

CORUM
ORIGIN

20
JAAR
VERSLAG
22

**Uw belegging
IN EEN NOTENDOP**

CORUM
INVESTMENTS

DE INVESTEERDERS VAN MORGEN

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, zoals kapitaalverlies. Bovendien zijn de prestaties en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

U LEEST HET IN DE PERS



LE FIGARO

CORUM Origin kreeg voor het zesde jaar op rij de prijs voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds toegekend. Deze stabiliteit illustreert de consistentie van een beproefde methode. **21 SEPTEMBER 2022**

LeParticulier

En er is meer goed nieuws, want alle drie de CORUM-vastgoedfondsen hebben in het tweede kwartaal van 2022 een verhoging van de aandelenprijs aangekondigd: +4,1% voor CORUM Origin, de zevende stijging in tien jaar tijd (in totaal +13,5%) [...]. **1 OKTOBER 2022**

Capital

Vastgoedbelegging: het rendement van de CORUM-vastgoedfondsen op hun hoogtepunt in 2022.

23 JANUARI 2023





VOORWOORD VAN DE OPRICHTER		04
---------------------------------------	--	-----------

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR		09
------------------------------------	--	-----------

2022 in een notendop		10
-------------------------	--	----

Alle onderscheidingen		12
--------------------------	--	----

De performance van het jaar		14
--------------------------------	--	----

DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN		17
---------------------------------------	--	-----------

Analyse van de vastgoedmarkt		18
---------------------------------	--	----

GROEIEN EN INNOVEREN		21
---------------------------------	--	-----------

De vastgoedportefeuille		22
-------------------------	--	----

Aanwezig in 13 landen van de eurozone		24
---	--	----

In 2022 aangekocht vastgoed		25
--------------------------------	--	----

In 2022 verkocht vastgoed		32
------------------------------	--	----

FINANCIËLE GEGEVENS		35
--------------------------------	--	-----------

Het aandeel		36
-------------	--	----

Financiële gegevens		37
------------------------	--	----

De jaarrekening		40
-----------------	--	----

VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING		57
---	--	-----------

Verslag van de beheermaatschappij		58
--------------------------------------	--	----

Rapport van de Raad van Toezicht		60
-------------------------------------	--	----

Rapport van de accountants		61
-------------------------------	--	----

Rapport compliance en interne audit		64
--	--	----

Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gecombineerde Algemene Aandeelhouders vergadering		67
---	--	----

CORUM HIJST DE ZEILEN		70
----------------------------------	--	-----------

VOORWOORD VAN DE OPRICHTER



FRÉDÉRIC PUZIN

OPRICHTER VAN CORUM



In de afgelopen elf jaar heeft uw vastgoedfonds zijn streefdividendrendement van 6% gehaald of overtroffen. In 2022 heeft CORUM zelfs de aandelenprijs verhoogd.

De laatste drie jaar is de wereld sterk veranderd. Onze zekerheden zijn verdwenen en op alle niveaus heerst nu een gevoel van kwetsbaarheid: politiek, milieu, economie, gezondheid en energie. Sinds een jaar voelen we de inflatie en de bijbehorende stijgende rente elke dag in onze portemonnee. In december 2022 was de prijsstijging over een jaar 9,2%* in de eurozone. Een hoge inflatie waarmee we allemaal te maken hebben aan de benzinepomp, op onze energierekening en in de supermarkt.

Maar vanuit ons perspectief als vastgoedbeleggers heeft dit enigszins sombere beeld ook een positieve kant. Na jaren op zijn kop te hebben gestaan, wordt de financiële wereld weer langzaam normaal. Geld krijgt de waarde terug die het tijdens het extravagante tijdperk van de negatieve rente heeft verloren. Sinds begin 2022 stijgt de rente en loont sparen weer. Deze stijging zorgt ook voor dalende vastgoedprijzen. De reden hiervoor is dat het moeilijker wordt om een lening te krijgen, waardoor de toegang tot krediet krappert en er minder kopers zijn. En als de vraag achterblijft bij het aanbod, dalen de prijzen; iets wat we allemaal weten.



ROYAL HASKONINGDHV – Amersfoort – Nederland – Aangekocht op 31 maart 2022

Op dit moment is de omslag duidelijker in de noordelijke landen, waar sneller wordt geïnvesteerd dan in Frankrijk, in slechts een paar weken tijd.

Een kopersmarkt

In deze omgeving hebben verkopers geen sterke positie meer. En als koper worden we minder geconfronteerd met het risico om tegen een te hoge prijs te kopen, zoals de afgelopen jaren het geval was, een risico dat veel beleggers hebben aanvaard door panden te kopen tegen prijzen die totaal losgekoppeld waren van hun werkelijke waarde, zonder dat de huren hetzelfde pad volgen. Deze beleggers hebben zich onvermijdelijk blootgesteld aan een stijgende rente. Ik zal het uitleggen. Als de rente stijgt, verliest u koopkracht als uw beleggingsrendement niet ook mee omhoog gaat. Met andere woorden, als geld duurder is, moeten beleggingsproducten meer opbrengen. Het scenario van een stijgende rente, dat enkele maanden geleden nog sciencefiction was, is in 2022 echter werkelijkheid geworden. Als gevolg daarvan moet het rendement op vastgoed stijgen. Dit kan maar op twee manieren bereikt worden: de huren verhogen of de vastgoedprijzen verlagen. Hiervoor hebben we voldoende bewegingsruimte nodig. In dit geval is het moeilijk om de huur echt te verhogen zonder ons uit de markt te prijzen en de huurder weg te jagen. Het is echter ook geen goede zaak als het pand in waarde daalt. Het is dus een doodlopende weg voor degenen die een gevaarlijk spel hadden gespeeld door duur te

kopen bij een lage rente, zonder te anticiperen op een rentestijging, hoe hypothetisch die ook leek.

De kracht van CORUM Origin is dat het fonds niet heeft meegedaan aan de race naar de bodem en alleen kapitaal heeft opgehaald als dat nodig was. We hebben onze investeringen altijd willen beheersen en willen niet gedwongen worden om panden te duur te kopen. Een ander pluspunt van het vastgoedfonds is de zeer brede sectorale en geografische diversificatie, waardoor het opportunistisch kan zijn en goede kansen kan grijpen door in verschillende markten te beleggen. CORUM Origin heeft voor andere vastgoedfondsen de weg opengelegd om in Europa te beleggen. Dit was geen marketingtruc om beleggers te trekken, maar een defensieve strategie ten bate van uw belegging door verder te diversifiëren en de kansen op een hoger rendement te vergroten. Er is meer kans om een klavertje vier op een voetbalveld te vinden dan in een bloembak op het balkon! Op 31 december 2022 bezat het vastgoedfonds 152 panden in alle sectoren, van kantoren tot gezondheidszorg, winkels, hotels en logistiek, verspreid over dertien verschillende landen. En om nog even door te gaan met de voetbalmetafoor: het gras is buiten de zijlijn niet precies hetzelfde als onder de voeten van de keeper, net zoals de vastgoedmarkt niet hetzelfde is in Nederland, Spanje of Finland. In 2022 is de portefeuille van uw vastgoedfonds uitgebreid met 22 nieuwe panden. Aankopen die mogelijk gemaakt zijn door uw belegging. “Alleen gaan

we sneller en samen komen we verder”, luidt het spreekwoord. Dit zou onze laatste elf jaar kunnen samenvatten: steeds meer mensen hebben vertrouwen in CORUM, dat inmiddels 100.000 beleggers telt. Dit geeft ons echte slagkracht op de vastgoedbeleggingsmarkt, want dankzij uw belegging kunnen wij zonder bancaire financiering vastgoed aankopen. Dit is in het huidige klimaat een groot voordeel dat CORUM tot een solide partner maakt, ook voor zeer grote aankopen, zoals het pand in Brussel dat in het vierde kwartaal van 2022 voor € 173 miljoen is aangekocht. Zoals u weet, kan er geen rendabele aankoop worden gedaan als het pand niet naar behoren verhuurd wordt: de huurder is de Belgische overheid, wat garant staat voor een langdurige relatie. In 2023 zullen voor CORUM Origin de overnames naar verwachting in een goed tempo doorgaan in deze kopersmarkt waar zich echte kansen voordoen.

Voorzichtigheid en opportunisme

Als de prijzen dalen, mag u zich dus terecht afvragen hoe de waarde van de vastgoedportefeuille stand zal houden. Sinds 2012 doen we geen enkele aankoop zonder rekening te houden met het risico van een marktdaling. Zoals ik al eerder zei, bestaat onze strategie om de impact te beperken uit voorzichtig zijn en ons focussen op vastgoed met een hoog rendement bij aankoop. Wanneer de rente stijgt, zoals nu het geval is, behouden we dus onze voorsprong en kunnen we onze rendementsdoelstelling gemakkelijker halen. We zijn dus vaak tegen de gangbare ideeën over de vastgoedmarkt ingegaan en hebben niet gekocht wat op dat moment economisch in trek was en waarvan de prijzen de pan uit rezen (gezondheidszorg, logistiek, enz.). We hebben dit alles gedaan met uw belang in ons achterhoofd.

Wat rendement betreft, haalt CORUM Origin opnieuw zijn rendementsdoelstelling, met 6,88% voor 2022. Dit resultaat omvat 0,94% kapitaalwinst, wat betekent dat we winstgevende verkopen hebben gedaan. En dat ondanks dat we te maken hadden met een kopersmarkt, zoals ik net heb verteld? Ja, dat kan, mits er goed is aangekocht.

Ik denk hierbij met name aan de bijna € 24 miljoen die de verkoop van een pand in Frankfurt heeft opgeleverd. Philippe Cervesi, directeur Beleggingen van CORUM, zal hier nader op ingaan. Onze tegendraadse en 'anti-cyclische' strategie, zoals de deskundigen zeggen, houdt in dat het vastgoedfonds reeds het soort panden bezit waarnaar anderen later op zoek zullen gaan. Panden die we hebben gekocht omdat ze een goede deal waren. Het is ons doel om ze te verkopen wanneer de markt ze aantrekkelijk vindt en bereid is een hoge prijs te betalen, zoals vorig jaar het geval was met een aantal B&B-hotels die in Spanje werden verkocht.

In 2022 heeft CORUM Origin ook de aandelenprijs verhoogd, na twee jaar waarin we vanwege de covid-19-crisis liever op safe speelden, ook al waren de taxatierapporten over de waarde van de vastgoedportefeuille goed. We mogen niet vergeten dat de aandelenprijs afhangt van de waarde van het vastgoed dat door het fonds wordt aangehouden en kan stijgen of dalen afhankelijk van hun geschatte waarde. In dit geval is het vastgoed van CORUM Origin verder in waarde gestegen: op 1 april 2022 steeg de aandelenprijs met +4,13% naar € 1.135 per aandeel. De trend blijft positief, met een lichte stijging van de taxatiewaarden (+1%) op 31 december 2022, wat de kwaliteit van de geselecteerde panden bevestigt: deze blijven in waarde stijgen, ondanks het inzakken van de prijzen.

2022 was dus een goed jaar voor het vastgoedfonds. Wanneer we de 6,88% rendement optellen bij de 4,13% stijging van de aandelenprijs, betekent dat een totaalrendement over het jaar van 11,01%. Dat is concreet wat wij voor uw belegging doen.

“Wat eenmaal binnen is, is binnen!” Dat wil niet zeggen dat we het in 2023 net zo goed zullen doen. Maar we kunnen u één ding beloven: we zullen alles in het werk stellen om het geld dat u ons hebt toevertrouwd beter te laten renderen.





ROYAL HASKONINGDHV – Amersfoort – Nederland – Aangekocht op 31 maart 2022



HIGHLIGHTS VAN HET JAAR



Simpelweg vertrouwen in CORUM.
Stabiele en prima resultaten door de jaren heen.
Duidelijke communicatie via regelmatige en begrijpelijke
webinars voor beginners. Proactief beleid met
de introductie van nieuwe producten, toegankelijk
voor zoveel mogelijk mensen. ” YVETTE S.



2022 IN EEN NOTENDOP

11 JAAR NA ZIJN
INTRODUCTIE
BLIJFT CORUM ORIGIN
**UW BELEGGING
STIMULEREN**



+4,13%
ontwikkeling van de aandelenprijs

Uw aandeel in CORUM Origin is per 1 april 2022 in waarde gestegen, van € 1.090 naar € 1.135. Dit is de zevende stijging in tien jaar voor dit vastgoedfonds van CORUM, dat in 2012 werd geïntroduceerd tegen € 1.000 per aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie), wat neerkomt op een stijging van 13,5% in tien jaar.



45.256 aandeelhouders
+16% vs. 2021

Sinds de oprichting van CORUM Origin is het aantal aandeelhouders gestegen naar ruim 45.000. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt en u kunt ervan op aan dat wij uw inleg optimaal zullen laten renderen.



VLAAMSE GEMEENSCHAP – Brussel – België – Aangekocht op 28 december 2022



VLAAMSE GEMEENSCHAP – Brussel – België – Aangekocht op 28 december 2022



Kapitalisatie € 2,5 miljard +17% vs. 2021

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2022, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van CORUM Origin worden geschat. Met andere woorden: dit is ook de waarde van uw belegging sinds de oprichting van het vastgoedfonds.



€ 24 miljoen gerealiseerde kapitaalwinst na de verkoop van een pand

CORUM Origin verkoopt een pand in Duitsland voor € 95 miljoen. Het was verhuurd aan Deutsche Bank en is aangekocht voor € 70,5 miljoen (exclusief kosten). De kapitaalwinst van bijna € 24 miljoen, d.w.z. € 18 miljoen netto, is voor CORUM een record voor de verkoop van één pand. In totaal is in 2022 ruim € 31 miljoen aan kapitaalwinst gerealiseerd. En deze winst is volledig aan u uitgekeerd.



€ 173 miljoen, een recordbedrag voor een in Brussel gekocht kantoorpand

Aan het eind van het jaar hebben we een pand aangekocht in het noorden van Brussel, onze eerste investering van meer dan € 100 miljoen. Dit laat zien hoe volwassen het vastgoedfonds is en hoezeer het in staat is om grootschalige aankopen te doen, waarmee de rendementsdoelstelling van 6% gehaald kan worden.

Gegevens per 31 december 2022.

ALLE ONDERSCHEIDINGEN

DE VASTGOEDFONDSEN VAN CORUM
SINDS HUN OPRICHTING **DOOR**
MARKTDESKUNDIGEN BEKROOND



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

De vastgoedfondsen van
CORUM aan kop van de
IEIF-classificatie van alle
vastgoedfondsen



2015

CORUM Origin ontvangt
de Trophée d'Or tijdens de
SIATI in de categorie 'niet-
beursgenoteerde fondsen:
de beste internationale
groeistrategie'



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

CORUM Origin

- o Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2017, 2021 en 2022
- o Beste vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020

CORUM XL

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

CORUM Eurion

- o Brons voor het beste veelbelovende vastgoedfonds in 2022



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

Onze vastgoedfondsen zijn
regelmatig bekroond door het
blad 'Gestion de Fortune'

CORUM Origin

- o Top d'Or voor het beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan vijf jaar bestaat in 2018 en 2020
- o Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- o Prix de l'Innovation in 2018

CORUM XL

- o Beste service aan beleggers in 2022
- o Beste internationale vastgoedfonds in 2021 en 2022
- o Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan vijf jaar bestaat in 2019

CORUM

- o Beste service aan beleggers in 2020
- o Prix de l'Innovation 2018

2019 | 2020 | 2021 | **2022**

CORUM Origin in de top drie van het blad 'Mieux Vivre Votre Argent'

- o Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2019, 2020, 2021 en 2022
- o 2^{de} grote prijs voor financiële prestaties in 2022

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

CORUM Origin wint voor het achtste jaar op rij de prijs voor het best presterende gediversifieerde vastgoedfonds

2021 | **2022**

De CORUM-vastgoedfondsen beloond door 'Good Value for Money' voor de kwaliteit en flexibiliteit van hun beheer

CORUM Origin

- o Premium-label in 2021 en 2022

CORUM XL

- o Espoir-label in 2021
- o Premium-label in 2022

CORUM Eurion

- o Espoir-label in 2021 en 2022

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

Onze vastgoedfondsen in het zonnetje gezet door de jury van ToutSurMesFinances.com

CORUM Origin

- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Or voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht in 2020
- o Top d'Or voor de grote juryprijs in 2019
- o Top de Bronze voor het beste internationale vastgoedfonds in 2019
- o Top d'Or voor de beste innovatie in 2018
- o Beste vastgoedfonds dat korter dan tien jaar bestaat in 2018

CORUM XL

- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht 2019 en 2020
- o Top d'Argent bij de 'Prix de la Rédaction' in 2020

CORUM Eurion

- o Top d'Or voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2022
- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Or voor de beste innovatie in 2020
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht in 2020

De beoordelingsmethodes zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.

Verwijzingen naar een ranking, award of rating zijn geen garantie voor toekomstige prestaties.

Alle informatie over deze verschillende beoordelingen is beschikbaar op www.corum.nl

2021 | **2022**

CORUM Eurion kreeg in 2021 het SRI-label, twee jaar na de oprichting

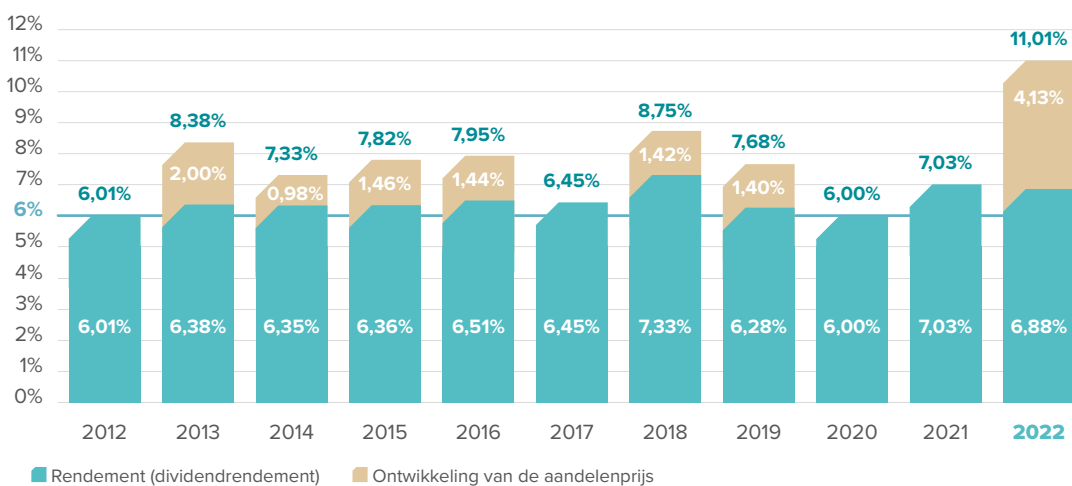


WIND TRE EN IQERA ITALIA – Rome – Italië
Aangekocht op 30 september 2022

DE PERFORMANCE VAN HET JAAR

EEN PERFORMANCE MET EEN RENDEMENT VAN 6,88% IN 2022

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs



6%



Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM Origin

Al 11 jaar lang wordt de rendementsdoelstelling van 6% jaar na jaar gehaald en zelfs overtroffen. Maar bovenal is dit rendement hoger dan de 5,2% inflatie die in 2022 in Frankrijk werd vastgesteld*. Als u daar de stijging van de aandelenprijs van 4,13% bij optelt, bedraagt het totaalrendement van uw vastgoedfonds meer dan 11%.

*Bron: Insee, jaarlijks gemiddelde over het hele jaar 2022.

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



INTENSA SANPAOLO – Reggio – Italië – Aangekocht op 13 maart 2022



€ 75,01

Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2022

De CORUM Origin-aandeelhouders die in het jaar 2022 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 75,01 per aandeel.

6,88%

Rendement (dividendrendement) van CORUM Origin in 2022

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 buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), 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.

Het is als volgt opgebouwd:

- o 5,94% uit door onze huurders betaalde huren;
- o 0,94% uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van onze panden dit jaar.



11,01%

Totaalrendement

Betaalde huren + uitgekeerde kapitaalwinsten + waarde-stijging van de vastgoedportefeuille via de herwaardering van aandelenprijs: het gaat erom dat de volledige door uw belegging gecreëerde waarde daadwerkelijk bij u terechtkomt. Dit wordt het totaalrendement genoemd, niet te verwarren met de algemene prestatie-index van sommige vastgoedfondsen, die de waardestijging van de panden omvat, ook al wordt deze niet daadwerkelijk via een hogere aandelenprijs aan de beleggers doorgegeven.

7,06%

Effectief rendement (ER) over 10 jaar

Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht in een bepaalde periode (10 jaar), op basis van:

- o de ontwikkeling van de aandelenprijs (tussen de aankoop-prijs aan het begin van de periode en de terugkoop-prijs aan het einde van de periode);
- o alle ontvangen dividenden. Het aandeel wordt terugge-kocht op basis van de aandelenprijs aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoop-prijs).



An aerial photograph of a modern building's courtyard. The courtyard is paved with light-colored tiles and features several rectangular tables with orange chairs, where groups of people are dining. The building has a glass facade that reflects the courtyard and the sky. The overall atmosphere is bright and open.

DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN

“

Goed, en met gezond verstand beheerde vastgoedfondsen.

De juiste keuzes wat betreft de aangekochte panden. ” **ANNE C.**

ANALYSE VAN DE VASTGOED MARKT

VLAAMSE GEMEENSCHAP – Brussel – België – Aangekocht op 28 december 2022



PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR VASTGOED
VAN CORUM 

De rentestijging in 2022 heeft kansen gecreëerd voor kopers die geld hebben om te investeren, waarvan CORUM Origin heeft geprofiteerd. Toch heeft het fonds ook verkopen gedaan die geresulteerd hebben in forse kapitaalwinsten die aan u zijn uitgekeerd. Door vastgoed te verkopen verdwijnt ook het risico van leegstand, vooral wanneer het huurcontract bijna afloopt. Kopen in betere marktomstandigheden, verkopen met kapitaalwinst en lagere risico's. Een positieve spiraal die zich in 2023 naar verwachting voortzet.

Toen we in 2015 een pand in Frankfurt aankochten dat verhuurd werd aan Deutsche Bank, kregen deskundigen in de REIT-markt met enige scepsis naar ons. En terecht: de huurder maakte een moeilijke periode door vanwege de Griekse crisis en deze aankoop vertegenwoordigde bijna 16% van de vastgoedportefeuille van CORUM Origin. Vanuit hun optiek leek dit een riskante actie. Wij deelden deze analyse echter niet. Deutsche Bank blijft op de lange termijn een solide institutionele huurder en het pand bood niet alleen een goed aankooprendement (7,4%), maar ook reële waarderingsvooruitzichten. Bovendien hadden we door gebrek aan concurrentie alle kaarten in handen om goed te kunnen onderhandelen. In dit geval konden we

dankzij deze aankoop ongeveer € 45 miljoen aan huurinkomsten genereren gedurende de zeven jaar dat u aandelen bezat. Toen Deutsche Bank ons echter liet weten voornemens te zijn het huurcontract aan het einde van de looptijd niet te verlengen, hebben we het pand in de verkoop gedaan om niet op middellange termijn zonder huurder te komen zitten. Op dat moment merkten we dat het gebied een toplocatie was geworden voor datacenters, bedrijven die gespecialiseerd zijn in de opslag en het beheer van computergegevens. In plaats van het pand aan een traditionele vastgoedbelegger te verkopen, besloten we om meerdere, op dit vakgebied gespecialiseerde kopers met elkaar te laten concurreren. Dankzij deze strategie werd de prijs opgedreven en konden we een kapitaalwinst van bijna € 24 miljoen genereren, waarvan na aftrek van kosten € 18,5 miljoen aan u is uitgekeerd.

Welke lessen kunnen we uit deze actie trekken? Allereerst is het een goed voorbeeld van onze aanpak: voordat wij een pand verkopen, vragen we ons altijd af of de verkoop ervan een potentieel risico wegneemt, in dit geval het huurrisico. Ook in 2023 bekijken we welke panden we mogelijk moeten verkopen om een toekomstig risico weg te nemen.

Een kopersmarkt

Ten tweede, als we naar het verleden kijken, is de periode waarin we het pand in Frankfurt aankochten vergelijkbaar met de huidige periode. In 2015 hadden we twijfels over de economie na de gevolgen van de financiële crisis van 2008 en de Griekse crisis en ook nu bevinden we ons in een periode van onzekerheid. In 2015 waren de vastgoedprijzen nog niet op hol geslagen en nu lijken ze weer op een realistischer niveau te liggen dan twee of drie jaar geleden. Doordat we in 2015 de aankoop van het aan Deutsche Bank verhuurde gebouw als een reële kans zagen, hebben we een goede deal gesloten. Met een soortgelijke instelling kijken we naar de kansen die zich in 2023 kunnen voordoen.

In lijn met 2022 biedt 2023 ook interessante investeringsmogelijkheden. Om de inflatie te beteugelen, hebben de centrale banken de rente verhoogd. Om die reden is de toegang tot krediet moeilijker en is er minder geld in omloop. Als gevolg daarvan hadden vastgoedbeleggers het afgelopen jaar meer moeite om hun aankopen rond te krijgen. Ze worden daarom steeds zeldzamer op de markt. Hierdoor beginnen de prijzen van zakelijk vastgoed te dalen. De markt waarin verkopers de kaarten in handen hadden, is veranderd in een markt waar de kopers het voor het zeggen hebben. Gezien deze omslag zijn we negen of tien maanden geleden weer begonnen met het ophalen van kapitaal, iets wat we een aantal jaren lang hadden beperkt om te voorkomen dat we kapitaal zouden bezitten dat we niet in de juiste omstandigheden hadden kunnen beleggen. Nu kunnen we dankzij uw inleg investeren zonder onze toevlucht te nemen tot krediet, wat ons slagkracht geeft.

In een markt die minder concurrerend en economisch gezonder is geworden dan in de afgelopen jaren gaan wij achter koopjes aan, panden die 20%, 30% en soms meer in waarde zijn gedaald. Zo kijken we nu bij voorkeur naar panden die de afgelopen jaren buiten ons bereik lagen, zoals het gebouw in Brussel, dat voor € 173 miljoen is aangekocht en bij aankoop een rendement van 8% had. We kunnen nu nog niet zeggen hoe lang deze kansen blijven bestaan, maar wij denken hier nog even van te kunnen profiteren, in uw belang!

Een dynamische vastgoedportefeuille

Het hoofddoel van een vastgoedbelegging is het realiseren van inkomsten uit verhuur. Maar daarvoor moeten de panden eerst verhuurd zijn. En natuurlijk moeten de huurders huur betalen. De voornaamste zorg van de vermogensbeheerders van CORUM is dan ook dat de panden huurders hebben. De bezettingsgraad van de portefeuille van vastgoedfondsen wordt berekend met een specifieke indicator: de fysieke bezettingsgraad van panden, die het daadwerkelijk verhuurde oppervlak van de vastgoedportefeuille als percentage meet. Zo is de fysieke bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van CORUM Origin gestegen van 93,94% in het vierde kwartaal van 2021 naar 95,51% in het vierde kwartaal van 2022. Deze indicator toont een van de sterke punten van het vastgoedfonds. Met honderden panden – en vaak nog meer huurders – is het effect op de bezettingsgraad en daarmee de huurinkomsten beperkt wanneer een huurder vertrekt. Omdat het vastgoedfonds de inleg van duizenden mensen bundelt, kan het op zeer gediversifieerde wijze investeren, in tegenstelling tot een belegging die u zelf zou kunnen doen door bijvoorbeeld een appartement te verhuren.

Binnen een vastgoedfonds dat panden langer dan tien jaar in bezit heeft, kan de leegstand soms worden verklaard door het vertrek van een huurder waarvoor een nieuwe gevonden moet worden, of omdat er werkzaamheden aan een van de panden moeten plaatsvinden. Het is echter onze taak om dergelijke situaties te voorkomen of in ieder geval de gevolgen ervan te beperken. Bij de aankoop van het pand in Frankfurt hebben we deze werkwijze gehanteerd, vooruitlopend op het vertrek van Deutsche Bank aan het einde van het huurcontract op 31 december 2024. In 2022 hebben we hard gewerkt om de bezettingsgraad van CORUM Origin te verbeteren, met name door bepaalde panden te renoveren, waardoor deze opnieuw verhuurd konden worden; daar plukken we nu logischerwijs de vruchten van. Ook in 2023 zullen er nieuwe huurcontracten afgesloten worden. Dat is al het geval met de winkelruimte in Braga (Portugal) en het hotelcomplex in Juvignac (Frankrijk), panden waarvoor per 1 januari 2023 nieuwe huurders zijn gevonden. Dit is onze belofte aan u en wij stellen alles in het werk om deze elke dag opnieuw na te komen.

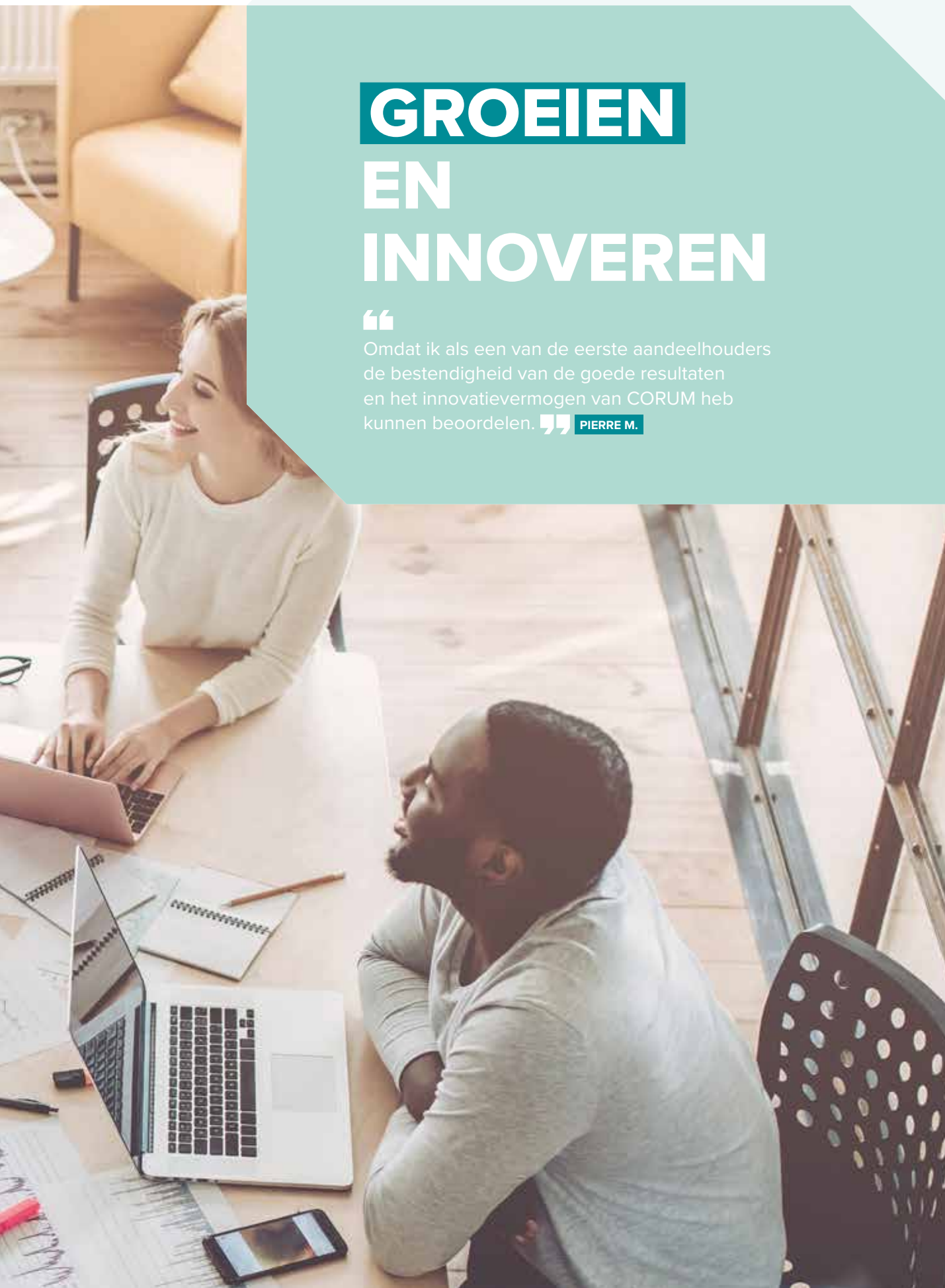


GROEIEN EN INNOVEREN

“

Omdat ik als een van de eerste aandeelhouders de bestendigheid van de goede resultaten en het innovatievermogen van CORUM heb kunnen beoordelen. ”

PIERRE M.

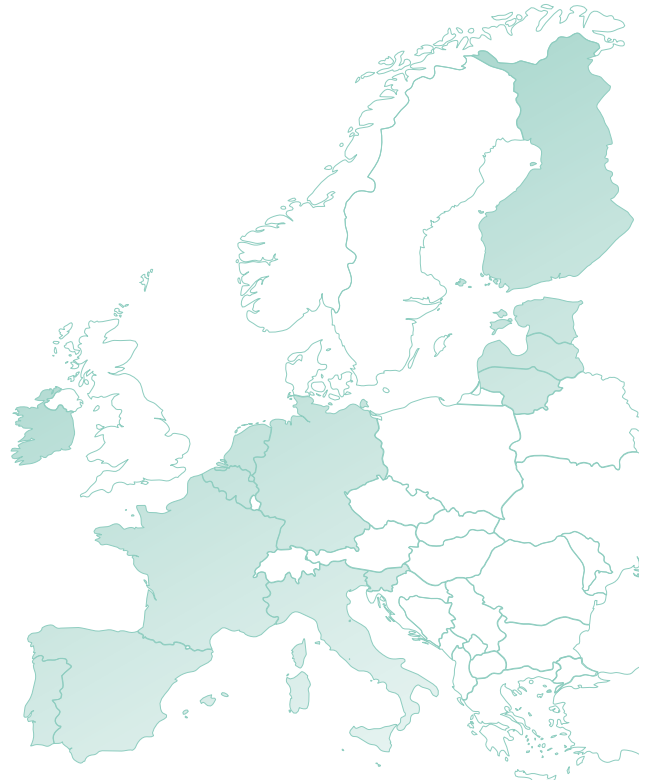
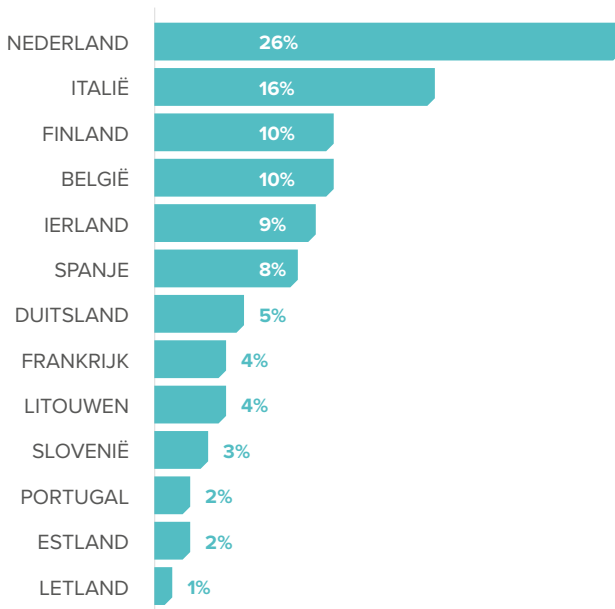


DE VASTGOED PORTEFEUWILLE

OP 31 DECEMBER 2022

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)



FYSIEKE^[1] EN FINANCIËLE^[2] BEZETTINGSGRAAD IN 2022



Bezette ruimten

96,21% (waarvan 0,04% ruimten met huurvrije periode)

Leegstaande ruimten (29 ruimten)

3,79% op zoek naar huurders:

- 3 in Amnéville (468 m²)
- 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 3 in Hamburg (4.119 m²)
- 3 in Yecla (31.687 m²)
- 1 in Vilvoorde (280 m²)
- 2 in Zaandam (3.240 m²)
- 1 in Val Plaza (4.077 m²)
- 1 in Braga (2.170 m²)
- 1 in Rotterdam – BAM (228 m²)
- 1 in Juvignac (4.400 m²)
- 1 in Delft (530 m²)
- 1 in Rome Caterina (335 m²)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m²)
- 3 in Neu-Isenburg (4.300 m²)
- 2 in Parc Faraday (377 m²)
- 1 in Hoofddorp – Red Office (684 m²)
- 1 in Villadecans Brasil (77 m²)

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

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

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



152

AANTAL
GEBOUWEN



331

AANTAL
HUURDERS



6,38

JAAR

Gemiddelde vaste periode
van de huurverplichting



1.452.468m²

TOTAAL OPPERVLAK
(leeg oppervlak: 65.211 m²)

SPREIDING PER TYPE

(in % van de marktwaarde)



49%

KANTOREN



32%

WINKELS



9%

HOTELS



9%

INDUSTRIE
EN LOGISTIEK

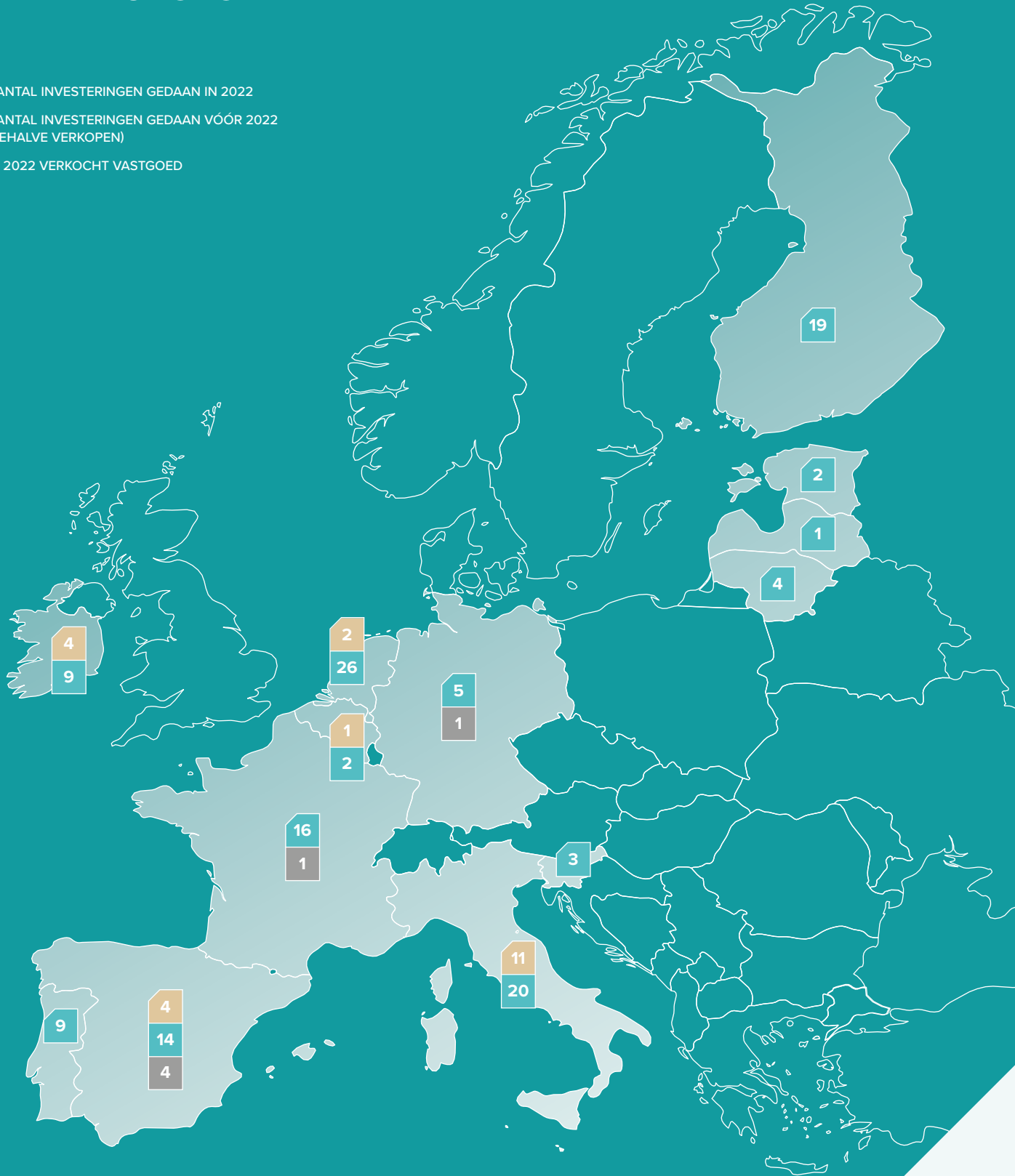


1%

GEZONDHEIDS-
ZORG

AANWEZIG IN 13 LANDEN VAN DE EUROZONE

- AANTAL INVESTERINGEN GEDAAN IN 2022
- AANTAL INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2022 (BEHALVE VERKOPEN)
- IN 2022 VERKOCHT VASTGOED

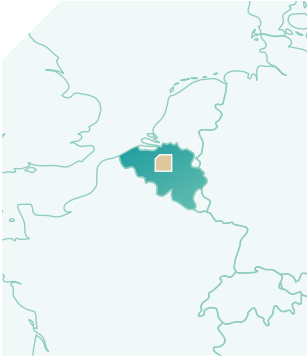




IN 2022 AANGEKOCHT VASTGOED

De prestaties van de door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

BELGIË



Aankoopprijs:

€ 173 miljoen

Aanvangsrendement:

8%

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:

9,3 jaar

Huurder:

Vlaamse Gemeenschap

Huoppervlak:

46.000 m²

Sector: Kantoren

VLAAMSE GEMEENSCHAP | Brussel

➤ AANGEKOCHT OP 28 DECEMBER 2022

De aankoop van dit gebouw betekent een nieuwe fase in de ontwikkeling van CORUM Origin. Het is onze eerste investering van meer dan € 100 miljoen. Het pand, genaamd 'Hendrik Conscience', ligt in de noordelijke wijk van Brussel, op 300 m van het station Brussel-Noord, een van de drukste stations van België. De wijk is een van de grootste kantoorparken van het land met ongeveer 1,5 miljoen m² werkruimte. Hier is een groot aantal internationale bedrijven en overheden gevestigd, zoals Allianz, Engie en de Europese

Commissie. Het pand is tussen 2017 en 2021 vrijwel volledig gerenoveerd om te voldoen aan de moderne normen voor de kwaliteit van leven op het werk. Het heeft hiervoor het BREEAM Excellent Renovation-milieucertificaat gehaald. De Vlaamse Gemeenschap, een van de drie gemeenschappen van België, heeft het pand sinds de bouw ervan in 1999 betrokken en is de enige huurder. Hier bevinden zich vele diensten van de gemeente.

SPANJE



Aankoopprijs:

€ 12 miljoen

Aanvangsrendement:

9,7%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:

2 jaar

Huurders:

C&A, JD Sports

en Sprinter

Huoppervlak:

3.774 m²

Sector: Kantoren

MEERDERE HUURDERS | Valencia

➤ AANGEKOCHT OP 30 JUNI 2022

De drie aangekochte winkelpanden staan in het centrum van Valencia, in een in 1982 gebouwd winkelcentrum, Nuevo Centro. Met ruim 12 miljoen bezoekers per jaar is dit een van de populairste winkelcentra in de stad. De Belgisch-Duits-Nederlandse modeketen C&A is een van de drie huurders. Dit bedrijf heeft wereldwijd 1.500 winkels en telt ongeveer 35.000 medewerkers. In 2020 bedroeg de totale omzet van de Spaanse entiteit € 310 miljoen. De

tweede huurder, JD Sports, is een aan de Londense beurs genoteerde Britse sportkledingonderneming. Het bedrijf heeft wereldwijd 3.300 winkels en telt ongeveer 34.000 medewerkers. In 2020 bedroeg de totale omzet in Spanje € 172 miljoen. Sprinter, de derde huurder, is een in 1995 opgerichte Spaanse keten die gespecialiseerd is in de verkoop van sportkleding. In 2011 is het bedrijf overgenomen door JD Sports.

SPANJE

Aankoop prijs:
€ 49 miljoen

Aanvangsrendement:
6,4%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7,1 jaar

Huurders:
Vueling Airlines,
Ingram Micro, enz.

Huoppervlak:
23.200 m²

Sector: Kantoren



MEERDERE HUURDERS | Viladecans

\\ AANGEKOCHT OP 29 JULI 2022

Deze aankoop bestaat uit twee panden, genaamd Brasil en Australia, gelegen in een bedrijvenpark in de stad Viladecans op krap 20 minuten van Barcelona. Ze zijn in 2008 gebouwd en bieden beide moderne en flexibele ruimten. Vueling huurt het hele Brasil-gebouw en heeft er onlangs zelfs het nieuwe hoofdkantoor gevestigd. Ten tijde van de aankoop was het bedrijf bezig met de renovatie en inrichting van de kantoren, zodat de medewerkers er in het laatste kwartaal van 2022 hun intrek konden nemen. Het pand heeft ook verkoop- en

opslagruimte in het souterrain. Op deze verdieping, die ook voorzien is van een terras, zijn twee restaurants te vinden. Het Australia-gebouw bestaat uit een begane grond en drie bovenverdiepingen, verdeeld over twee vleugels. Het is volledig verhuurd aan 12 verschillende huurders, wat bewijst hoe flexibel het pand is en hoe efficiënt het is ingedeeld. Een van deze huurders is Ingram Micro, wereldleider op het gebied van informatie- en communicatietechnologie.

SPANJE

Aankoop prijs:
€ 11 miljoen

Aanvangsrendement:
8,24%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 3,2 jaar

Huurders:
C&A, Sprinter,
JD Sports, enz.

Huoppervlak:
3.450 m²

Sector: Winkels



MEERDERE HUURDERS | Sevilla

\\ AANGEKOCHT OP 8 SEPTEMBER 2022

De aankoop bestaat uit vier winkelruimten, alle gelegen in het winkelcentrum Los Arcos in de stad Sevilla. Dit in 1992 gebouwde winkelcentrum is een van de populairste van de stad. Het is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De door CORUM aangekochte winkels zijn verspreid over de begane grond en de eerste verdieping. Ze worden verhuurd op basis van een 'double net' huurcontract. Dit betekent dat de huurders een deel van de kosten dragen,

waaronder onroerendgoedbelasting, gemeentebelasting, airconditioning, onderhoud en exploitatiekosten. De vier huurders zijn grote internationale bedrijven: C&A, de internationale modeketen, JD Sports, de Britse sportkledingwinkel, Sprinter, gespecialiseerd in de verkoop van sportkleding, en JOMA, een fabrikant van sportartikelen, vooral voor Spaanse voetbalclubs.

IERLAND



Aankoopprijs:
€ 13 miljoen

Aanvangsrendement:
6,8 %

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
9,9 jaar

Huurder:
Bank of Ireland

Huoppervlak:
2.450 m²

Sector: Kantoren

BANK OF IRELAND | Cork

\\ AANGEKOCHT OP 21 MAART 2022

Het gebouw is gelegen in Cork, met 415.000 inwoners de op een na grootste stad van Ierland. Het pand staat midden in de centrale zakenwijk van Cork, in South Mall, dicht bij St Patrick Street, de belangrijkste winkelstraat van de stad die te voet makkelijk bereikbaar is. In deze wijk zijn internationale bedrijven uit de farmaceutische industrie gevestigd, zoals Pfizer, maar ook uit de technologiesector, zoals Dell, Qualcomm en Apple. Het pand uit 1960 is in 2008 geheel

gerenoveerd; het telt vijf verdiepingen met een totaal oppervlak van 2.450 m². Het is volledig verhuurd aan de Bank of Ireland, een Ierse bank die in 1783 is opgericht en actief is in Ierland, het Verenigd Koninkrijk en Noord-Amerika. De grootste aandeelhouder is de Ierse staat. In het pand bevindt zich ook het hoofdkantoor van de bank voor de provincie Munster, waartoe Cork behoort.

IERLAND



Aankoopprijs:
€ 21 miljoen

Aanvangsrendement:
7,3 %

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7,7 jaar

Huurders:
HID Global Ireland
en Avaya International

Huoppervlak:
15.011 m²

Sector: Industrie
en kantoren

MEERDERE HUURDERS | Galway

\\ AANGEKOCHT OP 25 MEI 2022

Het gebouw ligt vlak bij het centrum van Galway, het economische hart van de Ierse westkust en het op drie na grootste stedelijke gebied van Ierland. Het pand, dat in de jaren '80 gebouwd is, is meermalen gerenoveerd en bestaat nu uit twee afzonderlijke delen. Het eerste deel wordt gebruikt voor de industriële en kantooractiviteiten van huurder HID Global, een toonaangevende leverancier van technologieën en oplossingen voor fysieke en digitale

beveiliging en toegangscontrole. HID Global heeft dit gebouw betrokken om er een van haar 'centres of excellence' van te maken. HID is momenteel bezig met de afronding van een groot renovatieproject dat in 2019 van start ging, na het afsluiten van een huurcontract voor 15 jaar. Het tweede deel van het pand bestaat uitsluitend uit kantoren, die sinds 2010 aan Avaya zijn verhuurd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in zakelijke communicatieoplossingen.

IERLAND

Aankoop prijs:
€ 16 miljoen

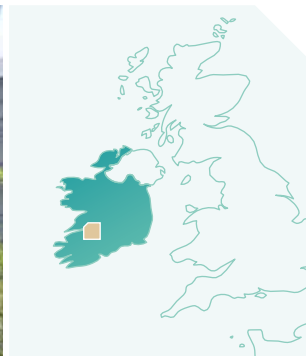
Aanvangsrendement:
6,9%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 4,7 jaar

Huurders:
Intel, Digital River en WiPro Outsourcing

Huuroppervlak:
7.366 m²

Sector: Kantoren



MEERDERE HUURDERS | Shannon

\\ AANGEKOCHT OP 10 JUNI 2022

Het gebouw ligt dicht bij het centrum van de stad Shannon in het westen van Ierland. De stad heeft haar eigen luchthaven en staat in een vrije zone, een gebied met een gunstig belastingklimaat vanwege de ligging buiten nationaal grondgebied. Het pand genaamd Dromore House is in 2000 gebouwd en is voor 86% bezet. Hierdoor kon bij de aankoop een korting bedongen worden voor het leegstaande deel. Zo kunnen we het rendement van het pand verhogen zodra

dit deel ervan is verhuurd. De belangrijkste huurder is Intel, wereldleider op het gebied van microprocessors. Het bedrijf heeft hier zijn onderzoeks- en ontwikkelingscampus gevestigd. Digital River, een internationale speler in online betalingsdiensten, is de tweede huurder. De derde is WiPro, een multinational op het gebied van IT-consultancy en de architectuur van informatiesystemen.

IERLAND

Aankoop prijs:
€ 20 miljoen

Aanvangsrendement:
8,3%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 6,4 jaar

Huurders:
Woodies, Brand Max, enz.

Huuroppervlak:
15.700 m²

Sector: Winkels



MEERDERE HUURDERS | Tullamore

\\ AANGEKOCHT OP 15 DECEMBER 2022

Dit winkelcentrum ligt in de stad Tullamore in het midden van Ierland, op 100 km ten westen van Dublin. Het vastgoedcomplex, dat uit tien winkels bestaat, wordt Tullamore Retail Park genoemd. Het is gebouwd in 2004, beslaat 15.700 m² en biedt bezoekers een breed assortiment aan huishoudelijke, tuin-, elektrische en sportartikelen. Het is volledig verhuurd aan tien huurders. De twee belangrijkste

huurders zijn Woodies, de grootste bouwmarktketen van Ierland, en Brand Max, een bekend Iers discountmodemerk. Ook de beroemde Amerikaanse fastfoodketen Burger King is hier te vinden, met een drive-through service die veel bezoekers naar het winkelcentrum trekt. De andere huurders zijn nationale bedrijven die ook internationaal hun vleugels uitslaan, zoals Homesavers en Argos.

ITALIË



Aankoopprijs:
€ 80 miljoen

Aanvangsrendement:
7,86%

**Gemiddelde resterende
looptijd van de
huurcontracten:** 6,7 jaar

Huurder:
Intensa Sanpaolo

Huoppervlak:
29.146 m²

Sector: Kantoren
en winkels

INTESA SANPAOLO | Vicenza, Treviso, Pescara, Capri, Napels, Ancona, Reggio Emilia, Lecco, Ravenna en Ferrara

∨ AANGEKOCHT IN MAART, MEI EN JULI 2022

Dit betreft tien panden in evenveel grote Italiaanse steden, Ravenna, Napels, Ancona, Ferrara, Treviso: in heel Italië, van noord tot zuid. Deze gebouwen, waarvan de meeste historisch zijn, huisvesten zowel bedrijven die klanten ontvangen als kantoren en technische ruimten. De enige huurder, Intesa Sanpaolo, behoort tot de grotere Europese banken. Het is de grootste bank van Italië wat betreft het aantal kantoren

(5.200 waarvan 4.200 in Italië) en werknemers (98.000 waarvan 75.000 in Italië), maar ook wat betreft financiële middelen en activa (€ 48 miljard). Intesa Sanpaolo bedient meer dan 20,6 miljoen klanten – waarvan 3,5 miljoen in Italië – in Midden- en Oost-Europa, het Midden-Oosten en Noord-Afrika.

ITALIË



Aankoopprijs:
€ 20 miljoen

Aanvangsrendement:
7,7%

**Gemiddelde resterende
looptijd van de
huurcontracten:** 7,5 jaar

Huurders:
iQera Italia en Wind TRE

Huoppervlak:
7.884 m²

Sector: Kantoren

MEERDERE HUURDERS | Rome

∨ AANGEKOCHT OP 30 SEPTEMBER 2022

Dit pand staat in de periferie van Rome, in een gebied dat bekend staat als 'EUR'. Het is een van de grootste kantoorparken in Rome, waar veel nationale en internationale bedrijven gevestigd zijn. Het pand, dat uit begin jaren zeventig stamt, is tussen 2011 en 2022 in verschillende fasen volledig gerenoveerd. Het grootste deel is verhuurd aan iQera, een schuldbeheerder die bij particulieren en bedrijven uitstaande schulden beheert en minnelijk en gerechtelijk

incasseert. Dit in 1986 opgerichte bedrijf had vorig jaar een omzet van € 346 miljoen en is actief in 10 landen over de hele wereld. Het bedrijf heeft dit pand gekozen om er zijn nieuwe Italiaanse hoofdkantoor te vestigen. Een groot deel van het souterrain is aan de mobiele netwerkexploitant Wind verhuurd voor zijn technische werkzaamheden. Deze verhuur vertegenwoordigt een kwart van de betaalde huur en het contract loopt tot september 2028.

NEDERLAND

Aankoop prijs:

€ 43 miljoen

Aanvangsrendement:

7,7%

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:

7,2 jaar

Huurder:

Royal HaskoningDHV

Huoppervlak:

26.155 m²

Sector: Kantoren



ROYAL HASKONINGDHV | Amersfoort

\\ AANGEKOCHT OP 31 MAART 2022

Het gebouw ligt in het zuiden van Amersfoort, op slechts 10 autominuten van het centrum van Utrecht. Het complex bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen die via het souterrain met elkaar verbonden zijn. Gebouw ABC is het oudste en heeft een oppervlak van 18.007 m². Gebouw D stamt uit 1999 en telt in totaal 8.148 m². Sinds de bouw is het pand volledig verhuurd aan Royal HaskoningDHV, een onafhankelijk

Nederlands ingenieursbureau en leider op het gebied van duurzame ontwikkeling en innovatie, dat hier zijn hoofdkantoor heeft gevestigd. Dit bedrijf, dat gespecialiseerd is in internationale publieke en private projecten, is vooral actief op het gebied van toekomstbestendige oplossingen voor steden, water, transport en industrie. Het heeft 6.000 medewerkers in 30 landen.

NEDERLAND

Aankoop prijs:

€ 43 miljoen

Aanvangsrendement:

7,4%

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:

3,6 jaar

Huurder:

Nationale Nederlandse politie.

Huoppervlak:

16.392 m²

Sector: Kantoren



NEDERLANDSE NATIONALE POLITIE | Rotterdam

\\ AANGEKOCHT OP 19 DECEMBER 2022

Het gebouw ligt in de wijk Prins Alexander, op 8 km ten noorden van het centrum van Rotterdam. Rotterdam is de tweede grootste stad van Nederland, na Amsterdam. De stad is bekend vanwege haar haven, die de grootste van Europa is en ook een van de grotere wereldhavens. Het gebouw stamt uit 1987 en is in 2016 geheel gerenoveerd. Het heeft een oppervlak van 16.392 m² en wordt volledig gehuurd door de politie, die hier kantoren heeft gevestigd.

De Nederlandse Nationale Politie is de enige huurder. De politie valt rechtstreeks onder het ministerie van Justitie en Veiligheid. In totaal zijn er in Nederland circa 65.000 politieambtenaren in dienst, waarvan 51.000 ‘op straat’ werken en 14.000 administratieve functies bekleden. Dit pand biedt plaats aan een van de drie politiedienstencentra van de Nederlandse Nationale politie. Op deze locatie, waar de afdeling HR gevestigd is, werken ongeveer duizend mensen.





GALAPAGOS, DR. REDDY'S, ENZ. – Leiden – Nederland – Verkocht op 30 juli en 17 december 2021

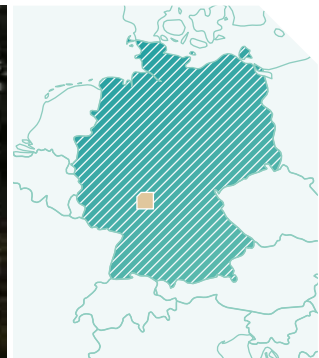


IN 2022 VERKOCHT VASTGOED

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

DUITSLAND

Verkoop prijs:
€ 95 miljoen
Kapitaalwinst:
€ 24 miljoen
Huurder:
Europark



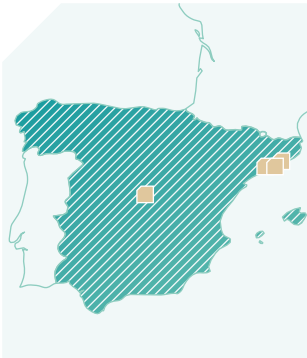
EUROPARK | Frankfurt

➤ AANGEKOCHT OP 25 OKTOBER 2015 | VERKOCHT OP 20 DECEMBER 2022

Dit kantoorpand in Frankfurt is verkocht voor € 95 miljoen netto. De transactie leverde een recordwinst op van € 24 miljoen, meer dan € 18 miljoen netto. Deze kapitaalwinst is volledig aan de beleggers uitgekeerd op basis van het aantal door hen aangehouden aandelen in CORUM Origin. Dit pand, dat zeven jaar verhuurd was aan Deutsche Bank, maakt sinds 2015 deel uit van de portefeuille van het vastgoedfonds. De aankoop ervan leidde tot een zekere scepsis op de markt: enerzijds had de bank net een aanzienlijk verlies geleden als gevolg van de Griekse financiële crisis en anderzijds woog dit pand met een waarde van € 71 miljoen zwaar op onze vastgoedportefeuille.

Toch hadden de bestuurders van CORUM hun vertrouwen getoond in de grootste bank van Duitsland, die over solide kerncijfers beschikte en de noodzakelijke maatregelen had getroffen om haar rentabiliteit te herstellen. Bij de verkoop zagen de beheerders een kans om bedrijven die gespecialiseerd zijn in het hosten van datacenters met elkaar te laten wedijveren. Uiteindelijk ging een Amerikaanse investeerder er met de buit vandoor. Met deze verkoop wordt ook een toekomstig huurrisico vooraf weggenomen, aangezien het huurcontract met de Deutsche Bank over twee jaar afloopt.

SPANJE



Verkoopprijs:
€ 34 miljoen

Kapitaalwinst:
€ 8 miljoen

Huurder:
B&B Hotels

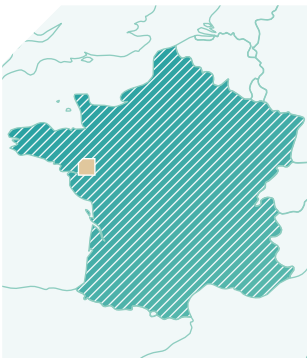
B&B HOTELS | Fuenlabrada, Granollers, Mollet en Viladecans

↘ AANGEKOCHT OP 11 MEI 2017 | VERKOCHT OP 31 MEI 2022

CORUM Origin had in december 2021 de verkoop van acht hotels in Spanje aangekondigd. Ze zijn tussen 2017 en 2018 voor € 36,9 miljoen aangekocht en zijn van de hand gedaan voor een totaalbedrag van € 49,3 miljoen, waardoor een kapitaalwinst van € 12,4 miljoen gerealiseerd kon worden.

Vier ervan zijn in december 2021 verkocht en de overige vier in mei 2022 voor € 34 miljoen. Deze verkoop laat zien dat de markt voor hotelvastgoed, die al enkele jaren als op sterven na dood wordt beschouwd, goede mogelijkheden biedt, ook bij verkoop.

FRANKRIJK



Verkoopprijs:
€ 0,8 miljoen

Kapitaalverlies:
€ 0,4 miljoen

Huurder:
Technoparc

TECHNOPARC | Nantes

↘ AANGEKOCHT OP 30 MEI 2016 | VERKOCHT OP 8 JUNI 2022

Het kantoorpand dat wij in het Technoparc de l'Aubinière bezaten, staat sinds 2018 leeg, omdat de huurmarkt in dat gebied tamelijk complex is. Bovendien waren de onder-

houdskosten van dit gebouw relatief hoog, zodat het verstandig leek om het ondanks het waardeverlies te verkopen.





FINANCIËLE GEGEVENS



Gebruikte financiële strategie, transparante informatie, regelmatig rendement op belegd kapitaal, beschikbaarheid en professionaliteit van de gespecialiseerde adviseur. ”

PASCALE B.

HET AANDEEL

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 vanaf 01/01/2022: € 1.090
Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 31/12/2022: € 1.135
Nominale waarde van het aandeel: € 862
 De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2022	2021	2020	2019	2018
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.966.699	1.750.614	1.576.288	1.476.906	1.186.729
Aantal aandelen op 31/12	2.281.547	2.030.869	1.828.633	1.713.342	1.376.716
Aantal aandeelhouders op 31/12	45.256	39.020	33.010	30.165	23.284
Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	36.869	29.055	17.586	45.093	41.355
Instapprijs op 31/12 ^[1] in €	1.135	1.090	1.090	1.090	1.075

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2022	2021	2020	2019	2018
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.075	€ 1.060
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 1.135	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.075
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 75,01	€ 76,62	€ 65,40	€ 67,88	€ 77,68
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01
Effectief rendement ^[2]	7,06%	6,60%	5,77%	5,65%	5,57%
Dividendrendement ^[3]	6,88%	7,03%	6,00%	6,28%	7,33%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[4]	4,13%	0,00%	0,00%	1,40%	1,42%

[1] Het bedrag van het brutodividend per aandeel voor een dividendgerechtigde aandeelhouder op 1 januari van het jaar.

[2] Effectief rendement berekend over 10 jaar in 2022 en 2021 (over de vijf voorafgaande jaren): meet de rendabiliteit van de investering over 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, dat wil zeggen 0,94% in 2022), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari 2022 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 2022 van het jaar N.

FINANCIËLE GEGEVENS

Kerncijfers

	2022		2021	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 – RESULTATENREKENING^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	203.563	100,11	178.348	97,67
Resultaat van vastgoedactiviteiten	160.899	79,13	140.924	77,17
Resultaat boekjaar	131.558	64,70	115.021	62,99
2 – BALANSWAARDEN^[2]				
Aandelenkapitaal	1.966.699	862,00	1.750.614	862,00
Totaal eigen vermogen	2.058.914	902,42	1.830.110	901,15
Vastgoed in verhuur	2.252.676	987,35	1.863.604	917,64
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	170.665	74,80	170.665	84,04
Totaal overzicht van de nettoactiva	2.058.914	902,42	1.830.110	901,15
3 – OVERIGE INFORMATIE^[1]				
Uitkeerbare winst	131.558	64,71	115.021	62,99
Bruto dividend ^[3]	154.756	75,01	142.409	77,99
4 – VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]				
Marktwaaarde van het vastgoed	2.533.649	1.110,50	2.142.241	1.054,84
Boekwaarde	2.058.914	902,42	1.830.110	901,15
Liquidatiewaarde	2.181.790	956,28	1.955.042	962,66
Vervangingswaarde	2.673.751	1.171,90	2.391.207	1.177,43

[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 2022 bestaat uit het operationeel dividend (€ 64,71) en het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2022 (€ 10,30). Het uitgekeerd dividend per aandeel over 2021 bestaat uit het operationeel dividend (€ 62,98) en het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2021 (€ 15,01).



Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten	2020	% van de totale inkomsten	2019	% van de totale inkomsten	2018	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	82,68	97,64%	84,17	99,11%	84,21	98,95%	88,55	99,06%	91,89	98,97%
Financiële baten ^[1]	0,01	0,01%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Diverse baten	1,99	2,35%	0,75	0,89%	0,89	1,05%	0,84	0,94%	0,96	1,03%
Herindeling van lasten	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE INKOMSTEN^[2]	84,68	100,00%	84,92	100,00%	85,10	100,00%	89,40	100,00%	92,85	100,00%
Beheervergoeding	10,25	12,11%	10,44	12,29%	10,44	12,27%	11,03	12,34%	10,28	11,07%
Overige beheerkosten	1,46	1,73%	1,26	1,48%	1,45	1,70%	2,17	2,43%	2,25	2,42%
Onderhoudskosten vastgoed	0,57	0,68%	0,56	0,66%	1,07	1,25%	1,36	1,52%	0,59	0,63%
Financiële lasten	2,96	3,49%	2,85	3,36%	2,29	2,69%	2,24	2,50%	2,87	3,09%
Niet-terugvorderbare huurkosten	6,73	7,95%	4,36	5,13%	3,94	4,63%	3,55	3,98%	2,41	2,59%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	21,98	25,95%	19,46	22,91%	19,19	22,55%	20,35	22,77%	18,39	19,81%
Netto afschrijvingen ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen ^[3]	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%
TOTALE LASTEN^[4]	19,98	23,60%	21,96	25,86%	21,74	25,55%	24,14	27,01%	19,70	21,22%
GEWOON RESULTAAT	64,70	76,40%	62,96	74,14%	63,36	74,45%	65,25	72,99%	73,15	78,78%
Buitengewoon resultaat	-	0,00%	0,03	0,03%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Mutatie ingehouden winst	0,00	0,00%	0,01	-0,01%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%	73,15	78,78%
Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%	73,15	78,78%

[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 €)

	Totaal op 31/12/2021	Mutatie	Totaal op 31/12/2022
+ Instroom van middelen	2.162.364	284.208	2.446.572
+ Leningen	343.668	35.293	378.961
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	87.594	14.744	102.338
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	264.821	39.287	304.108
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	2.034.269	389.072	2.423.341
+ Winst op de verkoop van activa ^[1]	19.820	-1.061	18.758
RESTERENDE MIDDELEN VOOR BELEGGING	139.168	-124.664	14.504

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is uitgekeerd (zie pagina 46).

Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

	31/12/2022	31/12/2021
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	151.372	51.049
MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	131.558	115.021
Verkoop van activa ^[1]	4.492	27.403
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	229.859	184.315
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	45.556	18.929
Voorzieningen	7.395	11.185
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	418.860	356.853
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	-1.313	42.002
Aankopen van vastgoed	389.072	89.067
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	11.111	7.985
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	124.454	111.621
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	10.516	5.855
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	533.840	256.530
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	36.392	151.372

[1] Winst op de verkoop van vastgoed uitgekeerd over het jaar 2022, na aftrek van de beheervergoeding van de beheermaatschappij. De in december gerealiseerde kapitaalwinst uit de verkoop van het pand in Frankfurt is in januari uitgekeerd en is niet in deze staat opgenomen.

[2] Interim-dividenden 2022 en kapitaalwinst op verkopen 2022.



DE JAARREKENING

REKENINGEN

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2022		2021	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Huurobjecten - inclusief aankoopkosten	2.252.658	2.357.531	1.863.585	1.965.623
Vastgoed in aanbouw	18	18	18	18
Aandelenbelangen	170.665	176.100	170.665	176.600
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-12.568	-	-16.959	-
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2.410.773	2.533.649	2.017.309	2.142.241
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders en gekoppelde rekeningen	51.164	51.164	47.040	47.040
Overige vorderingen	92.380	92.380	89.230	89.230
Geldmiddelen en kasequivalenten	36.392	36.392	151.372	151.372
Voorzieningen voor risico's en lasten	-5.385	-5.385	-4.447	-4.447
Financiële verplichtingen	-385.857	-385.857	-350.220	-350.220
Operationele schulden	-130.108	-130.108	-121.520	-121.520
TOTAAL OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING	-341.414	-341.414	-188.545	-188.545
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA	-10.445	-10.445	1.346	1.346
EIGEN VERMOGEN	2.058.914	-	1.830.110	-
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[1]	-	2.181.790	-	1.955.042

[1] Liquidatiewaarde zoals bepaald door artikel L. 214-109 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer (voormalig artikel 11 van wet nr. 70-1300 van 31 december 1970) en artikel 14 van besluit nr. 71-524 van 01/07/1971.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Openingssituatie op 01/01/2022	Mutaties	Afsluitingssituatie op 31/12/2022
AANDELENKAPITAAL	1.750.614	216.085	1.966.699
Geplaatst kapitaal	1.750.614	216.085	1.966.699
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	59.652	13.774	73.427
Emissiepremie (agio)	411.750	68.123	479.873
Inhouding op emissiepremie (agio)	-352.097	-54.349	-406.446
WAARDERINGSVERSCHILLEN	19.820	-1.061	18.758
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	8	15	23
RESULTAAT BOEKJAAR			
Resultaat op 31/12/21	115.021	-115.021	-
Interim-dividenden op 31/12/21	-115.006	115.006	-
Resultaat op 31/12/22	-	131.558	131.558
Interim-dividenden voor het boekjaar 2022	-	-131.551	-131.551
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.830.110	228.804	2.058.914

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31/12/2022	31/12/2021
Gegarandeerde schulden	550.315	574.507
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	879
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	-
Ontvangen garanties	-167.695	-186.739
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
TOTAAL AANGEGANE (+) / ONTVANGEN (-) VERPLICHTINGEN	578.208	388.646

Resultatenrekening (in duizenden €)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	168.126	153.694
Doorberekende lasten	10.499	12.515
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	4.046	1.373
Terugboeking van voorzieningen	6.149	1.017
Herindeling van vastgoedlasten	14.744	9.748
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	203.563	178.348
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	10.499	12.515
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.164	1.017
Voorzieningen voor groot onderhoud	2.091	5.636
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	14.141	8.458
Lasten voor uitgevoerde aankopen	14.744	9.748
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	26	50
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	42.664	37.424
RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)	160.899	140.924

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	-	-
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	36.869	29.055
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	783
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	36.869	29.839
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	57.716	48.114
Overige bedrijfslasten	2.975	2.295
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	-	-
Afschrijving van dubieuze vorderingen	-	734
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	60.691	51.143
BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)	-23.823	-21.305
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	20	-
Overige financiële baten	-	-
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	20	-
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	5.538	4.653
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	-	-
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	5.538	4.653
FINANCIËEL RESULTAAT C = (I-II)	-5.518	-4.653
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	-	54
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	-	54
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	-	-
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	-	-
BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)	0	54
NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)	131.558	115.021

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 36.869 duizend in 2022 en € 29.055 duizend in 2021.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

- o de bepalingen van de gewijzigde ANC-regelgeving nr. 2014-2003 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;
- o 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:

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

Afwijkingen

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

Toelichtingen op de waarderingmethoden

Belangrijkste waarderinggrondslagen 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.

Marktwaaarde van het vastgoed

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

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

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

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

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

Waardering van aandelenbelangen in bezit

De aandelen van gecontroleerde ondernemingen die voorkomen in de kolom 'Balanswaarden' van het overzicht van de nettoactiva worden opgenomen tegen de aanschafwaarde (aankoopprijs van de aandelen en bijkomende kosten).

De geschatte waarde van aandelen van gecontroleerde ondernemingen is gebaseerd op dezelfde berekeningsmethoden die door de taxateur worden gebruikt voor de waardering van alle vastgoedactiva.

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

De koopkosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio).

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

INFORMATIE OVER HET OVERZICHT VAN DE NETTOACTIVA EN HET EIGEN VERMOGEN

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2022	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2022
Grond en vastgoed in verhuur	1.840.167	486.316	97.303	2.229.180
Vastgoed in aanbouw	18	-	-	18
Kosten koper	23.418	2.435	2.376	23.478
Aandelenbelangen	170.665	-	-	170.665
TOTAAL	2.034.268	488.751	99.679	2.423.341

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2022	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Lempäälä	18	18
Overige	0	0
TOTAAL	18	18

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01/01/2022	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2022
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	15.399	197	1.894	333	6.149	11.008

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/23	7.866
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/24	2.139
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/25	623
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/26	380
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/27	0
TOTAAL		11.008

Financiële vaste activa

De aandelenbelangen in bezit^[1] zijn per 31 december 2022 als volgt samengesteld.

Bedrijf in bezit (in duizenden €)	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelenkapitaal	Resultaat 2022	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	9.200	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14.383	13.500	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	16.700	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	7.400	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	10.900	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	16.400	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	40.000	17.963	-	18.374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7.706	7.700	473	-	4.122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46.479	47.000	2,5	-	14.266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7.016	7.300	10	-	5.216	100%
TOTAAL		170.665	176.100	18.463	18.463	49.065	

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

De aandelenbelangen van CORUM Origin hebben betrekking op MREC (Mutual Real Estate Companies), de structuur die het fonds gebruikt om vastgoed in Finland aan te houden. (zie pagina 54).

Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

	2021	Betalingen	Terugbetalingen	2022
Deposito's en waarborgsommen	732	332	550	515
TOTAAL	732	332	550	515

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 385.857 duizend eind 2022 en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 378.961 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 6.896 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Leningen	378.961	343.668
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	378.961	343.668
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	6.896	7.041

Leningen in details (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
LENINGEN TEGEN VASTE RENTE	-	-	-	-
Af te lossen leningen	-	-	-	-
Bulletleningen	-	-	-	-
LENINGEN TEGEN VARIABELE RENTE	196.963	181.635	362	378.961
Af te lossen leningen	40.601	10.150	362	51.114
Bulletleningen	156.362	171.485	-	327.847
TOTAAL	196.963	181.635	362	378.961

Gegarandeerde schulden

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

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen (in duizenden €)
BPI France – 2014	Ingeschreven hypotheek	Lieusaint / Les Ulis	32.490
Bayern LB – 2015	Ingeschreven hypotheek	Neu-lsenburg	23.800
BPVF – 2017	Ingeschreven hypotheek	Meudon / Novotel Schiphol	67.600
Palatine – 2017	Hypotheekbelofte	Brétigny / Beaune / Amiens / Parc de la Conterie / Saint-Nazaire / Thermes de Fontcaude / Hamburg / Vianen / Den Haag (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	145.740
ING – 2018	Ingeschreven hypotheek	Zoetermeer (Röntgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / Leiderdorp (Simon Smitweg 14-16) / Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	117.625
AIB – 2020	Ingeschreven hypotheek	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / KILMAINHAM / CLASSON	163.060
TOTAAL			550.315

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Geen.

Loan-to-value ratio (in duizenden €)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Bankleningen	378.961	343.668
Verplichtingen inzake vastgoed	0	0
Liquidatiewaarde	2.181.790	1.955.042
Loan-to-value ratio	17%	22%

INFORMATIE OVER **EIGEN VERMOGEN**

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

	2022	2021
TERUGBOEKING VORIG SALDO	19.818	0
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed ^[1]	29.652	27.830
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	5.388	2.490
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	6.439	391
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	18.885	5.132
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED^[2]	18.758	19.818

[1] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en vastgoed in verhuur worden beschouwd als kapitaalwinsten of -verliezen en worden op een reserverekening 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 31/12/2022 wordt verkregen door uit te gaan van het saldo op 31/12/2021.

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2022
RESULTAAT BOEKJAAR	131.558
Gebruikte ingehouden winst	0
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	131.551
TOTAAL INGEHOUDEN WINST	7

Waarde van het bedrijf op 31 december 2022

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

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

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 2.281.547 aandelen op 31 december 2022.

	2022 (in duizenden €)	2022 per aandeel (in €)	2021 (in duizenden €)	2021 per aandeel (in €)
Vastgoedbeleggingen	2.410.773	-	2.017.309	-
Overige netto activa ^[1]	-351.859	-	-187.199	-
BOEKWAARDE	2.058.914	902,42	1.830.110	901,15
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	2.533.649	-	2.142.241	-
Overige netto activa ^[1]	-351.859	-	-187.199	-
LIQUIDATIEWAARDE	2.181.790	956,28	1.955.042	962,66
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	172.073	-	150.081	-
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	319.888	-	286.084	-
VERVANGINGSWAARDE	2.673.751	1.171,90	2.391.207	1.177,43

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

[2] De notaris kosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2022 ontvingen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na de balansdatum te melden.

INFORMATIE OVER DE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten in duizenden €	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
VORDERINGEN OP HUURDERS		
Vorderingen op huurders	45.723	41.759
Dubieuze vorderingen	9.515	9.354
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-4.074	-4.074
TOTAAL	51.164	47.040
OVERIGE VORDERINGEN		
Schulden voortvloeiend uit vaste activa – voorschotten	-	-
Handelsschulden – debiteuren	-	-
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	90.877	86.713
Vastgoedbeheerders	1.503	2.517
Aandeelhouders-debiteuren	-	-
Vorderingen op de uitkering	-	-
TOTAAL	92.380	89.230
TOTAAL HUURDERS, GEKOPPELDE REKENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN	143.544	136.270

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten in duizenden €	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Leningen	378.961	343.668
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	378.961	343.668
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	6.896	7.041
Huurders-crediteuren	7.189	7.189
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	11.331	4.491
Overheid en andere collectieve instellingen	87.180	87.549
Vastgoedbeheerders	7.906	4.890
Aandeelhouders-crediteuren	15.710	7.660
Schulden over de uitkering	793	9.740
TOTAAL	130.108	121.520

INFORMATIE OVER DE RESULTATENREKENING

Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2022	2021
Huren	168.126	153.694
Doorberekende lasten	10.499	12.515
Baten uit controlerende belangen	0	0
Aanverwante baten	4.046	1.373
Terugboeking van voorzieningen	6.149	1.017
Herindeling van vastgoedlasten	14.744	9.748
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	203.563	178.348

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 87% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2022	2021
Lasten met hun tegenwaarde in baten	10.499	12.515
Werkzaamheden groot onderhoud	0	0
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.164	1.017
Voorzieningen voor groot onderhoud	2.091	5.636
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	0	0
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	14.141	8.458
Lasten voor uitgevoerde aankopen	14.744	9.748
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	26	50
Afschrijving van controlerende belangen	0	0
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	42.664	37.424

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- o de lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 10.499 duizend zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- o de voorzieningen voor groot onderhoud vertegenwoordigen € 2.091 duizend en moeten gekoppeld worden aan de terugboekingen op voorzieningen voor groot onderhoud ter waarde van € 6.149 duizend.

De andere vastgoedlasten bedragen € 14.141 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 36.869 duizend bestaan uit:

- o de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 36.868 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2022 € 56.779 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- o 12,4% exclusief belastingen van de geïnde huren exclusief belastingen voor de beheerkosten, zijnde € 19.910 duizend;
- o 11,964% inclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 36.869 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 2.975 duizend bestaan uit:

- o diverse vergoedingen en kosten, voor € 1.775 duizend;
- o belastingen en heffingen, voor € 1.200 duizend.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 5.538 duizend en bestaat uit rente op leningen.

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.

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
FRANKRIJK							
KANTOREN							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.600
	3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes	4.484	11/12/2013	10.098	754	9.345	10.010
	1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	19.500
	5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6.446	26/01/2016 31/01/2017	12.389	1.119	11.269	11.500
	Parc de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange 35131 Chartres-de-Bretagne	1.304	15/11/2013	2.228	93	2.135	2.300
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson, 35770 Vern-sur-Seiche	9.306	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	15.519	1.005	14.514	13.700
	4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1.770	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.190
	Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 Limay	13.789	15/09/2017	12.853	255	12.597	17.800
KANTOREN/WINKELS							
	Rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5.568	23/12/2014	13.624	901	12.723	9.800
INDUSTRIE							
	ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	6.400
GEZONDHEIDSZORG							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4.401	20/09/2013	10.517	527	9.990	7.680

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
HOTELS							
	7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	1.800
	1 rue André Ampert 21200 Beaune	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.525
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	2.950
WINKELS							
	Winkelcentrum Le Marché des Thermes, 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1.156	-	1.156	420
	Bd du Huit mai, 71210 Torcy	1.738	22/03/2013	1.960	89	1.872	2.000
PORTUGAL							
WINKELS							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2.170	11/04/2014	4.530	380	4.150	4.500
	Gandra, Mazedo parish, Monção council Monção						
	Estrada Municipal 627, Molelos, 3460-482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião n°206, Lugar da Torre, 4730-010 Vila Verde	22.607	19/12/2014	31.148	2.447	28.700	36.200
	Pia dos Neves – Freguesia de S. João – 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council						
	Rua da Boavista n°292, Lugar de Barrancas	6.934	05/04/2019	8.519	589	7.930	9.300
KANTOREN							
	SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga	8.600	09/02/2018	4.740	349	4.392	4.700
	GAVETO. PORTO Largo Mompilher 22-24 - Porto	2.338	09/02/2018	5.127	368	4.759	5.000
NEDERLAND							
WINKELS							
	Nieuwe Dukeburgseweg 11 6435 AD Nijmegen	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	7.325
	Floralaan 31 5928 RD Venlo	20.027	12/01/2016	15.953	953	15.000	17.930
	Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP Breda	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	20.520
	Hoofdweg 46 2908 LC Capelle aan den IJssel	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	11.850
	Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ Bergschenhoek	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	9.995
	Bastiaansplein	12.854	15/11/2019	842	2.392	38.450	34.595
	Hermitage 1-140	12.771	23/12/2019	27.907	1.657	26.250	26.040
	Mosae Forum – Maastricht	14.029	31/07/2021	60.856	4.927	55.930	57.115

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
KANTOREN							
	Röntgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	25.530
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	5.355
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	7.160
	Manplein 55 2516 CK Den Haag	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	42.625
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	52.795
	Olympus, Simon Smitweg 18 2353 GA Leiderdorp	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	7.330
	Flight Forum 240 5657 DH Eindhoven	8.740	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	13.870
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS Hoofddorp	17.257	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	57.195
	Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	14.890
	The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC Hoofddorp	3.890	01/06/2018	6.315	395	5.919	5.760
	Fascinatïo Boulevard 1302 Capelle a/d IJssel	8.040	15/06/2020	16.212	976	15.236	16.200
	Hogeweg 123 – Zaltbommel	5.231	15/06/2020	7.930	479	7.452	7.360
	Bloemlaan 4 – Hoofddorp	3.674	30/06/2020	8.536	601	7.935	6.235
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6.663	10/02/2021	8.212	662	7.550	7.320
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26.465	01/12/2021	47.653	3.653	44.000	46.900
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35.068	31/03/2022	41.126	126	41.000	39.600
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16.444	19/12/2022	42.974	3.624	39.350	41.450
HOTELS							
	12 Taurusavenue 2132 LS Hoofddorp	17.554	24/06/2015	46.494	682	45.813	56.100
	Hotel Indigo The Hague	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	11.405
INDUSTRIE							
	Everdenberg 50 4902 TT Oosterhout	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	5.020
LOGISTIEK							
	Everdenberg 14, Oosterhout	5.385	29/01/2021	2.915	215	2.700	3.655
DUITSLAND							
WINKELS							
	Kapuzinerstrasse 3-11 41061 Mönchengladbach	10.948	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	6.900
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hamburg	23.887	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	41.500
KANTOREN							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu-Isenburg	8.400	17/10/2014	20.754	1.314	19.440	23.800
HOTELS							
	Am Weiher 1	5.254	29/03/2019	22.024	1.762	20.262	20.200
	Bonner Straße 59 40589 Düsseldorf	4.721	31/01/2019	20.445	1.745	18.700	18.100

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
SLOVENIË							
WINKELS							
	Nemčavci 66, 9000 Murska Sobota	6.547	11/09/2015	7.250	200	7.050	6.151
LOGISTIEK							
	Ljubljana (logistiek en kantoren) Zgornji Brnik 130F 4210 – Brnik Aerodrom	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	57.800
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7.731	12/02/2020	6.076	73	6.003	6.110
IERLAND							
WINKELS							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	7.125
	Tesco Retail Store	8.109	20/09/2019	22.123	1.373	20.750	21.250
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10.376	20/11/2020	5.305	405	4.900	4.850
	32 South Mall – Cork	2.453	21/03/2022	16.430	4.630	11.800	11.650
	Unit 20-29 Mervue Business Park – Galway	15.302	25/05/2022	22.094	2.694	19.400	19.700
	Dronmore House – Shannon	6.869	10/06/2022	15.191	466	14.725	14.950
	Tullamore Retail Park Tullamore	15.702	15/12/2022	21.941	3.441	18.500	18.670
KANTOREN							
	Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.765
	Joyce's Court Block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6.097	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	17.540
	HPE – Ballybane Road NE2 2003 – Galway	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	23.000
	One Kilmainham Square	6.680	18/12/2019	36.748	2.748	34.000	35.000
	Classon House	7.062	18/12/2019	31.642	2.392	29.250	28.630
ONDERWIJS							
	The Steelworks Block B Dublin	2.251	10/01/2020	9.101	751	8.350	7.900
ESTLAND							
WINKELS							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	14.900
LOGISTIEK							
	Puusepa tee 4	28.164	04/01/2019	28.946	53	28.893	28.500
LETLAND							
KANTOREN							
	Riga (kantoor / winkel / logistiek) Toma Iela 4 – 76614 Harju Maakond	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	14.800
LITOUWEN							
WINKELS							
	Ukmergės g., 373	21.671	30/08/2019	25.663	18	25.645	27.700
	Vakarinis aplinkkelis 8	21.821	22/11/2019	22.462	62	22.400	24.300
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21.669	28/01/2021	21.859	20	21.839	23.800
	Maksimiskiu str. 5 – Vilnius	30.762	28/01/2021	35.911	21	35.890	38.000

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
ITALIË							
WINKELS							
	Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	21.100
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.400
	Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	16.000
	Via Virgilio 51 41123 Modena	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	11.700
	Via dell'Industria 27 60027 Osimo	4.248	06/10/2017	5.513	128	5.385	5.500
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	10.300
	Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.500
	Via Francia 23 73010 Surbo	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	10.500
	Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	8.800
	Via Giordano Bruno n° 69 en 69b	6.693	08/05/2019	9.086	488	8.598	10.900
	Zona Industriale Strada Olbia	12.138	08/05/2019	16.170	867	15.303	18.300
	Via Pinerolo n° 15	5.066	08/05/2019	6.786	374	6.412	6.800
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4.054	18/05/2020	4.498	282	4.215	4.600
	Corso Vittorio Emanuele II 254 – Pescara	1.859	11/03/2022	3.699	249	3.450	5.200
	Via Indipendenza 16 Treviso	5.292	11/03/2022	10.339	339	10.000	12.900
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5.179	11/03/2022	15.433	933	14.500	14.800
	Corso Stramira 2 – Ancona	2.381	04/05/2022	4.638	138	4.500	5.300
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1.113	04/05/2022	14.588	138	14.450	14.900
	Via Giovanni Merliani 19 Napels	2.701	04/05/2022	12.738	338	12.400	12.300
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2.455	13/05/2022	7.074	1.503	5.571	6.200
	Piazza Mazzini 18 – Lecco	3.010	18/05/2022	4.429	164	4.265	5.100
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2.690	31/05/2022	7.666	1.152	6.514	7.400
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2.454	06/07/2022	5.252	902	4.350	5.000
KANTOREN							
	Via Terraglio 17 30174 Venetië	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	22.500
	Strada, 5	13.136	28/06/2019	19.131	386	18.745	21.300
	Via dei Boccadelli 19-21 Rome	13.423	16/12/2020	16.567	567	16.000	18.000
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 – Bologna	9.275	30/11/2021	16.806	406	16.400	19.900
	Via Caterina Troiani n° 71/75 – Rome	3.273	27/10/2021	7.342	492	6.850	9.700
	Via Rava 73/75 – Rome	7.413	30/09/2022	23.509	3.584	19.925	24.600
KANTOREN/INDUSTRIE							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33.826	08/11/2016	63.873	2.846	61.028	70.900
LOGISTIEK							
	Strada della Bandita SNC	11.400	20/12/2019	6.534	170	6.363	7.300

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
FINLAND							
WINKELS							
	Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.800
	Forum, Rakentajankatu 6 92130 Raahе	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.200
	Forum, Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kääjäntie 1, 35300 Orivesi	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kauppatie 86 62200 Kauhava	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.500
	Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.500
	Hämeensaarentie 7	10.289	23/05/2019	21.501	851	20.650	22.100
	Kauppakatu 10	9.836	23/05/2019	16.660	660	16.000	16.700
	Alasintie 8	4.072	19/06/2019	7.754	48	7.706	7.700
	Tynnenmerenkatu 11 – Helsinki	17.556	21/02/2020	47.450	971	46.479	47.000
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5.725	09/11/2020	7.256	240	7.016	7.300
KANTOREN							
	BW Tower Askonkatu 2 – 15100 Lahti	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	18.600
	Skanska HQ Nauvontie 18 – 280 Helsinki*	9.129	10/07/2018	37.948	47	37.901	40.000
HOTELS							
	Capman – Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5.495	28/06/2018	14.444	60	14.383	13.500
	Capman – Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4.000	28/06/2018	6.231	60	6.171	7.400
	Capman – Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7.200	28/06/2018	14.481	60	14.420	16.400
	Capman – Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4.723	28/06/2018	11.271	60	11.211	10.900
	Capman – Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo*	12.100	28/06/2018	16.449	60	16.389	16.700
	Capman – Saariseläntie 7 99830 Saariselkä*	10.001	28/06/2018	9.109	121	8.988	9.200
BELGIË							
KANTOREN							
	Medialaan 50 – Vilvoorde	18.868	09/12/2020	28.345	2.660	25.685	29.800
	Koning Albert II-laan 15 Sint-Joost-ten-Node	59.177	28/12/2022	169.933	133	169.800	194.000
HOTELS							
	Pelikaanstraat 10-16 2000 Antwerpen	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	18.900
SPANJE							
HOTELS							
	Urb. Playa Serena	26.166	07/02/2020	23.136	636	22.500	21.100
	Urb. Playa Serena	8.686	07/02/2020	6.699	140	6.558	15.100
	Avenida Playa Serena	17.480	07/02/2020	16.438	496	15.942	6.000
INDUSTRIE							
	Carretera de Villena km 8 30510 Yecla	23.904	10/05/2016	25.067	844	24.223	10.800
	Yecla 2 – Calle Ctra. de Villena km 8 – 30510 Yecla	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	9.000

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
WINKELS							
	N-634, km 555 27710 Ribadeo	7.719	09/03/2018	9.439	212	9.227	11.820
	Carretera de Valencia 220	10.883	13/09/2019	7.734	234	7.500	8.400
	Calle Valencia 24	29.041	27/03/2020	4.801	106	4.695	5.420
	Avenida del Litoral, 4	7.445	27/03/2020	4.352	95	4.257	4.440
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15.389	27/03/2020	8.216	212	8.004	8.540
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada	5.520	27/03/2020	3.546	80	3.466	3.690
	Av. Textil 56	6.723	27/03/2020	4.400	97	4.303	4.470
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7.491	27/03/2020	3.489	78	3.411	3.870
	Carretera N-340 A Llosa de Ranes 27	8.518	27/03/2020	4.973	108	4.865	5.250
	Bahía Azul – Avenida Montserrat Caballé – Málaga	62.020	30/06/2021	23.089	733	22.357	24.700
	Avenida de Pío XII, 2 Valencia	3.774	30/06/2022	10.962	463	10.499	14.400
	Viladecans Business Park, Carrer de Catalunya 83 Viladecans	10.000	28/07/2022	26.249	2.249	24.000	27.750
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3.481	08/09/2022	25.081	1.496	23.585	22.090
	Viladecans Business Park Viladecans	12.781	02/08/2022	14.562	2.837	11.725	11.600
TOTAAL		1.559.449		2.524.074	124.596	2.399.478	2.533.631

*Controlerende belangen.

De blauw gemarkeerde regels hebben betrekking op aankopen tijdens het boekjaar.

UITSPLITSING VAN DE VASTGOEDWAARDE

	2022		2021	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR^[1]				
Kantoren	1.023.917	1.105.631	775.863	855.831
Industrie	120.592	110.510	120.592	110.990
Winkels	935.568	980.265	768.897	805.645
Logistiek	101.027	103.365	101.027	104.825
Gezondheidszorg	9.990	7.680	9.990	7.680
Hotels	208.384	226.180	234.096	257.252
TOTAAL	2.399.478	2.533.631	2.010.466	2.142.223

[1] Deze waarden komen overeen met de vastgoedportefeuille na aftrek van aankoopkosten en vaste activa in aanbouw.

Beheerkosten voor uw belegging

	Percentage	Grondslag	Bedragen 2022
Inschrijvingscommissie	11,964% inclusief belastingen	Inschrijvingsprijs	€ 36.869 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,4% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 19.910 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 0	Vast bedrag voor elke overdracht	NS
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% inclusief belastingen	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	€ 6.439 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% exclusief belastingen	Bedrag van de werkzaamheden	0



VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN

VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING



Effectief management, prima informatie, een goed rendement en gemakkelijke online inschrijving. ”

PIERRE D.



VERSLAG VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2022

o Aandelenkapitaal	€ 1.967 miljoen
o Dividend 2022 (per aandeel)	€ 75,01
o IFI-waarde 2022* (per aandeel)	€ 999,21

* Dit bedrag kan ingehouden worden bij de aandeelhouders die onderworpen zijn aan de Franse vermogensbelasting over onroerende zaken (IFI).

o Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.590 miljoen
o Aantal aandelen	2.281.547
o Aantal aandeelhouders	45.256
o Raming van het dividend in 2023 (per aandeel)	€ 68,10

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk pand dat in 2022 en in 2017 (langer dan 5 jaar geleden) is aangekocht, is in december 2022 getaxeerd (de waarde van de andere panden is op dezelfde datum geactualiseerd). Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten, etc.).

De door de taxateur toegepaste methode is de zogeheten 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 2022. Met andere woorden: bijna 100% van de inkomsten is afkomstig uit huuropbrengsten. De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 21,8% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.



INTENSA SANPAOLO – Ferrara – Italië – Aangekocht op 6 juli 2022

Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Totaal oppervlak (m ²)	1.452.468	1.324.640	1.297.138	1.146.609	992.538
Leegstand (m ²)	65.211	80.321	53.816	16.158	2.875
Fysische bezettingsgraad ^[1]	94,99%	94,72%	96,4%	99,3%	99,7%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	96,21%	96,34%	97,3%	98,9%	99,5%

[1] Gemiddelde van de driemaandelijkse fysische bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom). NB: de rekenmethode van de fysische bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

[2] Totaal van de driemaandelijkse financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren).

Leegstand per 31 december 2022, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten

- o 3 in Yecla (31.687 m²)
- o 1 in Nieuwegein (5.368 m²)
- o 3 in Hamburg (4.119m²)
- o 1 in Juvignac (4.400 m²)
- o 3 in Neu-Isenburg (4.300 m²)
- o 1 in Val Plaza (4.077 m²)
- o 2 in Zaandam (3.240 m²)
- o 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- o 1 in Braga (2.170 m²)
- o 1 in Hoofddorp – Red Office (684 m²)
- o 1 in Delft (530 m²)
- o 3 in Amnéville (468 m²)
- o 2 in Parc Faraday (377 m²)
- o 1 in Torcy (350 m²)
- o 1 in Rome Caterina (335 m²)
- o 1 in Vilvoorde (280 m²)
- o 1 in Rotterdam – BAM (228 m²)
- o 1 in Dublin Classon (83 m²)
- o 1 in Villadecans Brasil (77 m²)

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

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Totaal
Frankrijk	2,3	0,1	1,5	0,3	0,3	4,5
Europa	46,5	32,1	8,1	8,6	0,2	95,5
TOTAAL	48,8	32,2	9,6	8,9	0,5	100

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Totaal
Frankrijk	2,3	0,2	2,3	0,2	0,3	5,3
Europa	35,6	40,6	11,0	7,4	0,1	94,7
TOTAAL	37,9	40,8	13,3	7,6	0,4	100

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 2022 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 7 maart 2023 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 2022 heeft CORUM Origin in lijn met de beleggingsmogelijkheden € 304 miljoen opgehaald. Per 31 december 2022 bedroeg de kapitalisatie van CORUM Origin € 2,590 miljard en heeft het vastgoedfonds 45.256 aandeelhouders.

In het boekjaar 2022 hebben de aandeelhouders € 36,869 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij. De beheerkosten bedroegen € 19,910 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 2022 hebben wij onze beleggingen voortgezet met de aankoop van 22 panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 500 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als kantoren (92%) en winkels (8%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 7,7%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 7,2 jaar voor nieuwe huurders. In 2022 zijn ook drie panden verkocht, en is een kapitaalwinst van € 28,7 miljoen uitgekeerd aan de aandeelhouders, op basis van het aantal aandelen in bezit.

Op 31 december 2022 is het vastgoed in portefeuille gespreid over dertien landen in de eurozone: 26% in Nederland, 16% in Italië, 10% in Finland, 10% in België, 9% in Ierland, 8% in Spanje, 5% in Duitsland, 4% in Frankrijk, 4% in Litouwen, 3% in Slovenië, 2% in Portugal, 2% in Estland en 1% in Letland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 2,142 miljard.

De beleggingsstrategie 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 94,99% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad: totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom) en een financiële bezettingsgraad van 96,21% (totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad: gefactureerde huren/factureerbare huren).

Ons fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt beleggingskansen aangrijpen. De kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij € 15 miljoen van het opgehaald kapitaal op 31 december 2022 niet was geïnvesteerd.

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

- o om het statutaire maximumkapitaal van CORUM Origin te verhogen naar € 5 miljard;
- o om het schrappen van artikel 17.5 'Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden aan vastgoed' goed te keuren.

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.

Voorzitter van de Raad van Toezicht

ALIZÉE BLIN

RAPPORT VAN DE ACCOUNTANTS

MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING
VAN HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2022 IS AFGESLOTEN

Aan de aandeelhouders,

Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Aandeelhoudersvergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM Origin gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2022 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 verstrekt om ons een mening te vormen.

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

Onafhankelijkheid

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten zoals voorzien in het Franse wetboek van koophandel en de ethische code behorend bij het beroep van accountant, over de periode van 1 januari 2022 tot de datum van ons verslag.

Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 823-9 en R. 823-7 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, 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 het besluit van 26 april 1995, gewijzigd door het besluit van 14 december 1999 ter goedkeuring van CRC-verordening 99-06 van 23 juni 1999;
- de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016;
- de bedragen die zijn vermeld in de kolom 'geschatte waarde' van het overzicht van de nettoactiva, en meer specifiek de waarden van vastgoedbeleggingen. Ons werk bestond uit het kennismaken van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gehanteerde aanpak om deze actuele waarden vast te stellen.

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

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

Wij hebben ook de specifieke wettelijke 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 beheerverslag van de voorzitter en in de andere documenten die zijn toegezonden aan de aandeelhouders over de financiële positie en de jaarrekening.

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

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 auditprocedures met het oog op deze risico's en verzamelt 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 10 maart 2023

Cailliau Dedouit et Associés
Accountants
Lid van de Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

OVER DE OVEREENKOMSTEN TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN

INZAKE HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2022 IS AFGESLOTEN

Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

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

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

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

- o 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 2022 is de beheervergoeding € 19.909.935,52;
- o Inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,976% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2022 is de inschrijvingscommissie € 36.868.582,48.
- o Commissie over vermogenswinst. Deze commissie wordt alleen in rekening gebracht bij kapitaalwinst en is gebaseerd op een percentage (5% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Op 31 december 2022 is de commissie over vermogenswinst € 6.438.925.

Opgesteld te Parijs, op 10 maart 2023

Cailliau Dedouit et Associés
Accountants
Lid van de Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

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:

- o een activiteitenprogramma, een geheel van regels en geformaliseerde procedures;
- o een deugdelijk informatiesysteem en betrouwbare instrumenten;
- o een effectieve scheiding van operationele- en controle-taken;
- o een risicobeheersings- en controlesysteem;
- o dekking van alle activiteiten en risico's van de maatschappij;
- o 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 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 klachtenafhandelingsstelsel 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. Bovendien werkt de Franse Autoriteit Financiële Markten in het kader van haar opdracht om beleggers te beschermen regelmatig een zwarte lijst bij van niet-toegestane en frauduleuze websites. Zij publiceert regelmatig waarschuwingen aan beleggers en heeft een opsporingsinstrument geïmplementeerd onder de naam AMF PROTECT EPARGNE.

Tot slot worden overeenkomstig de AMF-procedures ook transacties met betrekking tot beleggingen, wederverhuur en verkopen systematisch onderzocht.

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 2022 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.

Het Compliance-team zorgt eveneens voor de transparantie en duidelijkheid van de informatie die wordt verstrekt aan de aandeelhouders – 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 driemaandelijke *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 geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar.

De beheermaatschappij past bij het fondsbeheer geen ESG-criteria toe in de zin van de SFDR-verordening^[1]. Toch houdt CORUM Asset Management bij de selectie van nieuwe beleggingen rekening met een aantal criteria op het gebied van duurzaamheid die het relevant acht, zonder dat deze overwegingen met betrekking tot milieu-, sociale en governancecriteria ("ESG-criteria") een verbintenis van de beheermaatschappij vormen.

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:

- o operationele controles op het 1^e niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- o permanente controles op het 2^{de} niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevend en bestuursorganen;
- o periodieke controles op het 3^{de} 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. Het

controleplan voor 2023 integreert de thema's van het jaarlijks controleverslag dat elk jaar bij de Franse AMF wordt ingediend, evenals de belangrijkste toezichtsgebieden van de regelgever, zoals het toezicht op externe IT-aanbieders (met name clouddiensten), de kwaliteit van de data en de bescherming van de beleggers via de verspreide informatie.

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

- o bescherming van de activa;
- o bescherming van de belangen van klanten;
- o transparantie van heldere, nauwkeurige en niet-misleidende informatie;
- o beveiliging van vastgoedtransacties;
- o naleving van de regels en strategie voor het beheer, overeenkomstig de wettelijke en voorgeschreven documentatie;
- o 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 risicobeheerssysteem heeft een dubbele functie: het adviseren en bijstaan van de operationele eenheden en de leidinggevenden 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 risicobeheerssysteem aan te passen. Ook vinden er controles plaats die de beheermaatschappij waarschuwen voor het optreden van operationele of financiële risico's.

De uitdagingen van 2023

In dit digitale tijdperk gebruikt CORUM Asset Management instrumenten waarmee het systeem en vooral de controles op het 1^e en 2^{de} niveau gedigitaliseerd kunnen worden.

In 2023 zal de beheermaatschappij van dienstverlener wisselen voor het filteren van klantgegevens ten aanzien van de internationale sanctielijsten van de Europese Unie, het Office of Foreign Assets Control (OFAC), enz. Zij zal ook een instrument aanschaffen dat automatisch een ML/TF-score toekent voor elke klant en elke transactie.

CORUM Asset Management beschikt over een intern controle-instrument om de controles van alle entiteiten van CORUM op eensluidende wijze te documenteren, een controletraject in stand te houden en het tempo van de uitvoering van de controles in realtime te kunnen volgen.

[1] Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

Niet-financiële informatie (SFDR-verordening en taxonomie)

CORUM Origin houdt niet gelijktijdig rekening met sociale, milieu- en bestuurlijke criteria. De beleggingen die aan dit financiële product ten grondslag liggen, houden geen rekening met de criteria van de Europese Unie voor duurzame economische activiteiten op milieugebied.

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 Aandeelhoudersvergadering van 10 mei 2022 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 1.200 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 2022 15%.

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.

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, leidinggevenden 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 € 5.827 duizend voor 58 (FTE) medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 80% uit vaste vergoedingen en voor 20% uit variabele vergoedingen.

ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GECOMBINEERDE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

VAN 18 APRIL 2023

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

Gewone besluiten

Eerste besluit

Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant; jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2022 is afgesloten; 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 Algemene Aandeelhoudersvergadering deze rapporten in hun geheel goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2022, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 131.558.392,34 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.966.699.054,18.

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

Tweede besluit

Bestemming van het resultaat op 31 december 2022

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

Nettoresultaat op 31 december 2022	€ 131.558.392,34
Ingehouden winst	€ 23.275,63
Beschikbaar resultaat	€ 131.581.667,97
Dividend	€ 131.551.425,18
Ingehouden winst na bestemming	€ 30.241,79

Derde besluit

Boekwaarde, liquidatiewaarde en vervangingswaarde

De Algemene Aandeelhoudersvergadering stemt in met de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde

	Globaal voor het vastgoedfonds	Per aandeel
Boekwaarde	€ 2.058.914.235,50	€ 902,42
Liquidatiewaarde	€ 2.181.790.400,76	€ 956,28
Vervangingswaarde	€ 2.673.750.810,64	€ 1.171,90

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 Algemene Aandeelhoudersvergadering akte van dit rapport en stemt zij in met de inhoud.

Vijfde besluit

Dividenden op uitzonderlijke kapitaalwinsten

De Algemene Aandeelhoudersvergadering bekrachtigt de uitkering van het positieve saldo van de post 'winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed' die in 2022 gerealiseerd zijn ter hoogte van € 23.204.927,37 bruto, oftewel € 16.415.268,33 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van twee interim-dividenden, 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 Algemene Aandeelhoudersvergadering een globale beloning vast van €4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2023.

Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentievergoedingen, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Algemene Aandeelhoudersvergadering 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*Vaststelling van de limiet voor leningen*

Onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het statutair maximumkapitaal stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering de maximale hoogte van de leningen en rekening-courant kredieten die de beheermaatschappij op naam van de firma mag aangaan vast op twee miljard euro (€ 2.000.000.000) en geeft toestemming om alle garanties te verlenen, in het bijzonder hypotheeken en dekkingsinstrumenten die nodig zijn voor de inschrijving op deze leningen.

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

Buitengewone besluiten:**Achtste besluit***Wijziging van artikel 6.2 van de statuten 'Statutair aandelenkapitaal' en daaruit voortvloeiende wijzigingen*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering beslist, zich uitsprekend over de vereiste voorwaarden van quorum en meerderheid, om het maximale statutaire kapitaal te verhogen van drie miljard euro (€ 3.000.000.000) tot vijf miljard euro (€ 5.000.000.000).

Bijgevolg beslist de Algemene Aandeelhoudersvergadering om artikel 6.2 van de statuten te wijzigen, dat nu als volgt luidt:

'ARTIKEL 6.2 – STATUTAIR AANDELENKAPITAAL

Het maximaal toegestane statutaire aandelenkapitaal is vastgesteld op vijf miljard euro (€ 5.000.000.000). De beheermaatschappij heeft krachtens de statuten toestemming om het aandelenkapitaal te verhogen tot dit maximale bedrag van vijf miljard euro (€ 5.000.000.000) door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder echter verplicht te zijn dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken.'

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Negende besluit*Schrappen van artikel 17.5 'Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden aan vastgoed'*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering, zich uitsprekend over de vereiste voorwaarden van quorum en meerderheid, beslist om artikel 17.5 van de statuten betreffende de commissies voor werkzaamheden aan het vastgoed te schrappen.

Tiende besluit*Bevoegdheden voor formaliteiten*

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

Het totaalbedrag van de beloning van de senior managers en medewerkers van CORUM Asset Management wiens activiteiten grote invloed hebben op het risicoprofiel van het vastgoedfonds is € 2.133 duizend.



CORUM Origin

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

Samenstelling van de Raad van Toezicht

- Mw. Alizée BLIN – Voorzitter van de Raad van Toezicht
- Dhr. Stéphane Tortajada – Lid
- Dhr. Daniel Daude – Lid
- Dhr. Olivier Davy – Lid
- Dhr. Paul Guadagnin – Lid
- Dhr. José Machado – Lid
- Dhr. Gabriel Rosnoble – Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door de heer Pierre Clasquin – Lid

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

CORUM Origin

Handels- en vennootschapsregister Parijs 749 907 507
1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland
Goedkeuring Franse Autoriteit Financiële Markten 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 nummer 531 636 546, statutaire zetel te 1 rue Euler 75008 Parijs, erkend door de AMF (Autorité des marchés financiers, Franse Autoriteit Financiële Markten, 17 place de la Bourse, 75082 Parijs Cedex 2) op 14 april 2011 onder nummer GP-11000012 en onder het regime van AIFM-richtlijn 2011/61/EU.

Taxateur

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 Quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX, Frankrijk

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

Accountants

Hoofdaccountant:

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

Plaatsvervangend accountant:

Rémi Savournin
19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk

Zijn mandaat verstrijkt na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar 2023 wordt goedgekeurd.

Bewaarder

CACEIS Bank France
1-3 place Valhubert, 75013 Parijs, Frankrijk

CORUM HIJST DE ZEILEN



CORUM L'Épargne is meer dan alleen een sponsor, het is een heel bedrijf waarmee wij samen een ambitieus langetermijnproject opzetten. ”

NICOLAS TROUSSEL
SCHIPPER VAN DE IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

Terug naar 2022

Een jaar in het teken van uitdagingen en veerkracht. Na een fraaie start in het koppeloton tijdens de Guyader Bermudes 1000 Race, de eerste race van het jaar, moest Nicolas Troussel door schade aan de kiel helaas opgeven. In de maanden erna is de IMOCA CORUM L'Épargne gerepareerd en geoptimaliseerd, waarbij ons team keihard en met niet-aflatende solidariteit heeft gewerkt.

Op 9 november kon Nicolas eindelijk starten in de beroemde Route du Rhum, om na 13 dagen, 20 uur, 57 minuten en 2 seconden in Guadeloupe te finishen. Dit was de eerste keer dat Nicolas met de CORUM L'Épargne solo de Atlantische Oceaan overstak.

In de eerste helft van 2023 is de boot technisch ingrijpend gemodificeerd om zo goed mogelijk te presteren bij de races van dit jaar en tijdens de Vendée Globe 2024.

Precies de manier waarop CORUM te werk gaat

Dit zeilproject is gebaseerd op de sterke waarden die sinds onze oprichting in 2011 onderdeel zijn van ons DNA. Het project is de vaandeldrager van ons merk en staat symbool voor transparantie, onafhankelijkheid, innovatie en prestatiedrang. Net als onze beleggingsproducten vereist zeilen ieders volledige en langdurige inzet.



SPORTIEF PROGRAMMA 2023



- o **19 tot 24 september:**
Défi Azimut (Lorient)
- o **29 oktober:**
Transat Jacques Vabre
(Le Havre > Martinique)
- o **Begin december:**
Terug naar de thuisbasis
(Martinique > Lorient)

De belangstelling voor uw belegging

Dit project is een echte showcase voor het merk en helpt de aandacht van nieuwe klanten te trekken en hun vertrouwen te winnen. De keuze van CORUM L'Épargne om een eigen IMOCA te bezitten, wordt gerechtvaardigd door de financiële voordelen voor u als beleggers. We leggen het graag uit.

Het is belangrijk om te weten dat wanneer we een communicatie-actie financieren, we dat niet met uw belegging doen. Deze uitgaven worden niet bekostigd met het deel van uw belegging dat wij willen laten groeien. U betaalt ons voor het beheer van de spaarproducten waarin u heeft belegd (vastgoedfonds, obligatiefondsen, levensverzekeringen). Met deze inkomsten – en dus met ons eigen geld – financieren wij onze acties om het merk CORUM te promoten. Uw belegging wordt hiervoor niet gebruikt.

Naamsbekendheid is natuurlijk belangrijk voor de groei van onze beleggingsmaatschappij. Maar het is ook belangrijk voor uw belegging. Ten eerste, hoe meer beleggers in een van onze vastgoedfondsen investeren, des groter en gediversifieerder dit fonds zal zijn, omdat het meer panden kan aankopen en aan meer huurders kan verhuren. En zoals u weet, biedt deze grotere diversificatie een betere bescherming tegen risico's, zoals het risico van leegstand of van mogelijk onbetaalde huren.

Daarnaast biedt de komst van nieuwe beleggers een werkelijk voordeel voor onze klanten. Nieuwkomers verbeteren de liquiditeit van hun investering. Als de vastgoedfondsen goed presteren, krijgen ze meer naamsbekendheid en wordt het makkelijker om uw aandelen te verkopen als u ze in geld wilt omzetten. Terwijl in de vastgoedsector een belegger die zijn geld wil terugkrijgen zijn pand moet verkopen, biedt het vastgoedfonds meer flexibiliteit. Als een nieuwe belegger geld in het vastgoedfonds steekt, kunt u uw inleg binnen enkele dagen terugkrijgen.





CORUM ORIGIN

Herengracht 338,
1016 CG Amsterdam,
Nederland
Tel. +31 (0)20 237 19 10

www.corum.nl