <b>10.400</b>                 |
| <b>Onderwijs</b>              |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | São Lázaro<br>Rua Augusto Veloso 140<br>Braga                         | 8.600           | 09/02/2018 | 4.740                                                            | 349                                                 | 4.392                                                       | <b>5.300</b>                  |
|                               | Gaveto<br>Largo Mompilher 22-24<br>Porto                              | 2.338           | 09/02/2018 | 5.127                                                            | 368                                                 | 4.759                                                       | <b>5.100</b>                  |
| <b>Nederland</b>              |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>               |                                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Röntgenlaan 75<br>2719 DX Zoetermeer                                  | 16.295          | 01/09/2015 | 32.222                                                           | 2.222                                               | 30.000                                                      | <b>22.335</b>                 |
|                               | Ingenieur DS Tuijnmanweg<br>1 d-3-5<br>4131 PN Vianen                 | 6.687           | 23/05/2016 | 8.805                                                            | 605                                                 | 8.200                                                       | <b>5.590</b>                  |
|                               | Manplein 55<br>2516 CK Den Haag                                       | 19.559          | 23/09/2016 | 40.435                                                           | 2.635                                               | 37.800                                                      | <b>37.175</b>                 |
|                               | Laan op Zuid 391-469<br>3072 Rotterdam                                | 24.270          | 07/12/2016 | 51.395                                                           | 3.395                                               | 48.000                                                      | <b>54.390</b>                 |
|                               | Olympus<br>Simon Smitweg 18<br>2353GA Leiderdorp                      | 2.721           | 20/01/2017 | 7.564                                                            | 94                                                  | 7.470                                                       | <b>6.295</b>                  |
|                               | Eindhoven<br>Flight Forum 240, 5657 DH                                | 8.119           | 14/04/2017 | 17.206                                                           | 1.031                                               | 16.175                                                      | <b>11.200</b>                 |
|                               | Taurusavenue 111<br>2132 LS Hoofddorp                                 | 16.065          | 20/06/2017 | 51.127                                                           | 3.527                                               | 47.600                                                      | <b>52.605</b>                 |

...



## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio                         | Voornaamste sector                                    | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                               | Heijmans<br>Graafsebaan 67<br>5248 JT Rosmalen        | 8.209           | 02/03/2018 | 14.734                                                           | 984                                                 | 13.750                                                      | 13.995                        |
|                               | The Red Office<br>Wegalaan 30-46<br>2132 JC Hoofddorp | 3.890           | 01/06/2018 | 6.315                                                            | 395                                                 | 5.919                                                       | 5.275                         |
|                               | Fascinatio Boulevard 1302<br>Capelle a/d IJssel       | 8.040           | 15/06/2020 | 16.212                                                           | 976                                                 | 15.236                                                      | 15.675                        |
|                               | Hogeweg 123 – Zaltbommel                              | 5.231           | 15/06/2020 | 8.286                                                            | 479                                                 | 7.808                                                       | 6.115                         |
|                               | Bloemlaan 4 – Hoofddorp                               | 3.589           | 30/06/2020 | 8.536                                                            | 601                                                 | 7.935                                                       | 6.100                         |
|                               | Vareseweg 105-109 Rotterdam                           | 6.269           | 10/02/2021 | 8.212                                                            | 662                                                 | 7.550                                                       | 7.460                         |
|                               | Ringwade 1-49 – Nieuwegein                            | 26.065          | 01/12/2021 | 47.653                                                           | 3.653                                               | 44.000                                                      | 44.720                        |
|                               | Laan 1914 nr. 35 – Amersfoort                         | 26.159          | 31/03/2022 | 41.126                                                           | 126                                                 | 41.000                                                      | 37.060                        |
|                               | Marten Meesweg 35 Rotterdam                           | 16.392          | 19/12/2022 | 42.974                                                           | 3.624                                               | 39.350                                                      | 35.520                        |
|                               | Thomas R.<br>Malthusstraat 5-57<br>Amsterdam          | 28.168          | 28/08/2023 | 88.852                                                           | 9.170                                               | 79.682                                                      | 79.260                        |
|                               | Dellaertweg 1 – Leiden                                | 31.072          | 30/10/2024 | 88.142                                                           | 8.303                                               | 79.838                                                      | 89.600                        |
|                               | Watermanweg 4 – Rotterdam                             | 8.004           | 30/10/2024 | 17.112                                                           | 1.612                                               | 15.500                                                      | 17.155                        |
|                               | Fascinatio Boulevard 350<br>Rotterdam                 | 19.312          | 13/12/2024 | 56.560                                                           | 5.736                                               | 50.824                                                      | 52.900                        |
| <b>Winkels</b>                |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Nieuwe Dukenburgseweg 11<br>6435 AD Nijmegen          | 6.210           | 28/04/2015 | 7.168                                                            | 468                                                 | 6.700                                                       | 8.410                         |
|                               | Steenakker Grenssteen 1-19<br>4815 PP Breda           | 20.757          | 18/06/2018 | 20.133                                                           | 1.377                                               | 18.756                                                      | 24.435                        |
|                               | Hoofdweg 46<br>2908 LC Capelle aan<br>den IJssel      | 9.599           | 28/12/2018 | 12.042                                                           | 682                                                 | 11.360                                                      | 12.510                        |
|                               | Leeuwenhoekweg 2<br>2661 CZ Bergschenhoek             | 8.914           | 28/12/2018 | 10.536                                                           | 596                                                 | 9.940                                                       | 11.265                        |
|                               | Bastiaansplein – Delft                                | 12.854          | 15/11/2019 | 40.842                                                           | 2.392                                               | 38.450                                                      | 34.945                        |
|                               | Hermitage 1-140 – Zaandam                             | 12.771          | 23/12/2019 | 27.907                                                           | 1.657                                               | 26.250                                                      | 30.735                        |
|                               | Mosae Forum – Maastricht                              | 14.027          | 31/07/2021 | 60.927                                                           | 4.927                                               | 56.000                                                      | 59.620                        |
| <b>Industrie en logistiek</b> |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Everdenberg 50<br>4902 TT Oosterhout                  | 6.828           | 29/12/2017 | 5.494                                                            | 344                                                 | 5.150                                                       | 4.650                         |
|                               | Everdenberg 14<br>Oosterhout                          | 5.385           | 29/01/2021 | 2.915                                                            | 215                                                 | 2.700                                                       | 3.650                         |
| <b>Hotels</b>                 |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | 12 Taurus Avenue<br>2132 LS Hoofddorp                 | 17.554          | 24/06/2015 | 47.378                                                           | 682                                                 | 46.697                                                      | 54.490                        |
|                               | Noordeinde 33<br>Den Haag                             | 2.580           | 10/11/2016 | 9.922                                                            | 922                                                 | 9.000                                                       | 11.215                        |
| <b>Gezondheidszorg</b>        |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Simon Smitweg 14-16<br>2353 GA Leiderdorp             | 1.935           | 25/04/2016 | 5.486                                                            | 386                                                 | 5.100                                                       | 5.360                         |
| <b>Duitsland</b>              |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>               |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Siemenstrasse 10<br>63263 Neu-Isenburg                | 8.686           | 17/10/2014 | 20.754                                                           | 1.314                                               | 19.440                                                      | 24.200                        |
| <b>Winkels</b>                |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Kapuzinerstrasse 3-11<br>41061 Mönchengladbach        | 10.949          | 13/05/2015 | 13.325                                                           | 1.075                                               | 12.250                                                      | 5.000                         |
|                               | Friedrich Ebert<br>Damm 124-134<br>22047 Hamburg      | 23.520          | 22/09/2015 | 46.681                                                           | 2.617                                               | 44.064                                                      | 35.700                        |

...

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio                         | Voornaamste sector                                           | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Hotels</b>                 |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Am Weiher 1 – Kelsterbach                                    | 5.254           | 29/03/2019 | 22.024                                                           | 1.762                                               | 20.262                                                      | <b>20.900</b>                 |
|                               | Bonner Straße 59<br>Düsseldorf                               | 4.721           | 31/01/2019 | 20.445                                                           | 1.745                                               | 18.700                                                      | <b>18.700</b>                 |
| <b>Slovenië</b>               |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Winkels</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Nemčavci 66<br>9000 Murska Sobota                            | 6.547           | 11/09/2015 | 7.250                                                            | 200                                                 | 7.050                                                       | <b>6.689</b>                  |
| <b>Industrie en logistiek</b> |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Ljubljana – Zgornji Brnik 130F<br>4210 Brnik Aerodrom        | 37.136          | 01/11/2018 | 57.263                                                           | 194                                                 | 57.069                                                      | <b>63.600</b>                 |
|                               | Zgornji Brnik 301<br>Brnik Aerodrom                          | 6.751           | 12/02/2020 | 6.076                                                            | 73                                                  | 6.003                                                       | <b>6.660</b>                  |
| <b>Ierland</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>               |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Voxpro, Loughmahon<br>Technology Park Mahon<br>T12 TD93 Cork | 11.387          | 26/05/2017 | 17.916                                                           | 566                                                 | 17.350                                                      | <b>17.650</b>                 |
|                               | HPE<br>Ballybane Road<br>NE2 2003 Galway                     | 8.327           | 29/09/2017 | 21.503                                                           | 1.503                                               | 20.000                                                      | <b>22.150</b>                 |
|                               | One Kilmainham Square                                        | 6.680           | 18/12/2019 | 36.748                                                           | 2.748                                               | 34.000                                                      | <b>33.915</b>                 |
|                               | Classon House                                                | 7.062           | 18/12/2019 | 31.642                                                           | 2.392                                               | 29.250                                                      | <b>28.950</b>                 |
|                               | The Steelworks Block B<br>Dublin                             | 2.251           | 10/01/2020 | 9.101                                                            | 751                                                 | 8.350                                                       | <b>7.600</b>                  |
|                               | 32 South Mall<br>Cork                                        | 2.479           | 21/03/2022 | 16.430                                                           | 4.630                                               | 11.800                                                      | <b>10.800</b>                 |
|                               | Unit 20–29 Mervue Business<br>Park – Galway                  | 15.012          | 25/05/2022 | 22.094                                                           | 2.694                                               | 19.400                                                      | <b>19.700</b>                 |
|                               | Dronmore House<br>Shannon                                    | 7.367           | 10/06/2022 | 15.191                                                           | 466                                                 | 14.725                                                      | <b>14.075</b>                 |
| <b>Winkels</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Old Kinsale Road – Co. Cork<br>Cork                          | 4.100           | 04/04/2016 | 8.480                                                            | 305                                                 | 8.175                                                       | <b>8.200</b>                  |
|                               | Tesco Retail Store – Gorey                                   | 8.109           | 20/09/2019 | 22.123                                                           | 1.373                                               | 20.750                                                      | <b>21.000</b>                 |
|                               | Kilbarry Road Junction<br>Outer Ring Road<br>Waterford       | 10.034          | 20/11/2020 | 5.305                                                            | 405                                                 | 4.900                                                       | <b>6.300</b>                  |
|                               | Tullamore Retail Park<br>Tullamore                           | 7.839           | 15/12/2022 | 21.941                                                           | 3.441                                               | 18.500                                                      | <b>18.100</b>                 |
|                               | Mahon Retail Park – Cork                                     | 14.042          | 19/04/2024 | 51.266                                                           | 4.016                                               | 47.250                                                      | <b>50.000</b>                 |
| <b>Onderwijs</b>              |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Joyce's Court block<br>A&B Talbot Street<br>D01 FV59 Dublin  | 6.098           | 31/10/2017 | 14.770                                                           | 1.020                                               | 13.750                                                      | <b>18.000</b>                 |
| <b>Estland</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Winkels</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Kangelaste Prospekt 29<br>20607 Narva                        | 13.542          | 21/06/2017 | 16.770                                                           | 70                                                  | 16.700                                                      | <b>15.700</b>                 |
| <b>Industrie en logistiek</b> |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Puusepa tee 4<br>Harju Maakond                               | 28.164          | 04/01/2019 | 28.946                                                           | 53                                                  | 28.893                                                      | <b>27.600</b>                 |
| <b>Letland</b>                |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>               |                                                              |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Riga – Toma Iela 4<br>76614 Harju Maakond                    | 9.350           | 17/12/2018 | 14.595                                                           | 145                                                 | 14.450                                                      | <b>14.450</b>                 |

...

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio    | Voornaamste sector                                    | Oppervlak in m <sup>2</sup> | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Litouwen |                                                       |                             |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| Winkels  |                                                       |                             |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|          | Ukmergės ste, 373                                     | 21.671                      | 30/08/2019 | 25.663                                                           | 18                                                  | 25.645                                                      | 29.300                        |
|          | Vakarinis aplinkelis 8                                | 21.821                      | 22/11/2019 | 22.462                                                           | 62                                                  | 22.400                                                      | 26.300                        |
|          | Silutes Highway 28 – Klaipėda                         | 21.669                      | 28/01/2021 | 21.859                                                           | 20                                                  | 21.839                                                      | 26.200                        |
|          | Maksimiskiu str. 5 – Vilnius                          | 30.762                      | 28/01/2021 | 35.911                                                           | 21                                                  | 35.890                                                      | 42.100                        |
| Italië   |                                                       |                             |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| Kantoren |                                                       |                             |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|          | Viale Europa 2<br>24040 Stezzano                      | 33.826                      | 08/11/2016 | 63.873                                                           | 2.846                                               | 61.028                                                      | 74.000                        |
|          | Via Terraglio 17<br>30174 Venetië                     | 22.100                      | 29/10/2018 | 19.506                                                           | 1.006                                               | 18.500                                                      | 22.900                        |
|          | Strada, 5<br>Rozzano                                  | 14.522                      | 28/06/2019 | 19.131                                                           | 386                                                 | 18.745                                                      | 23.000                        |
|          | Via dei Boccadelli 19–21<br>Rome                      | 7.715                       | 16/12/2020 | 16.567                                                           | 567                                                 | 16.000                                                      | 19.300                        |
|          | Via Caterina Troiani n. 71/75<br>Rome                 | 3.437                       | 27/10/2021 | 7.342                                                            | 492                                                 | 6.850                                                       | 9.900                         |
|          | Casalecchio di Reno<br>Via Isonzo 55<br>Bologna       | 9.261                       | 30/11/2021 | 16.806                                                           | 406                                                 | 16.400                                                      | 23.900                        |
|          | Corso Vittorio<br>Emanuele II 254<br>Pescara          | 1.859                       | 11/03/2022 | 3.699                                                            | 249                                                 | 3.450                                                       | 5.600                         |
|          | Via Indipendenza 16<br>Treviso                        | 5.292                       | 11/03/2022 | 10.339                                                           | 339                                                 | 10.000                                                      | 13.200                        |
|          | Corso Andrea Palladio 108<br>Vicenza                  | 5.179                       | 11/03/2022 | 15.433                                                           | 933                                                 | 14.500                                                      | 15.400                        |
|          | Corso Stramira 2<br>Ancona                            | 2.381                       | 04/05/2022 | 4.638                                                            | 138                                                 | 4.500                                                       | 5.700                         |
|          | Via Vittorio Emanuele 39<br>Capri                     | 1.113                       | 04/05/2022 | 14.588                                                           | 138                                                 | 14.450                                                      | 18.500                        |
|          | Via Giovanni Merliani 19<br>Napoli                    | 2.701                       | 04/05/2022 | 12.738                                                           | 338                                                 | 12.400                                                      | 12.700                        |
|          | Piazza Martiri del 7 Luglio 2<br>Reggio Emilia        | 2.455                       | 13/05/2022 | 7.074                                                            | 1.503                                               | 5.571                                                       | 6.400                         |
|          | Piazza Mazzini 18<br>Lecco                            | 3.010                       | 18/05/2022 | 4.429                                                            | 164                                                 | 4.265                                                       | 5.400                         |
|          | Piazza XX Settembre 7<br>Ravenna                      | 2.702                       | 31/05/2022 | 7.666                                                            | 1.152                                               | 6.514                                                       | 7.600                         |
|          | Corso di Porta Reno 44<br>Ferrara                     | 2.454                       | 06/07/2022 | 5.252                                                            | 902                                                 | 4.350                                                       | 5.300                         |
|          | Via Rava 73/75<br>Rome                                | 7.884                       | 30/09/2022 | 23.509                                                           | 3.584                                               | 19.925                                                      | 24.800                        |
|          | Via Carlo Amoretti 78<br>Milaan                       | 13.365                      | 30/05/2023 | 25.478                                                           | 856                                                 | 24.622                                                      | 29.200                        |
|          | Via Enrico Forlanini 23<br>Milaan                     | 17.944                      | 08/11/2023 | 53.561                                                           | 1.584                                               | 51.977                                                      | 56.600                        |
| Winkels  |                                                       |                             |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|          | Via Salecito 1<br>40013 Castel Maggiore               | 17.402                      | 06/10/2017 | 20.554                                                           | 423                                                 | 20.130                                                      | 22.200                        |
|          | Curtatone<br>Via Donatori di Sangue 2<br>46010 Levata | 3.605                       | 06/10/2017 | 3.581                                                            | 90                                                  | 3.491                                                       | 3.500                         |
|          | Corso Karl Marx 13<br>95045 Misterbianco              | 10.567                      | 06/10/2017 | 15.985                                                           | 333                                                 | 15.652                                                      | 16.500                        |
|          | Via Virgilio 51<br>41123 Modena                       | 11.964                      | 06/10/2017 | 10.971                                                           | 235                                                 | 10.736                                                      | 12.400                        |
|          | Via dell'Industria 27<br>60027 Osimo                  | 4.248                       | 06/10/2017 | 5.513                                                            | 128                                                 | 5.385                                                       | 5.800                         |

...



## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio                         | Voornaamste sector                                                | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                               | Largo Ambra Cacciari 7°<br>43122 Parma                            | 10.017          | 06/10/2017 | 9.914                                                            | 214                                                 | 9.700                                                       | <b>10.900</b>                 |
|                               | Via Tolemaide 130<br>47900 Rimini                                 | 5.228           | 06/10/2017 | 5.596                                                            | 130                                                 | 5.466                                                       | <b>5.700</b>                  |
|                               | Via Francia 23<br>73010 Surbo                                     | 11.641          | 06/10/2017 | 10.478                                                           | 225                                                 | 10.252                                                      | <b>11.000</b>                 |
|                               | Via S Rocco<br>Fraz Bevera<br>18039 Ventimiglia                   | 5.297           | 06/10/2017 | 8.322                                                            | 134                                                 | 8.188                                                       | <b>9.400</b>                  |
|                               | Via Giordano Bruno<br>N° 69 en 69b<br>Alessandria                 | 6.693           | 08/05/2019 | 9.086                                                            | 488                                                 | 8.598                                                       | <b>11.700</b>                 |
|                               | Zona Industriale, Strada Olbia<br>Olbia                           | 12.137          | 08/05/2019 | 16.170                                                           | 867                                                 | 15.303                                                      | <b>19.300</b>                 |
|                               | Via Pinerolo n° 15<br>Osaco                                       | 5.066           | 08/05/2019 | 6.786                                                            | 374                                                 | 6.412                                                       | <b>7.300</b>                  |
|                               | Via della Tollegna snc<br>Vigliano Biellese (BI)                  | 4.054           | 18/05/2020 | 4.498                                                            | 282                                                 | 4.215                                                       | <b>5.100</b>                  |
| <b>Industrie en logistiek</b> |                                                                   |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Strada della Bandita SNC                                          | 11.400          | 20/12/2019 | 6.534                                                            | 170                                                 | 6.363                                                       | <b>8.000</b>                  |
| <b>Finland</b>                |                                                                   |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
| <b>Kantoren</b>               |                                                                   |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | BW Tower – Askonkatu 2<br>15100 Lahti                             | 7.776           | 20/06/2018 | 22.077                                                           | 1.102                                               | 20.974                                                      | <b>18.000</b>                 |
|                               | Skanska HQ<br>Nauvontie 18 – 280<br>Helsinki*                     | 9.129           | 10/07/2018 | 37.948                                                           | 47                                                  | 37.901                                                      | <b>38.300</b>                 |
| <b>Winkels</b>                |                                                                   |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Horninkatu 1<br>28100 Pori                                        | 6.142           | 27/11/2017 | 9.872                                                            | 492                                                 | 9.380                                                       | <b>9.700</b>                  |
|                               | Forum,<br>Rakentajankatu 6<br>92130 Raahе                         | 4.820           | 05/12/2017 | 5.361                                                            | 231                                                 | 5.130                                                       | <b>5.200</b>                  |
|                               | Forum, Porvoonkatu 2<br>07900 Loviisa                             | 2.520           | 05/12/2017 | 3.416                                                            | 146                                                 | 3.271                                                       | <b>3.400</b>                  |
|                               | Forum, Kaajantie 1<br>35300 Orivesi                               | 2.508           | 05/12/2017 | 3.416                                                            | 146                                                 | 3.271                                                       | <b>3.600</b>                  |
|                               | Forum, Kauppatie 86<br>62200 Kauhava                              | 4.928           | 05/12/2017 | 5.499                                                            | 230                                                 | 5.269                                                       | <b>5.400</b>                  |
|                               | Kartanonkatu 2<br>Jalkarannantie 1<br>Lahdenkatu 2<br>15110 Lahti | 1.760           | 19/12/2017 | 4.281                                                            | 221                                                 | 4.060                                                       | <b>4.400</b>                  |
|                               | Hämeensaarentie 7<br>Hämeenlinna                                  | 9.235           | 23/05/2019 | 21.501                                                           | 851                                                 | 20.650                                                      | <b>22.500</b>                 |
|                               | Kauppakatu 10<br>Kajaani                                          | 9.836           | 23/05/2019 | 16.660                                                           | 660                                                 | 16.000                                                      | <b>17.000</b>                 |
|                               | Alasintie 8<br>Oulu*                                              | 4.072           | 19/06/2019 | 7.754                                                            | 48                                                  | 7.706                                                       | <b>7.400</b>                  |
|                               | Tyynenmerenkatu 11<br>Helsinki*                                   | 17.556          | 21/02/2020 | 47.450                                                           | 971                                                 | 46.479                                                      | <b>44.600</b>                 |
|                               | RealPark, Realparkinkatu 3<br>Lempäälä*                           | 5.725           | 09/11/2020 | 7.274                                                            | 240                                                 | 7.034                                                       | <b>7.180</b>                  |
| <b>Hotels</b>                 |                                                                   |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                               | Capman<br>Hahtisaarenkatu 3<br>94100 Kemi*                        | 5.495           | 28/06/2018 | 14.444                                                           | 60                                                  | 14.383                                                      | <b>12.700</b>                 |
|                               | Capman<br>Aittakarinkatu 9<br>26100 Rauma*                        | 4.000           | 28/06/2018 | 6.231                                                            | 60                                                  | 6.171                                                       | <b>7.200</b>                  |

\* Controlerende belangen.

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio         | Voornaamste sector                                    | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|---------------|-------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|               | Capman Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*                 | 7.200           | 28/06/2018 | 14.481                                                           | 60                                                  | 14.420                                                      | 16.100                        |
|               | Capman – Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti* | 4.723           | 28/06/2018 | 11.271                                                           | 60                                                  | 11.211                                                      | 10.200                        |
|               | Capman – Kylpyläntie 5 93600 Kuusamo*                 | 12.100          | 28/06/2018 | 16.449                                                           | 60                                                  | 16.389                                                      | 13.100                        |
|               | Capman Saariseläntie 7 99830 – Saariselkä*            | 10.001          | 28/06/2018 | 9.109                                                            | 121                                                 | 8.988                                                       | 6.500                         |
|               | <b>Gezondheidszorg</b>                                |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | Raumantie 1 A Helsinki*                               | 4.346           | 27/11/2024 | 15.255                                                           | 255                                                 | 15.000                                                      | 17.500                        |
| <b>België</b> |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | <b>Kantoren</b>                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | Medialaan 50 – Vilvoorde                              | 14.648          | 09/12/2020 | 28.345                                                           | 2.660                                               | 25.685                                                      | 25.200                        |
|               | Koning Albert II-laan 15 Sint-Joost-ten-Node          | 53.761          | 28/12/2022 | 169.933                                                          | 133                                                 | 169.800                                                     | 184.160                       |
|               | Avenue Jacques Georgin 2 Scharbeek                    | 18.988          | 29/03/2023 | 33.085                                                           | 3.835                                               | 29.250                                                      | 34.400                        |
|               | <b>Hotels</b>                                         |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | Pelikanstraat 10-16 2000 Antwerpen                    | 6.580           | 02/06/2016 | 17.016                                                           | 2.319                                               | 14.697                                                      | 19.600                        |
| <b>Spanje</b> |                                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | <b>Kantoren</b>                                       |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans       | 10.434          | 02/08/2022 | 26.249                                                           | 2.249                                               | 24.000                                                      | 27.500                        |
|               | Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans       | 12.821          | 02/08/2022 | 25.081                                                           | 1.496                                               | 23.585                                                      | 23.700                        |
|               | Plaça de la Pau – WTC 4 Barcelona                     | 10.818          | 25/09/2024 | 25.535                                                           | 919                                                 | 24.616                                                      | 30.300                        |
|               | <b>Winkels</b>                                        |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|               | Carretera de Valencia 220 Tarragona                   | 5.887           | 13/09/2019 | 7.734                                                            | 234                                                 | 7.500                                                       | 8.400                         |
|               | Calle Valencia 24 Alicante                            | 29.041          | 27/03/2020 | 4.801                                                            | 106                                                 | 4.695                                                       | 5.400                         |
|               | Avenida del Litoral, 4 Gandía                         | 7.445           | 27/03/2020 | 4.352                                                            | 95                                                  | 4.257                                                       | 4.500                         |
|               | Carretera de Madrid Cartagena 130 Molina de Segura    | 15.389          | 27/03/2020 | 8.216                                                            | 212                                                 | 8.004                                                       | 8.900                         |
|               | N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada Museros | 5.520           | 27/03/2020 | 3.546                                                            | 80                                                  | 3.466                                                       | 3.800                         |
|               | Av. Tèxtil 56 Ontinyent                               | 6.723           | 27/03/2020 | 4.400                                                            | 97                                                  | 4.303                                                       | 4.500                         |
|               | Ctra. Valencia-Barcelona 46 Vinaròs                   | 7.491           | 27/03/2020 | 3.489                                                            | 78                                                  | 3.411                                                       | 3.900                         |
|               | Carretera N-340, A Llosa de Ranes 27 Xàtiva           | 8.518           | 27/03/2020 | 4.973                                                            | 108                                                 | 4.865                                                       | 5.300                         |
|               | Bahía Azul – Avenida Monserrat Caballé Málaga         | 13.784          | 30/06/2021 | 23.483                                                           | 733                                                 | 22.750                                                      | 28.400                        |
|               | Avenida de Andalucía S/N Sevilla                      | 3.470           | 30/06/2022 | 10.962                                                           | 463                                                 | 10.499                                                      | 14.100                        |

...

\* Controlerende belangen.

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

| Regio                  | Voornaamste sector                             | Oppervlak in m² | Koopdatum  | Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden € | Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden € | Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden € | Schatting 2024 in duizenden € |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                        | Avenida de Pío XII, 2 Valencia                 | 3.627           | 08/09/2022 | 14.562                                                           | 2.837                                               | 11.725                                                      | 11.540                        |
|                        | Calle Biólogos de Majadahonda Madrid           | 10.257          | 19/07/2024 | 11.944                                                           | 191                                                 | 11.754                                                      | 17.300                        |
| Industrie en logistiek |                                                |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                        | Carretera de Villena km 8 30510 Yecla          | 17.323          | 10/05/2016 | 25.067                                                           | 844                                                 | 24.223                                                      | 9.150                         |
|                        | Yecla 2 Calle Ctra. de Villena, 8 30510 Yecla  | 14.341          | 05/06/2018 | 14.712                                                           | 582                                                 | 14.130                                                      | 7.450                         |
|                        | Av Bizkaia Etorbidea 27 Biscay                 | 36.047          | 20/02/2024 | 18.734                                                           | 234                                                 | 18.500                                                      | 25.100                        |
|                        | Polígono Industrial Cañada de la Fuente Martos | 23.259          | 25/06/2024 | 11.330                                                           | 80                                                  | 11.250                                                      | 13.500                        |
| Hotels                 |                                                |                 |            |                                                                  |                                                     |                                                             |                               |
|                        | Urb Playa Serena Roquetas de Mar               | 8.686           | 07/02/2020 | 6.699                                                            | 140                                                 | 6.558                                                       | 6.500                         |
|                        | Avenida de Playa Serena Roquetas de Mar        | 17.470          | 07/02/2020 | 16.438                                                           | 496                                                 | 15.942                                                      | 15.700                        |
| Totaal                 |                                                | 1.649.449       |            | 2.978.620                                                        | 159.375                                             | 2.819.245                                                   | 2.992.510                     |

Beheerkosten voor uw belegging

| Beheerkosten                                 | Percentage           | Grondslag                                                                   | Bedrag 2024      |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Inschrijvingscommissie                       | 11,964% (incl. bel.) | Inschrijvingsprijs                                                          | € 43.929 duizend |
| Beheervergoeding in de eurozone              | 12,40% (excl. bel.)  | Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten                         | € 27.534 duizend |
| Overdrachtscommissie aandelen                | € 0                  | Vast bedrag voor elke overdracht                                            | N.v.t.           |
| Commissie over de vermogenswinst op vastgoed | 5% (incl. bel.)      | Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs | € 983 duizend    |



Achmea Interne Diensten  
Leiden – Nederland  
Aangekocht op 30 oktober 2024





"Uitstekende en voor iedereen toegankelijke communicatie over de voorgestelde producten. De informatieve webinars en video's zijn een plezier om te volgen. Er wordt veel informatie gedeeld met de spaarders, je krijgt het gevoel dat CORUM steeds de beste oplossingen zoekt voor de spaarder.

Émeline M.



# 04

## **VERSLAGEN EN ONTWERP- BESLUITEN**

VOORGELEGD  
AAN DE  
ALGEMENE  
VERGADERING

Henkel en Gi Group – Milaan – Italië  
Aangekocht op 12 juni 2023



# VERSLAG VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ



## Belangrijkste kenmerken op 31 december 2024

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| • Aandelenkapitaal               | € 2.477 miljoen |
| • Dividend 2024 (per aandeel)    | € 68,62         |
| • IFI-waarde 2024* (per aandeel) | € 999,21        |

\* Dit bedrag kan ingehouden worden bij de aandeelhouders die onderworpen zijn aan IFI.

- |                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| • Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 3.262 miljoen |
| • Aantal aandelen                                    | 2.873.643       |
| • Aantal aandeelhouders                              | 61.244          |
| • Raming van het dividend in 2025 (per aandeel)      | € 68,10         |

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

Elk gekocht gebouw is in december 2024 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 enz.).

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

## Ontwikkeling van de huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 100% van de globale inkomsten van het vastgoedfonds op 31 december 2024. 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 23% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.



## Ontwikkeling van de overdrachten en terugkopen

|      | Aantal overgedragen en teruggekochte aandelen | % van het totale aantal aandelen in circulatie op 1 januari | Hangende overdracht- en terugkoop-aanvragen | Gemiddelde termijn voor de uitvoering van een overdracht of terugkoop | Beheervergoeding op overdrachten en terugkopen (in euro, excl. belastingen) |
|------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | 20.253                                        | 1,18%                                                       | –                                           | < 1 maand                                                             | –                                                                           |
| 2021 | 22.455                                        | 1,23%                                                       | –                                           | < 1 maand                                                             | –                                                                           |
| 2022 | 28.951                                        | 1,43%                                                       | –                                           | 10 dagen                                                              | –                                                                           |
| 2023 | 35.360                                        | 1,55%                                                       | –                                           | 10 dagen                                                              | –                                                                           |
| 2024 | 46.521                                        | 1,62%                                                       | –                                           | 10 dagen                                                              | –                                                                           |

## Bezettingsgraad

| Mutaties en leegstand                     | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Totale oppervlak (m²)                     | 1.649.449  | 1.517.425  | 1.452.468  | 1.324.640  | 1.297.138  |
| Leegstand (m²)                            | 105.300    | 61.751     | 65.211     | 80.321     | 53.816     |
| Fysieke bezettingsgraad <sup>[1]</sup>    | 94,6%      | 96,0%      | 95,0%      | 94,7%      | 96,4%      |
| Financiële bezettingsgraad <sup>[2]</sup> | 97,3%      | 97,3%      | 96,2%      | 96,3%      | 97,3%      |

[1] Gemiddelde van de driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale oppervlak in eigendom). NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.  
[2] Totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren).

### Leegstand per 31 december 2024, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten:

- 3 in Amnéville (468 m²)
- 2 in Meudon (5.606 m²)
- 5 in Lieusaint (2.807 m²)
- 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 3 in Lahti BW (645 m²)
- 3 in Hamburg (4.119 m²)
- 1 in Mönchengladbach (10.949 m²)
- 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m²)
- 1 in Tullamore (723 m²)
- 1 in Joyce's Court (159 m²)
- 5 in Classon House (834 m²)
- 4 in Vilvoorde (3.863 m²)
- 1 in Dromore House (600 m²)
- 1 in Zaandam (353 m²)
- 11 in Val Plaza C (5.033 m²)
- 3 in Delft (2.097 m²)
- 6 in Nieuwegein (5.368 m²)
- 1 in Les Ulis (17.620 m²)
- 2 in Zaltbommel (2.079 m²)
- 1 in Rome – Caterina (355 m²)
- 1 in Milaan – Henkel (1.091 m²)
- 2 in Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 in Rotterdam – Trinity (481 m²)
- 1 in Parc Faraday (170 m²)
- 1 in Mosae Forum (472 m²)
- 5 in Hoofddorp – Red Office (2.033 m²)

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

|               | Kantoren   | Winkels      | Industrie en logistiek | Hotels      | Gezondheidszorg en onderwijs | Totaal      |
|---------------|------------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| Frankrijk     | 1,1%       | 0,1%         | 1,4%                   | 0,5%        | –                            | 3,1%        |
| Europa        | 51,9%      | 29,0%        | 7,2%                   | 7,1%        | 1,7%                         | 96,9%       |
| <b>Totaal</b> | <b>53%</b> | <b>29,1%</b> | <b>8,6%</b>            | <b>7,6%</b> | <b>1,7%</b>                  | <b>100%</b> |

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

|               | Kantoren     | Winkels      | Industrie en logistiek | Hotels      | Gezondheidszorg en onderwijs | Totaal      |
|---------------|--------------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| Frankrijk     | 1,2%         | 0,1%         | 2,3%                   | 0,5%        | –                            | 4,1%        |
| Europa        | 38,5%        | 36,5%        | 13,3%                  | 6,4%        | 1,2%                         | 95,9%       |
| <b>Totaal</b> | <b>39,7%</b> | <b>36,6%</b> | <b>15,6%</b>           | <b>6,9%</b> | <b>1,2%</b>                  | <b>100%</b> |

# RAPPORT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de vennootschap voor het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten.

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

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

Op 6 maart 2025 is de Raad van Toezicht van CORUM Origin bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit van het vastgoedfonds en de boekhouding die u eerder in dit rapport zijn gepresenteerd te controleren, in het bijzonder de honoraria die betaald zijn aan de beheermaatschappij.

Over het jaar 2024 heeft CORUM Origin in lijn met de beleggingsmogelijkheden € 367 miljoen opgehaald. Per 31 december 2024 bedroeg de kapitalisatie van CORUM Origin € 3,26 miljard en heeft het vastgoedfonds 61.244 aandeelhouders.

In het boekjaar 2024 hebben de aandeelhouders € 43,9 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij. De beheerkosten bedroegen € 27,5 miljoen.

We hebben geen opmerkingen over de gecontroleerde jaarrekening, na kennis te hebben genomen van het rapport van de accountants, die zich ertoe verbinden de rekeningen van onze maatschappij zonder voorbehoud goed te keuren.

In de loop van 2024 hebben wij onze investeringen voortgezet met de aankoop van negen panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 278 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als kantoren (54%), winkels (31%), industrie en logistiek (10%) en gezondheidszorg (5%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 9,30%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 6,88 jaar voor nieuwe huurders. In 2024 zijn ook twee panden verkocht, en is een kapitaalwinst van € 4,3 miljoen uitgekeerd aan de aandeelhouders, op basis van het aantal aandelen in bezit.

Op 31 december 2024 is het vastgoed in portefeuille gespreid over dertien landen: 28% in Nederland, 18% in Italië, 9% in Finland, 9% in België, 9% in Ierland, 9% in Spanje, 4% in Duitsland, 4% in Litouwen, 3% in Frankrijk, 3% in Slovenië, 2% in Portugal, 1% in Estland en 1% in Letland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 2,99 miljard.

De investeringsstrategie die sinds de oprichting van ons vastgoedfonds gevolgd is, zorgt ervoor dat er een zeer brede diversifiëring is verkregen, zowel wat betreft landen als types vastgoed. Dit vastgoed is grotendeels verhuurd met een fysieke bezettingsgraad van 94,6% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale oppervlak in eigendom)) en een financiële bezettingsgraad van 97,3% (totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren)).

Ons fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt investeringskansen aangrijpen. De kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij € 40 miljoen van het opgehaalde kapitaal op 31 december 2024 niet was geïnvesteerd.

Naast de ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering betreffende de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt aan de buitengewone Algemene Vergadering voorgesteld:

- de aanpassing van de statuten van de vennootschap aan de wetswijzigingen;
- de vereenvoudiging en de verduidelijking van artikels 16 ('Bevoegdheden van de beheermaatschappij') en 17 ('Vergoeding van de beheermaatschappij') van de statuten van de vennootschap.

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

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

**Alizée Offant-Blin**

Voorzitter van de  
Raad van Toezicht

# RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

## Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Vergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM Origin gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag.

Wij verklaren dat de jaarrekening, gelet op de regels en principes die in Frankrijk gelden voor financiële verslaglegging, 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 het vastgoedfonds 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 versprekt 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 zoals voorzien in het Franse wetboek van koophandel en de ethische code behorend bij het beroep van accountant, over de periode van 1 januari 2024 tot de datum van ons verslag.

## Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 821-53 en R. 821-180 van het Franse wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing van onze beoordelingen informeren wij u dat de belangrijkste beoordelingen die wij hebben gemaakt, naar ons professionele oordeel, steunden op de geschiktheid van de toegepaste boekhoudbeginselen, de redelijkheid van de gebruikte significante ramingen en de algehele 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 ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016;
- de bedragen in de kolom 'geschatte waarden' van het portefeuilleoverzicht, met name die met betrekking tot de vastgoedinvesteringen, verwijzen naar de marktwaarde. Die wordt door de beheermaatschappij bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur van de vastgoedactiva die rechtstreeks door uw vastgoedfonds worden aangehouden. Ons werk bestond uit het kennisnemen van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gekozen aanpak en van de veronderstellingen en methoden die door de onafhankelijke taxateur zijn gebruikt.

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

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

Wij hebben geen 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. 441-6 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 het vastgoedfonds 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 de interne controle die voor de audit relevant is, om auditprocedures te definiëren die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar niet met als doel een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethodes en de redelijkheid van de door de directie gemaakte boekhoudkundige ramingen, evenals de informatie daarover in de jaarrekening;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de toepassing van het continuïteitsbeginsel door de directie en, afhankelijk van de verzamelde elementen, of er al dan niet sprake is van significante onzekerheid met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die afbreuk kunnen doen aan het vermogen van het vastgoedfonds om de 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 20 maart 2025

**Stéphane Lipski**

Cailliau Dedouit et Associés  
Accountants



# SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

over de geregelende overeenkomsten in het boekjaar afgesloten  
op 31 december 2024

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 Vergadering.

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.

## Overeenkomsten voorgelegd ter goedkeuring van de Algemene Vergadering

Wij informeren u dat wij geen kennis hebben gehad van overeenkomsten die in het afgelopen boekjaar zijn goedgekeurd en afgerond en die moeten worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

## Reeds door de Algemene Vergadering goedgekeurde overeenkomsten

Wij informeren u dat wij geen kennis hebben gehad van overeenkomsten die in de voorgaande boekjaren zijn goedgekeurd en afgerond en waarvan de uitvoering voortduurde in de loop van het voorbije boekjaar.

## Statutaire overeenkomsten

Wij werden geïnformeerd dat de overeenkomst die werd afgesloten met de beheermaatschappij, zoals voorzien in uw statuten, het voorbije boekjaar werd uitgevoerd.

Met de beheermaatschappij CORUM Asset Management: Overeenkomstig artikel 17 van de statuten keert uw vastgoedfonds de volgende vergoedingen uit aan de beheermaatschappij CORUM Asset Management:

- 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 2024 is de beheervergoeding € 27.533.595 (exclusief belastingen);
- inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,964% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2024 is de inschrijvingscommissie € 43.928.687 (exclusief belastingen);
- commissie over vermogenswinst. Deze commissie wordt alleen in rekening gebracht bij kapitaalwinst en is gebaseerd op een percentage (5% inclusief belastingen) van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Op 31 december 2024 is de commissie over vermogenswinst € 982.500 (exclusief belastingen).

Opgesteld te Parijs, op 20 maart 2025

**Stéphane Lipski**

Cailliau Dedout et Associés  
Accountants

# RAPPORT COMPLIANCE EN INTERNE AUDIT

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

De compliance en interne controle van CORUM Asset Management worden gewaarborgd door het hoofd Compliance en Interne Controle (RCCI) en door haar team voor compliance en interne controle.

In het kader van de bepalingen zoals voorgeschreven in het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten (AMF) beschikt CORUM Asset Management over een intern controle- en compliancesysteem dat op de volgende beginselen berust:

- een activiteitenprogramma, een geheel van regels en geformaliseerde procedures;
- een verzameling procedures met betrekking tot de activiteiten van de beheermaatschappij;
- een deugdelijk informatiesysteem en betrouwbare instrumenten;
- een effectieve scheiding van operationele- en controle-taken;
- een risicobeheersings- en controlesysteem;
- dekking van alle activiteiten en risico's van de maatschappij;
- toezicht op en controle van dienstverleners.

Dit team is verantwoordelijk voor de invoering van wettelijke eisen, de controle van de uitvoering en het risicobeheer.

### Nalevingsorganisatie

Het Compliance-team, dat rapporteert aan de RCCI, moet ervoor zorgen dat de producten, processen en procedures van CORUM Asset Management voldoen aan plaatselijke, Europese en internationale eisen.

Daartoe heeft de afdeling Compliance een permanent reglementair controlesysteem opgezet, waardoor zij alert kan zijn op wijzigingen in de regelgeving of in de jurisprudentie, in het belang van de beheermaatschappij en haar cliënten.

Alle contractuele documenten en alle promotie- of informatiedocumenten zijn onderworpen aan een verplichte controle vooraf. Het onderzoek van de documentatie van CORUM Origin wordt gearchiveerd in software waarmee goedkeuringen of afwijzingen van de afdeling Compliance vastgelegd kunnen worden.

Bovendien heeft het Compliance-team een klachtenafhandelingssysteem opgezet waarmee het elk verzoek van onze klanten afzonderlijk kan volgen. Anderzijds worden externe fraudegevallen bij potentiële slachtoffers ook specifiek gevolgd. CORUM Asset Management zorgt ervoor dat de aandeelhouders van de door hun beheerde vastgoedfondsen en hun prospects op de hoogte zijn van de beste werkwijzen en reacties om zich in te dekken tegen het risico van fraude.

### Reglementaire begeleiding van de operationele teams

Om te waarborgen dat de regelgeving wordt nageleefd en dat iedereen de waarden van de vennootschap omarmt, adviseren en helpen het RCCI en haar team de medewerkers om bij hun activiteiten alle professionele verplichtingen na te leven.

Het bestaande opleidingsplan bepaalt dat elke medewerker een specifieke training in de nalevingsregels krijgt. Zo zijn alle medewerkers in het boekjaar 2024 geschoold en bewust gemaakt van deze kwestie. Ze hebben ook een specifieke training gehad over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, alsook een opleiding over het kader waarin belangenverstrengeling optreedt.

Het Compliance-team zorgt eveneens voor de transparantie en duidelijkheid van de informatie die wordt verstrekt aan de aandeelhouders, die worden aangemerkt als niet-professionele klanten, waardoor het hoogste niveau van bescherming en informatie wordt gewaarborgd. CORUM Asset Management beheert CORUM Origin zonder enige vorm van delegatie (intern beheer van vastgoedactiva, financiële activa en passiva).

CORUM Asset Management waarborgt dat beleggers eerlijk behandeld worden en handelt uitsluitend in hun belang. CORUM Asset Management verstrekt zijn aandeelhouders op transparante wijze informatie door hen alle belangrijke informatie en kernindicatoren van CORUM Origin toe te zenden, in het bijzonder via de driemaandelijks *Highlights*.

Het intern beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstrengeling of de afhandeling van klachten, kan op de website [www.corum.nl](http://www.corum.nl) geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar.





### De opzet van de interne controle

In overeenstemming met de wet- en regelgeving zet CORUM Asset Management een controlesysteem op dat onafhankelijk is, en gescheiden van de andere activiteiten van de beheermaatschappij. Op deze wijze beschikt de beheermaatschappij CORUM Asset Management over een permanent en periodiek controlesysteem.

Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie pijlers:

- operationele controles op het 1<sup>e</sup> niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- permanente controles op het 2<sup>de</sup> niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevend en bestuursorganen;
- periodieke controles op het 3<sup>de</sup> niveau: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en fondsen in beheer, en volgens een meerjarig auditplan.

De audit- en risicocommissie presenteert ook haar werkzaamheden en aanbevelingen aan de leidinggevend en bestuursorganen en zorgt voor regelmatige feedback over de resultaten van de audits, toezicht op de processen inzake het fondsbeheer en een onafhankelijk advies over de risicoblootstelling van de beheermaatschappij.

De controles worden uitgevoerd volgens een driejaarlijks controleplan en kunnen aangepast worden, afhankelijk van de activiteit en veranderingen in de regelgeving.

De belangrijkste doelstellingen van de interne controle zijn, zowel voor CORUM Asset Management als voor de door CORUM beheerde fondsen:

- bescherming van de activa;
- bescherming van de belangen van klanten;
- transparantie van heldere, nauwkeurige en niet-misleidende informatie;

- beveiliging van vastgoedtransacties;
- naleving van de regels en strategie voor het beheer, overeenkomstig de wettelijke en voorgeschreven documentatie;
- het voorkomen van mogelijke belangenconflicten.

Het interne controleteam, dat verantwoordelijk is voor dit systeem, controleert en beoordeelt of de systemen en de ingevoerde beleidsregels adequaat en efficiënt zijn. Het team verifieert de toepassing en de follow-up van de bedrijfsprocedures, doet aanbevelingen na de uitvoering van de controles en volgt deze op.

### Risicobeheer

Het risicobeheersysteem heeft een dubbele functie: het adviseren en bijstaan van de operationele eenheden en de leidinggevend en anderzijds toezien op de degelijkheid en de juiste toepassing van de ingevoerde systemen. Voor deze taken worden de risico's van de beheermaatschappij periodiek in kaart gebracht om indien nodig het bestaande risicobeheersysteem aan te passen. Ook vinden er controles plaats die de beheermaatschappij waarschuwen voor het optreden van operationele of financiële risico's.

### Niet-financiële informatie (SFDR-verordening en taxonomie)

Sinds het vierde kwartaal van 2024 wordt CORUM Origin geclassificeerd als een 'artikel 8'-fonds in het kader van SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). In dat opzicht beoogt CORUM Origin ecologische of sociale kenmerken te promoten en kan het fonds beleggen in duurzame beleggingen, maar is het niet onderworpen aan dwingende duurzaamheidscriteria.

## Beheer van liquiditeit en schulden

Om de liquiditeit van CORUM Origin 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 portefeuille. 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 12 mei 2023 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 2.000 miljoen en geeft deze laatste toestemming om alle garanties te verlenen voor de inschrijving op deze leningen, in het bijzonder in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, binnen de limiet van 40% van de taxatiewaarde van de vastgoedactiva, verhoogd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten. De schuld van CORUM Origin bedroeg op 31 december 2024 11%.

## Onafhankelijke taxatie

Overeenkomstig de regelgeving is een onafhankelijke interne taxateur 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 getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams. Het waarderingsproces en de berekening van de vervangingswaarde van CORUM Origin worden opgevolgd door de interne controleteams.



## Mededeling aan de aandeelhouders

Het informeren van de aandeelhouders is een van de prioriteiten van CORUM Asset Management. Om die reden bevatten de informatiebulletins die de aandeelhouders het gehele jaar door ontvangen (*Highlights*, jaarverslag enz.) kernindicatoren, zodat ze de actualiteit en de ontwikkeling van CORUM Origin op transparante wijze kunnen volgen. Voor aandeelhouders is een jaarlijks bijgewerkt essentiële-informatiedocument beschikbaar, dat ondergebracht is bij alle wettelijke documentatie.

## Beloningsbeleid

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 directeurs: prestaties van de beheerde fondsen, rendabiliteit van nevenactiviteiten, management, motivatie;
- voor het verkoop- en marketingteam: informatie en uitleg over het aanbod, de ondersteuning en de follow-up van de financiële opbouw en het inschrijvingsproces, klantenbinding;
- 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 directeurs: prestaties en efficiëntie, bereiken van de gestelde doelen voor het resultaat van de beheermaatschappij.

Overeenkomstig bovengenoemde richtlijn kan voor een deel van de variabele beloning van bepaalde functies die als risicovoller worden aangemerkt ook een uitgestelde betaling worden verricht om de belangen van de maatschappij, de klanten en de medewerkers op één lijn te brengen.

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 9.999 duizend voor 91 medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 83% uit vaste vergoedingen en voor 17% uit variabele vergoedingen.

De bruto vergoedingen van de werknemers die risico's nemen in de zin van de AIFM-richtlijn 2011/61/EU bedragen € 5.729 duizend.

# ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GEcombineerde ALGEMENE VERGADERING

van 30 april 2025

*Alle hieronder voorgestelde besluiten werden geaccepteerd door uw beheermaatschappij en ontvingen instemming van de Raad van Toezicht.*

## Gewone besluiten

### Eerste besluit

Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, evenals de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten, en verlening van decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht

Na voorlezing van de rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, keurt de gewone Algemene Vergadering deze rapporten in hun geheel goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2024, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 174.059.550,78 en een nominaal aandelenkapitaal van € 2.477.108.188,34.

De gewone Algemene Vergadering verleent decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taken.

### Tweede besluit

#### Bestemming van het resultaat op 31 december 2024

De gewone Algemene Vergadering besluit het resultaat van het boekjaar als volgt te bestemmen:

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Nettoresultaat op 31 december 2024        | € 174.059.550,78 |
| Ingehouden winst op 31 december 2024      | € 9.311,79       |
| Beschikbaar resultaat                     | € 174.068.862,57 |
| Interim-dividenden voor het boekjaar 2024 | € 174.054.542,65 |
| Ingehouden winst na bestemming            | € 14.319,92      |

### Derde besluit

#### Boekwaarde, liquidatiewaarde en vervangingswaarde

De gewone Algemene Vergadering stemt in met de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde in de presentatie, dat wil zeggen:

|                   | Globaal voor<br>het vastgoedfonds | Per aandeel |
|-------------------|-----------------------------------|-------------|
| Boekwaarde        | € 2.597.807.296,07                | € 904,01    |
| Liquidatiewaarde  | € 2.739.598.762,70                | € 953,35    |
| Vervangingswaarde | € 3.369.093.260,51                | € 1.172,41  |

### Vierde besluit

#### Rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

Na voorlezing van het speciale rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, neemt de gewone Algemene Vergadering akte van dit rapport en stemt zij in met de inhoud.

### Vijfde besluit

#### Dividenden op uitzonderlijke kapitaalwinsten

De gewone Algemene Vergadering bekrachtigt de uitkering van het positieve saldo van de post 'winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed' ter hoogte van € 3.153.738,49 bruto, oftewel € 2.010.501,69 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van een interim-dividend, overeenkomstig de statutaire bepalingen, op basis van het aantal aandelen waarop op de laatste dag van de maand vóór de uitkering is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.



## Zesde besluit

### Aan de Raad van Toezicht toegekende presentievergoedingen

Conform artikel 18 van de statuten en op voorstel van de beheermaatschappij stelt de gewone Algemene Vergadering een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2025.

Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentievergoedingen, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de 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

### Bekrachtiging van de coöptatie van de onderneming Financière de l'Aqueduc

De gewone Algemene Vergadering bekrachtigt de coöptatie van de onderneming Financière de l'Aqueduc als lid van de Raad van Toezicht, ter vervanging van de onderneming Immobilière de l'Aqueduc, gedurende de resterende looptijd van het mandaat, d.w.z. tot en met 31 december 2026.

## Buitengewone besluiten

### Negende besluit

#### Wijziging van het doel van de vennootschap

Ter naleving van de reglementaire wijzigingen met betrekking tot de activa die een SCPI kan verwerven, heeft de buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 2 van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

#### **"2. Doel**

*De vennootschap heeft tot doel vastgoed te verwerven en te beheren voor verhuur in Frankrijk en de eurozone. Ten behoeve van dit beheer kan de vennootschap overgaan tot de handelingen zoals voorzien in artikel L. 214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer. Zij kan daarnaast vastgoed verkopen wanneer zij dit niet aangeschaft heeft met als doel om het door te verkopen en zolang dergelijke overdrachten niet gebruikelijk worden. De activa van de vennootschap bestaan uitsluitend uit de vermogensbestanddelen die worden besproken in artikel L. 214-115 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.*

*De vennootschap kan bovendien beleggen in deposito's en liquiditeiten, en ook in financiële termijninstrumenten als het is om haar activa te beschermen en op voorwaarde dat de contracten worden gebruikt voor afdekkingsdoeleinden."*



## Achtste besluit

### Bevoegdheden voor formaliteiten

De gewone 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.

## Tiende besluit

### Verduidelijking bij artikel 16 van de statuten van de vennootschap

Om de bevoegdheden van de beheermaatschappij te verduidelijken, heeft de buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 16 van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

#### **"Artikel 16. Taken en bevoegdheden van de beheermaatschappij**

[...]

*Als beheerder van de portefeuille waarvoor ze de verantwoordelijkheid draagt, heeft de beheermaatschappij met name (maar niet uitsluitend) de volgende bevoegdheden ..."*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

## Elfde besluit

### Vereenvoudiging van artikel 17.2 van de statuten van de vennootschap

Zonder invloed op de beheervergoeding die de beheermaatschappij ontvangt, heeft de buitengewone Algemene Vergadering ter verduidelijking beslist om artikel 17.2 (a) van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

#### *“2. Beheervergoeding en overige kosten*

##### *a) Beheervergoeding*

*In ruil voor het portefeuillebeheer, het administratieve beheer en alle diensten die de beheermaatschappij dient te verrichten om te voldoen aan haar verplichtingen met betrekking tot het beheer en de groei van de activaportefeuille, onder meer door middel van vastgoedbeheeractiviteiten, ontvangt de beheermaatschappij een beheervergoeding van 12,40% (exclusief belastingen, zo nodig te verhogen met de geldende btw-voet) op de ontvangen huuropbrengsten exclusief belastingen en netto financiële baten. Deze beheervergoeding wordt **maandelijks** voldaan. Ze dekt **met name** alle kantoor- en personeelskosten die nodig zijn voor het beheer van de portefeuille en de administratieve taken van de vennootschap (boekhouding en juridische diensten, aanhouden van het aandeelhoudersregister, het kantoor en het personeel).”*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

## Twaalfde besluit

### Wijziging van artikel 18 van de statuten van de vennootschap

De buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 18 van de statuten van de vennootschap aan te passen om de bepalingen in lijn te brengen met de geldende wetgeving:

#### *“Artikel 18. Benoeming van de Raad van Toezicht*

*[...]*

*Er wordt een Raad van Toezicht opgericht om de beheermaatschappij te assisteren. Deze Raad bestaat uit minstens drie en hoogstens twaalf leden, gekozen uit het midden van de aandeelhouders en benoemd door de gewone Algemene Vergadering.*

*Indien het aantal leden van de Raad van Toezicht als gevolg van overlijden of ontslag krimpt tot onder het bij gewone Algemene Vergadering bepaalde minimumaantal, dan kan de Raad, indien gewenst, zich aanvullen tot dat aantal. Als het aantal leden krimpt tot minder dan het minimumaantal dat is vastgelegd in artikel L. 214-99 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, dient de Raad van Toezicht zich aan te vullen tot dat minimumaantal. De coöptaties waartoe de Raad van Toezicht besluit, moeten worden bekrachtigd door de gewone Algemene Vergadering die volgt op de coöptatie. Tot aan deze bekrachtiging zijn de voorlopig benoemde leden net als de anderen stemgerechtigd in de Raad van Toezicht. Het ter vervanging gecoöpteerde lid blijft in functie gedurende de resterende looptijd van het mandaat van het vervangen lid.”*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

## Dertiende besluit

### Wijziging van artikel 26.4 van de statuten van de vennootschap

De buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 26.4 van de statuten van de vennootschap aan te passen om de bepalingen in lijn te brengen met de geldende wetgeving:

#### *“Artikel 26. Collectieve besluiten*

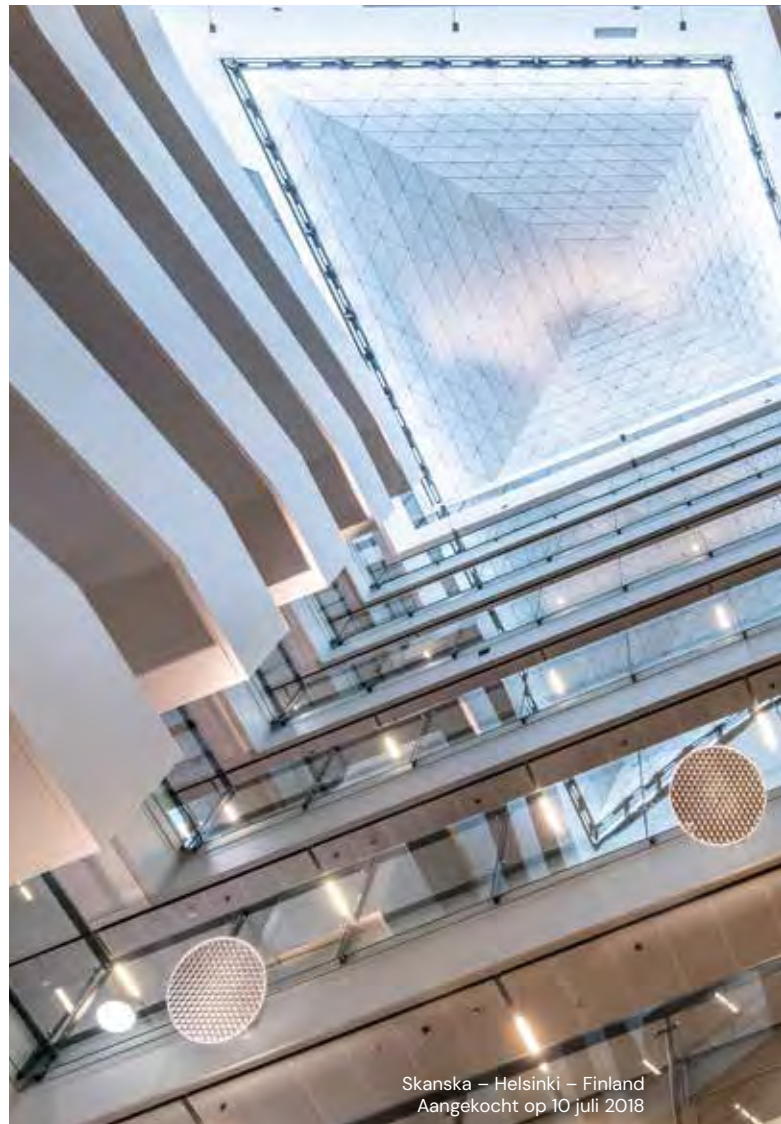
*[...]*

*4. De Algemene Vergadering beraadslaagt zonder quorum. De besluiten worden genomen bij meerderheid van de stemmen waarover de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders beschikken.”*

## Veertiende resolutie

### Bevoegdheden voor formaliteiten

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 hier- van het gevolg zijn.



Skanska – Helsinki – Finland  
Aangekocht op 10 juli 2018









# 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 van de Raad van Toezicht

- Mw. Alizée Offant-Blin  
Voorzitter van de Raad van Toezicht
- Dhr. Olivier Davy  
Lid
- Dhr. Paul Guadagnin  
Lid
- Dhr. José Machado  
Lid
- Dhr. Gabriel Rosnoblet  
Lid
- Dhr. Stéphane Tortajada  
Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc,  
vertegenwoordigd door de heer  
Pierre Clasquin  
Lid
- Palo Alto, SARL, vertegenwoordigd  
door de heer Sylvain Melinand  
Lid

De driejarige mandaten van de leden van de Raad van Toezicht verstrijken bij de Algemene Vergadering waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd die wordt afgesloten op 31 december 2026.

## CORUM Origin

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

## Beheermaatschappij

CORUM Asset Management, een vereenvoudigde aandelenvennootschap met een kapitaal van € 600.000, handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 531 636 546, statutaire zetel te 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk erkend door de AMF (Autorité des marchés financiers, Franse Autoriteit Financiële Markten, 17 place de la Bourse, 75082 Parijs Cedex 2, Frankrijk) op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012 en onder het regime van AIFM-richtlijn 2011/61/EU.

## Taxateur

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION FRANCE  
50 cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt, Frankrijk

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

## Accountants

### Hoofdaccountant:

Cailliau Dedout 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 Vergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar dat afloopt op 31 december 2029 wordt afgesloten.

## Bewaarder

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Parijs, Frankrijk

Ontwerp en uitvoering:

AGENCE ZEBRA.COM

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

Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland – Tel: +31 (0)20 237 1910

**CORUM**  
Origin