

2020 in een notendop
VOOR CORUM ORIGIN-AANDEELHOUDERS

In de media

We zullen sterker uit de crisis komen, omdat we kunnen profiteren van nieuwe marktsituaties en ons kunnen positioneren in achtergelaten activaklassen [...].

LE FIGARO

FRÉDÉRIC PUZIN, VOORZITTER
VAN CORUM INVESTMENTS IN
EEN INTERVIEW MET
LE FIGARO IN OKTOBER 2020

Om dergelijke prestaties te kunnen leveren, hebben de teams van CORUM een bijzonder doeltreffende langetermijnstrategie toegepast. In feite zoeken ze naar groei waar die ook te vinden is. In 2013 investeerde CORUM in Spanje met CORUM Origin, ondanks de vastgoedcrisis en toen geen enkele andere beheersmaatschappij het risico wilde nemen.

LeParticulier

ARTIKEL VERSCHENEN IN LE
PARTICULIER IN MAART 2020

EEN WOORD VAN DE VOORZITTER

04

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

06

2020 in
een notendop

08

De onderscheidingen

10

De prestaties
in 2020

12

DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN

14

Analyse van de
vastgoedmarkt

16

GROEIEN EN INNOVEREN

18

De vastgoed-
portefeuille

20

Aanwezig in 13 landen
van de eurozone

22

In 2020

aangekocht vastgoed

23

De impact van
COVID-19

30

FINANCIËLE GEGEVENS

34

Het aandeel

36

Financiële gegevens

37

Jaarrekeningen 2020

39

VERSLAGEN EN CONCEPTRESOLUTIES VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

60

Verslagen

62

Conceptresoluties
voorgelegd aan de

Algemene Vergadering

70

CORUM HIJST DE ZEILEN

74

Odyssey Hotel Group Frankfurt -
Duitsland
Aangekocht op 23 maart 2019

Een woord van de Voorzitter

Skanska - Helsinki - Finland - Aangekocht op 10 juli 2018

CORUM Origin: 6% rendement geleverd in 2020. 2021 zou niet zo anders moeten zijn...

Eind 2019 stelde ik dat alleen een daling van de prijzen op de vastgoedmarkt de ontwikkeling van CORUM Origin zou bevorderen. En drie maanden later veroorzaakte een klein zoogdier uit China een ernstige gezondheids- en economische crisis, die een deel van de mensheid in een isolement plaatste en de wereldeconomie tot stilstand bracht. Sindsdien hebben wij afwisselend perioden van lock down en heropening gekend, is de economie met overheidssteun overspoeld om de schok te doorstaan en heeft de wereld getracht zich aan te passen aan een steeds veranderende situatie. Dit alles zonder enig zicht op het einde van de crisis... Voor ons allen is 2020 een jaar geweest van bezorgdheid en het in vraag stellen van sommige van onze zekerheden over onze activiteiten en onze toekomst.

Aan de zijde van beleggers en huurders

Onze teams in heel Europa hebben zeer snel moeten reageren op deze onverwachte gezondheids crisis. Onze prioriteit op korte termijn was u op de hoogte te houden en onze huurders te ondersteunen. We hebben u sinds maart verschillende mededelingen gedaan over de maatregelen die ten aanzien van de huurders zijn genomen en over de gevolgen voor uw beleggingen. We zijn transparant geweest en we wilden voorzichtig zijn in wat we u communiceerden door bijna in real time een pessimistisch scenario met u te delen, maar wel een scenario dat binnen het bereik van onze mogelijkheden lag. Ons doel was om u in staat te stellen uw CORUM Origin belegging te plaatsen in de algemene context van dalende beurzen en risicoloze, maar weinig renderende beleggingen. Met een eenvoudige rekensom: als we ervan uitgaan dat 30% van de huurders hun huur een jaar lang niet meer betalen, dan zou het rendement automatisch dalen tot 4,2%... Onze zorg was een golf van verzoeken om uitstel en opzegging van de huur van onze huurders. We hebben eerst de situatie in kaart gebracht. Wij wilden diegenen steunen die het echt nodig hadden, zodat zij deze crisis te boven konden komen en hun activiteit onder de best mogelijke omstandigheden weer konden hervatten: een win/win-

situatie. Bovendien zijn we alert gebleven op pogingen om misbruik te maken van de situatie. In dit jaarverslag bespreekt Vincent Dominique, algemeen directeur, in detail de acties die wij samen met de huurders van uw vastgoedfonds hebben ondernomen.

Een veerkrachtig model

Wat dat betekent? Dat uw vastgoedfonds zich goed staande heeft gehouden. Met een rendement van 6% in 2020 heeft CORUM Origin een rendement behaald dat in lijn ligt met met zijn doelstelling, zoals het de afgelopen negen jaar elk jaar heeft gedaan. En met een dividend dat elke maand is uitbetaald! Welk beleggingsproduct kan dat nog meer zeggen?

Wij zijn van mening dat het altijd beter kan, en dat is de beste manier om voor uw beleggingen te zorgen. Om dit te doen, hebben we solide fundamenten nodig. En op dit punt kan ik niet genoeg benadrukken hoe belangrijk diversificatie is, die het mogelijk maakt het risico te spreiden en niet overmatig blootgesteld te zijn aan de crisis in een bepaalde sector of een bepaald land. Het is een bekende theorie om niet alle eieren in één mandje te doen... Net als de centrale rol van de huurder in vastgoed: sinds de oprichting van CORUM in 2011 zijn wij ervan overtuigd dat de huurder de waarde van het gebouw creëert. Daarom selecteren wij huurders na een grondige financiële analyse en hebben wij ervoor gekozen een rechtstreekse relatie met hen te onderhouden. Deze overtuiging en organisatie zijn onze beste bondgenoten geweest om de storm te doorstaan en zullen dat ook in de komende maanden blijven. CORUM Origin heeft een solide basis, met een diversificatie die bijna uniek is onder de vastgoedbeleggingsfondsen.

Een gunstig investeringsklimaat

Sinds 2016 hebben we de ontwikkeling van CORUM Origin regelmatig moeten afremmen, waarbij we het aantrekken van nieuwe investeringen hebben beperkt tot wat we konden beleggen om de rendementsdoelstelling van 6% te halen en tegelijkertijd een redelijk vooruitzicht op kapitaal groei te

bieden. In 2021 zullen wij klaar staan om de kansen te grijpen die zich voordoen, zoals vaak het geval is in tijden van crisis. Dit is een goed moment om de rentabiliteit van CORUM Origin op het gebied van de verhuur te versterken, want zo kan zij haar cyclusstrategie voortzetten. Aan de acquisitiezijde zullen wij ongetwijfeld kansen zien in sectoren die verwaarloosd zijn omdat zij momenteel in moeilijkheden verkeren, maar die niettemin een solide basis hebben en uitzicht bieden op doorverkoop tegen een hogere prijs. Hoewel begin 2020 nog gekenmerkt werd door een zeer gespannen vastgoedmarkt, zijn de krachten nu meer in evenwicht tussen kopers en verkopers. De invoering van thuiswerken, de kentering van het toerisme en de nieuwe consumptiepatronen veranderen de vastgoedmarkt: wij volgen deze nieuwe realiteit op de voet en zullen dat ook blijven doen, zonder daarbij onze strategie uit het oog te verliezen. Wat verkoop betreft, zijn wij pragmatisch geweest en hebben wij de beslissingen genomen die het meest waarschijnlijk tot resultaat zouden leiden, met name de verkoop van twee distributiecentra in Spanje. Philippe Cervesi, directeur investeringen, geeft u op pagina 16 een gedetailleerd overzicht van wat er in 2020 in de portefeuille is gebeurd. Ten slotte heeft CORUM Origin voor de tweede keer in acht jaar de aandeleprijs op 1 juni 2020 niet verhoogd. De eerste keer was in 2017: we besloten het toen niet te doen, omdat de prijzen op de Europese vastgoedmarkt op hun hoogst waren. Het zou inconsequent zijn geweest om de aandeleprijs in 2020 te verhogen. Met een aandeleprijs die op 31 december 2019 3,9% lager lag dan de getaxeerde waarde van de portefeuille, hielden wij een "appeltje voor de dorst" achter de hand voor het geval de waarde van de gebouwen zou dalen.

De echte economische gevolgen van de crisis zullen nog voelbaar zijn in 2021 en zelfs daarna. In deze omstandigheden zullen wij ons op ons model blijven baseren. Langetermijndenken, inspelen op de nieuwe marktsituatie, een verantwoord huurdersbeheer met toekomstvisie en u regelmatig op de hoogte houden, zonder ooit onze prestatiedoelstelling uit het oog te verliezen: dit zijn de basisprincipes die onze activiteiten in de komende kwartalen zullen bepalen.



FRÉDÉRIC PUZIN
VOORZITTER
VAN CORUM

Highlights van het jaar

In 2020 hebben de vastgoedfondsen van CORUM hun (niet-gegarandeerde) doelstelling bereikt en zelfs overtroffen. CORUM Origin behaalde een resultaat van 6% [...]

LE FIGARO

ARTIKEL VERSCHENEN
OP LEFIGARO.FR
IN JANUARI 2021



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Duitsland - Aangekocht op 15 februari 2019

2020 in een notendop

Skanska - Helsinki - Finland - Aangekocht op 10 juli 2018

Een vastgoedfonds dat populair is op de markt en blijft groeien, ondanks een veelbewogen jaar.

Aandelen kopen van CORUM Origin is een vastgoedbelegging. Zoals elke vastgoedbelegging betreft het een langetermijnbelegging met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren u een beleggingstermijn van 10 jaar. Deze belegging brengt risico 's met zich mee. Er is risico van kapitaalverlies. Bovendien zijn de inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en valutakoersen. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. En zoals bij elke belegging zijn prestaties uit het verleden geen garantie voor toekomstige prestaties.



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

Negen jaar na haar oprichting beschikt CORUM Origin over een zeer gediversifieerde portefeuille, meer dan enige andere Franse vastgoedbeleggingsoplossing. Met 13 landen is het investeringsgebied van CORUM Origin in de eurozone ongeëvenaard en het hele jaar door reizen onze teams van experts Europa af, op zoek naar nieuwe investeringsmogelijkheden.



Kapitalisatie
€ 2 Mld.

Dit is het aantal uitstaande aandelen op 31 december 2020, vermenigvuldigd met de aankooprij van het aandeel op diezelfde datum. Kapitalisatie wordt gebruikt om de waarde van CORUM Origin te schatten.



33.010
aandeelhouders

Sinds de oprichting in 2012 zijn meer dan 30.000 van u aandeelhouder geworden van CORUM Origin. Wij danken u voor het vertrouwen dat u ons geeft en u kunt erop rekenen dat wij u het beste zullen blijven bieden voor uw beleggingen!



Er werd een **uitzonderlijk dividend** aan u uitgekeerd

In het derde en vierde kwartaal van 2020 ontvingen in aanmerking komende aandeelhouders een uitzonderlijk dividend van € 2 bruto per aandeel. Dit dividend bewijst eens te meer dat wij in staat zijn waarde te creëren en de waarde van ons vastgoed te verhogen, zowel bij investering als bij doorverkoop. Dit uitzonderlijke dividend vertegenwoordigt 0,18% van het jaarrendement van uw vastgoedfonds CORUM Origin.

Informatie op 31 december 2020.

CORUM
ORIGIN

Opnieuw verkozen tot beste gediversifieerde vastgoedfonds door het magazine Le Particulier

Voor het vierde opeenvolgende jaar heeft CORUM Origin de Victoire d'Or gekregen in de categorie 'Gediversifieerd vastgoedfonds'. Deze prijs is een erkenning van haar vele kwaliteiten, waaronder haar prestaties, diversificatie in de eurozone en bezettingsgraad van bijna 100%.



VICTOIRE D'OR: CORUM L'ÉPARGNE
pour la SCPI CORUM Origin

Winnaar van de Victoires de la Pierre-papier 2020

Net als in 2018 eindigde CORUM Origin in 2020 op de eerste plaats van de open-end vastgoedfondsen ouder dan 5 jaar. Een onderscheiding die door de Victoires de la Pierre-Papier is toegekend om de opportunistische strategie van CORUM Origin te belonen.



Top van het podium bij de Grands Prix des SCPI 2020

Voor het tweede opeenvolgende jaar staat CORUM Origin op het podium van de Grands Prix des SCPI 2020, uitgereikt door het tijdschrift Mieux Vivre Votre Argent.



Alle informatie over deze verschillende ranglijsten is te vinden op www.corum.fr. (Franstalig)

De Onderscheidingen

Skanska - Helsinki - Finland - Aangekocht op 10 juli 2018

Beleggingsoplossingen van CORUM sinds hun introductie door marktdeskundigen bekroond.



2020

CORUM Investments werd door Cashcow bekroond met de award voor 'Beste aanbieder beleggingsproducten in Vastgoed 2020'.



2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin werd in 2017, 2018, 2019 en 2020 door het tijdschrift Le Particulier uitgeroepen tot 'Beste vastgoedfonds van het jaar'.



2018 | 2019 | 2020

Onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het tijdschrift Gestion de Fortune.

CORUM Origin

- 'Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan 5 jaar bestaat' in 2018 en 2020
- 'Beste internationale vastgoedfonds' in 2019
- 'Innovatieprijs' in 2018

CORUM XL

- 'Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan 5 jaar bestaat' in 2019

CORUM

- 'Beste service aan beleggers' in 2020
- 'Innovatieprijs' 2018



2017 | 2018 | 2019

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



2019 | 2020

CORUM Origin wint de 'Grand Prix des SCPI' in de categorie gediversifieerde vastgoedfondsen in 2019 en 2020.



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin wint de prijs voor het best presterende gediversifieerde vastgoedfonds ouder dan 3 jaar.



2015

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



2018 | 2019 | 2020

Onze beleggingsoplossingen bekroond door de jury van ToutSurMesFinances.com.

CORUM Origin

- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020
- Top d'Or Grand Prix van de Jury in 2019
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs 2018
- Beste vastgoedfonds jonger dan 10 jaar in 2018

CORUM XL

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

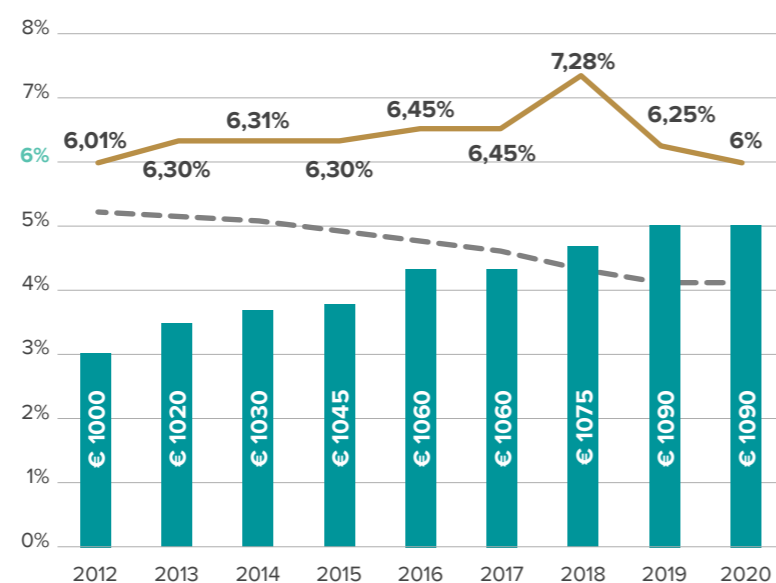
Alle informatie over deze verschillende ranglijsten is te vinden op www.corum.fr. (Franstalig)

De prestaties in 2020

Ministerie van Binnenlandse Zaken - Lognes - Frankrijk - Aangekocht op 11 december 2013

In 2020 boekte CORUM Origin een resultaat van 6%, wat voor het 9e opeenvolgende jaar in lijn is met haar jaardoelstelling.

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



— Jaarlijks rendement* van CORUM Origin. Het rendement in 2012 is geannualiseerd.
 - - - Gemiddeld jaarlijks rendement van de SCPI-markt (bron: IEIF).
 ■ Aandelprijs CORUM Origin.

Voor het 9e opeenvolgende jaar heeft CORUM Origin zijn niet-gegarandeerde rendementsdoelstelling gehaald.

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

€ 65,40

bruto jaardividend per aandeel in 2020

De CORUM Origin-aandeelhouders die dividendgerechtigd zijn voor het jaar 2020 hebben een dividend van € 65,40 per aandeel ontvangen.



6%

Uitkeringspercentage op de marktwaarde van CORUM Origin in 2020

Deze is als volgt samengesteld:

- 5,82% uit door onze huurders betaalde huren;
- 0,18% uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van onze panden dit jaar. Raadpleeg voor meer informatie over de gerealiseerde verkopen pagina 29 van dit verslag.

Wat is een uitkeringspercentage op de marktwaarde?

Dat is het percentage dat wordt gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse heffingen, dat voor het jaar N wordt uitgekeerd (inclusief uitzonderlijke interim-dividenden en het uitgekeerde deel van de meerwaarde [geen dit jaar]), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Deze indicator wordt gebruikt om de jaarlijkse financiële prestaties van CORUM Origin te meten.

5,77%

Effectief rendement over 5 jaar

Wat is een effectief rendement?

Dat is de interne opbrengstvoet van een aandeel. Deze indicator meet de rentabiliteit van een gekocht aandeel over een bepaalde periode (5 jaar), rekening houdend met:

- de ontwikkeling van de aandelprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode);
- Alle dividenden ontvangen over een periode van 5 jaar. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de prijs per aandeel aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoopprijs)

Informatie op 31 december 2020.

De vastgoedmarkt begrijpen

Een lager rendement, maar boven de markt. Dit volstaat om de aandeelhouders van dit opportunistische vastgoedfonds, dat belegd is in 13 landen van de eurozone en waarvan het gezonde beheer heeft geleid tot een uitstekende cashflow, gerust te stellen.

Capital

ARTIKEL VERSCHENEN IN
CAPITAL IN JANUARI 2021



Analyse

Van de vastgoedmarkt

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Duitsland - Aangekocht op 15 februari 2019

Hoewel 2020 een moeilijk jaar was, bracht het ook - zoals vaak het geval is bij een crisis - zijn kansen.

Er werd dus verder geïnvesteerd in een turbulente markt, een situatie waarin wij ons voordeel kunnen doen met onze cyclusstrategie.

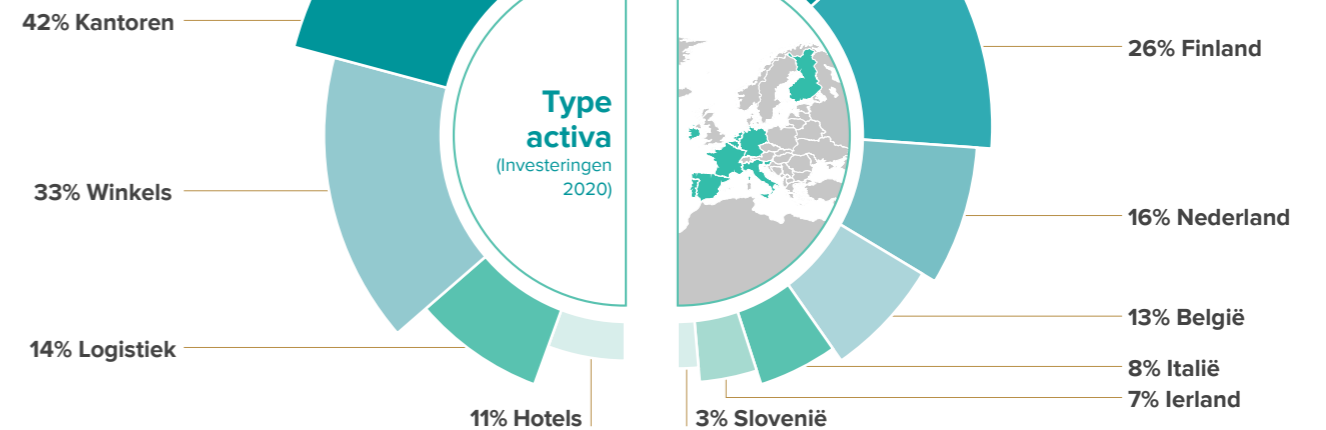


PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR
INVESTERINGEN

In vastgoed heeft u vaak gehoord dat de gouden regel is: "locatie, locatie en locatie". Maar bij CORUM hanteren we het credo: "huurder, huurder en huurder". Omdat het de huurder is die, door zijn huur te betalen, waarde creëert in een gebouw. En deze crisis heeft dat perfect geïllustreerd. Daarom is de zorgvuldigheid waarmee wij beleggen uiteraard gebaseerd op de ligging, de bereikbaarheid, de kwaliteit van de bouw etc., maar ook, en vooral, op het grondige onderzoek dat wij uitvoeren van elk bedrijf dat huurder is. Een speciaal team binnen het investment-team is daarom vanaf het begin van het aankoopproject bezig met het screenen van de huurder om een zo nauwkeurig mogelijk financieel profiel op te stellen. Het doel is om te bepalen of de huurder in staat is om de huur over de gehele looptijd van de huurovereenkomst te kunnen betalen. En in 2020 heeft het werk dat dit team in de loop der jaren heeft verricht, zijn waarde ten volle bewezen. Vincent Dominique, algemeen directeur, gaat hier op pagina 32 uitvoerig op in.

Dit jaar is opnieuw de aandacht gevestigd op de diversificatie van uw vastgoedfonds, aangezien het type en de locatie van acquisities middelen zijn om waarde te blijven creëren, zelfs in tijden van crisis. In 2019 vertegenwoordigden de investeringen in het supermarktsegment 28% van de CORUM Origin investeringen in de sector Winkels. En dit is de categorie die het beste uit de restricties in verband met de pandemie is gekomen, aangezien de supermarkten, in tegenstelling tot vele anderen, open konden blijven en hun activiteiten konden voortzetten. In 2020 waren onze beleggingskeuzes dan ook toegespitst op veerkrachtige projecten en gaven wij de voorkeur aan defensieve sectoren zoals kantoren en logistiek (die profiteren van de explosieve e-commerce).

Verdeling van de investeringen voor 2020 in % van het acquisitievolume



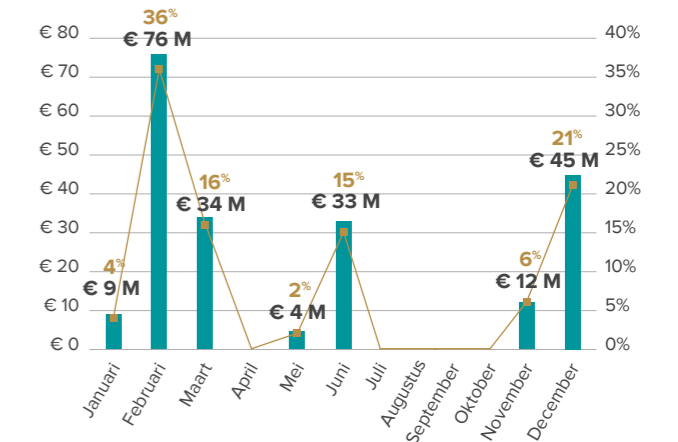
Wij zijn echter altijd bereid geweest om tegen de stroom in te gaan en buiten de consensus te treden. Zo zijn wij in 2020 blijven investeren in de winkelsector, vooral in levensmiddelenwinkels en doe-het-zelfzaken (winnaars van de crisis), maar ook in hotels, wanneer zich goede kansen voordeden. En om te illustreren dat een trend slechts tijdelijk is, heeft de COVID-19-crisis de kaarten herschud wat betreft de vraag welke vastgoedtypen het meest in trek zijn bij investeerders. "Detailhandel is dood", "Thuiswerken betekent het einde van het kantoor", "Vlucht uit de hotelbusiness!", "Logistiek ten koste van alles!" We hebben ze allemaal gehoord, en gewoonlijk komt er elk jaar een nieuwe slogan bij, maar in 2020 hebben we er al verschillende de revue zien passeren. Zoals u heeft gemerkt, zien wij bij CORUM opwaartse trends als een potentieel risico, en neerwaartse trends als een mogelijke kans. Alleen de kwaliteit van het vastgoed, de soliditeit van de huurder en de rendementsvooruitzichten zijn bepalend voor onze aankopen, niet de modetrends. De verslechterende economische situatie heeft reële investeringskansen met hoge vastgoedrendementen opgeleverd, zoals in 2008 en 2009 ook het geval was. De tendens is dat de investeringsvolumes in bijna alle sectoren dalen, terwijl de rendementen (de verhouding tussen de ontvangen huur en de prijs van een gebouw) licht beginnen te stijgen. Wij maken dus een gunstige periode door voor de ontwikkeling van uw vastgoedfonds.

2020 heeft ook de traditionele seizoensgebondenheid van investeringen verstoord. In het tweede kwartaal werd vrijwel niet geïnvesteerd, wat normaal een bijzonder actief kwartaal is. De meeste acquisities vonden plaats in het eerste kwartaal (vóór de lock downs) en het laatste kwartaal (een inhaalslag). En omdat onze aanpak gebaseerd is op cycli, waren wij dit jaar actief en reactief, waar andere beleggers verstomd stonden. Wij hebben geprofiteerd van de belangstelling van kopers voor logistiek en hebben twee distributiecentra in Spanje verkocht die op het dieptepunt van de cyclus waren gekocht. Ook hebben wij geprofiteerd van de kwetsbaarheid van bepaalde projecten of verkopersprofielen: sommige eigenaars die in het verleden objecten tegen een hoge prijs hadden gekocht, zagen zich genooddaakt te verkopen, of sommige kopers zagen hun projecten gedwarsboemd door problemen bij het vinden van financiering. En wij hebben transacties kunnen afronden onder gunstiger voorwaarden, met name met onderhandelde prijsverlagingen. Zo hebben wij

bijvoorbeeld een kantorenportefeuille in Capelle aan den IJssel en Zaltbommel in Nederland aangekocht met een korting van bijna 7% op de getaxeerde waarde. Een onafhankelijke deskundige raamde het rendement van deze portefeuille op 7,83% ten tijde van de aankoop, terwijl wij een rendement van 8,48% bedongen.

CORUM Origin is momenteel geïnvesteerd in 13 landen van de eurozone en is de meest gediversifieerde SCPI op de markt. Deze diversificatie is niet alleen geografisch, maar ook op sectorniveau. In 2020 hebben wij de fundamentele, pan-Europese dimensie van uw vastgoedfonds versterkt en 13 transacties uitgevoerd, in 7 landen en 5 sectoren, voor een totaalbedrag van 214 miljoen euro. Deze strategie maakt het mogelijk een hoog rendement op de acquisities te handhaven (gemiddeld 7,32% in 2020), zonder afbreuk te doen aan de huurzekerheid (gemiddelde vaste huurtermijn van 8 jaar voor de acquisities van dit jaar).

Onze investeringen in 2020



Natuurlijk had niemand dit jaar zo'n crisis kunnen voorzien. Maar de beleggingsstrategie van CORUM Origin is gebaseerd op de lange termijn, voorbij trends en schokeffecten, op een grondige analyse van de markten. Wat hebben we geleerd in 2020? Dat dit model werkt. En voor 2021? Dat wij zeer alert moeten blijven in onze voorlopige benadering van huurders en onze opportunistische acquisitie overtuigingen moeten blijven volgen, omdat de crisis nog niet voorbij is.

Groeien en innoveren

Bij beleggers "zien we duidelijk een groeiende belangstelling voor gediversifieerde SCPI's", voegt de oprichter van Meilleures SCPI eraan toe. Het is dan ook geen toeval dat de meest succesvolle SCPI's die van CORUM zijn (met CORUM Origin en CORUM XL).

investir
LE JOURNAL DES FINANCES

ARTICLE VERSCHENEN IN
INVESTIR LE JOURNAL DES
FINANCES IN APRIL 2020

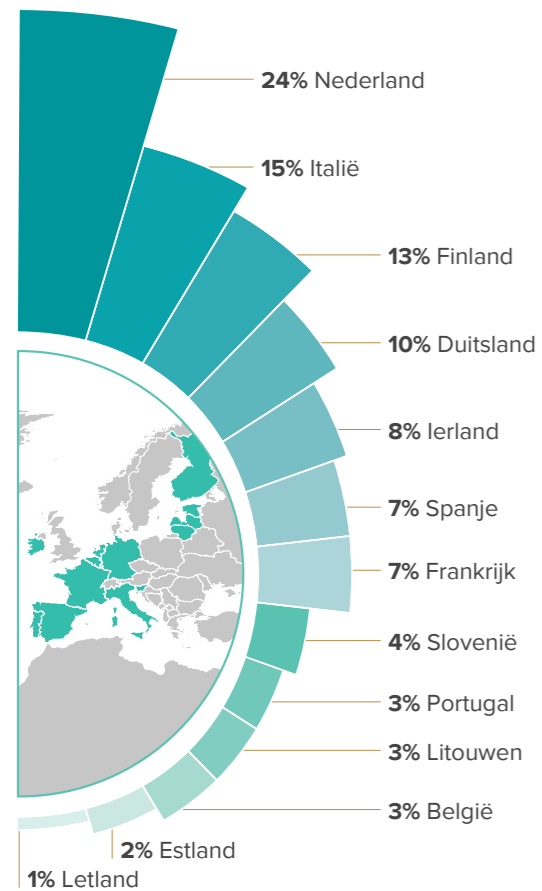


De vastgoed Portefeuille

Galway - HPE - Galway - Ierland - Aangekocht op 29 september 2017

Geografische spreiding

(Op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)

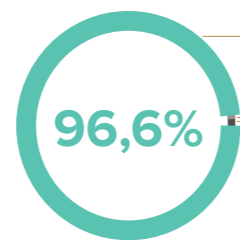


Jaarlijkse bezettingsgraad v/h vastgoed

(Op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

Bezette panden

● 96,6%, 2,4% onder franchise

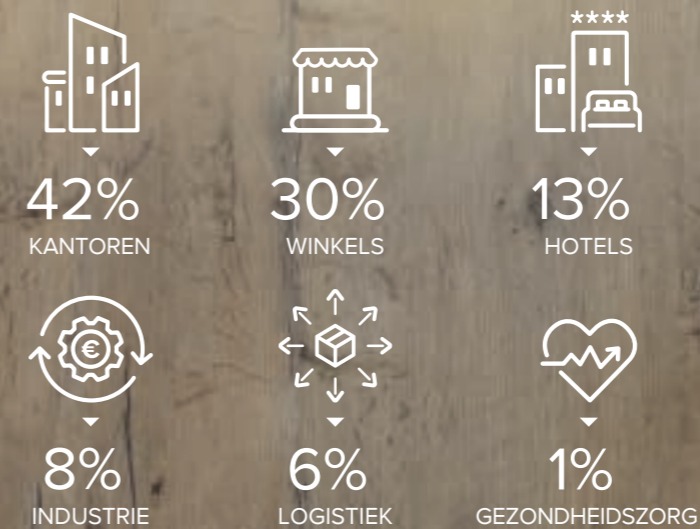
Leegstaande panden (23 panden)

● 1% op zoek naar huurders:

- 3 in Amnéville (468 m²)
- 2 in Torcy (594 m²)
- 3 in Hamburg (4.358 m²)
- 3 in Technoparc (665 m²)
- 2 in Yecla (38.245 m²)
- 2 in Dublin (146 m²)
- 1 in Hoofddorp (684 m²)
- 2 in Rennes Val Plaza (5.087 m²)
- 2 in Classon House (482 m²)
- 1 in Kilmainham Square (399 m²)
- 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Vilvoorde (200 m²)

Spreiding per type

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)

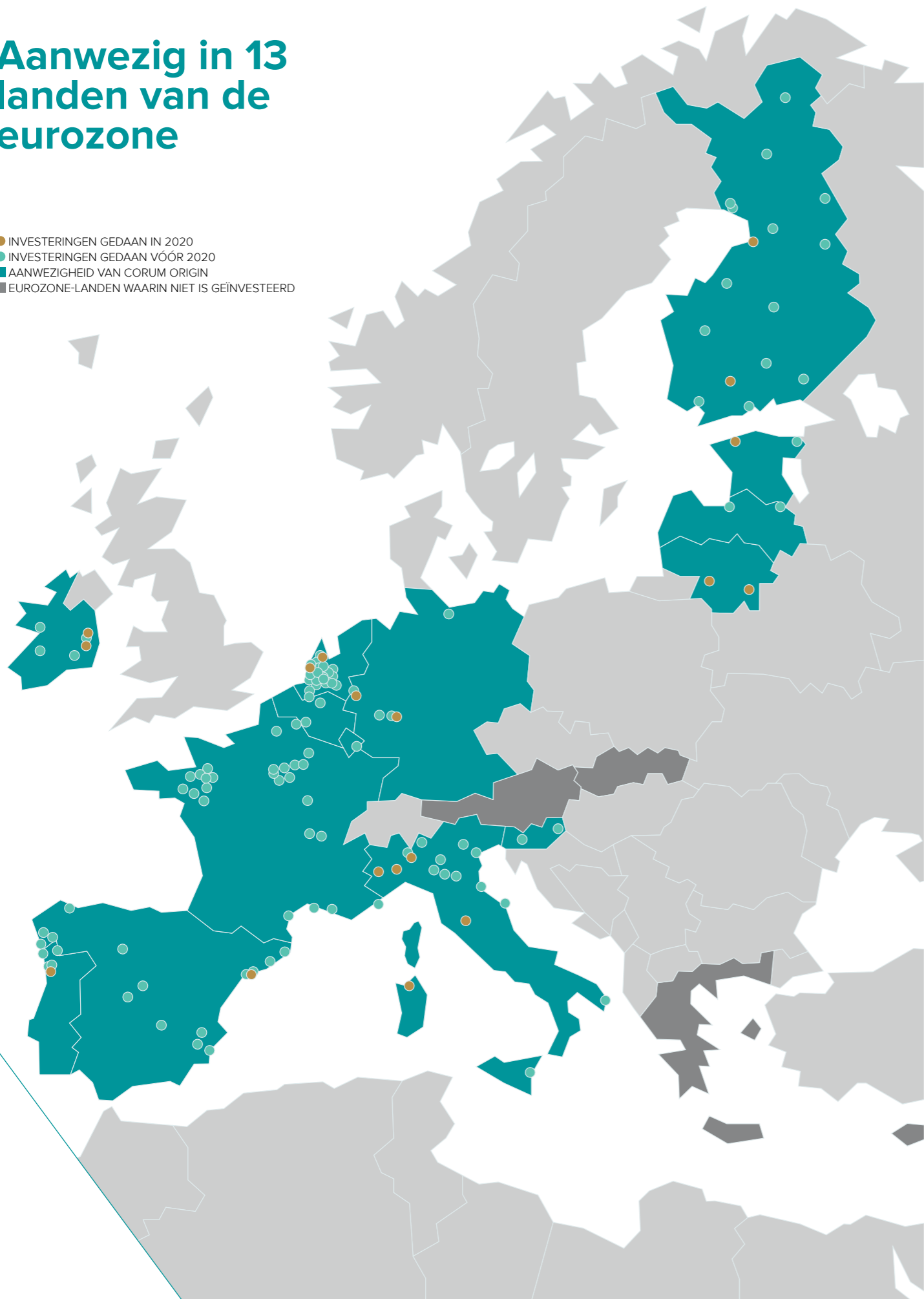


Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Duitsland - Aangekocht op 15 februari 2019



Aanwezig in 13 landen van de eurozone

- INVESTERINGEN GEDAAN IN 2020
- INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2020
- AANWEZIGHEID VAN CORUM ORIGIN
- EUROZONE-LANDEN WAARIN NIET IS GEÏNVESTEERD



In 2020 aangekocht vastgoed

De prestaties van de in 2020 door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het aanvangs-rendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en

Nederland



Quion Groep B.V. | Capelle a/d IJssel

AANGEKOCHT OP 15 JUNI 2020

Aankoopprijs: € 16,2 mln
Aanvangsrendement: 7,60%
Oppervlakte: 8.040 m²
Sector: Kantoor
Huurder: Quion Groep B.V.
Resterende huurtermijn: 7 jaar

Het gebouw is gelegen in Capelle aan de IJssel, een stad die grenst aan Rotterdam, de op één na grootste stad van Nederland. Het biedt directe toegang tot de snelweg en de metro op 800 meter afstand. Het vijf verdiepingen tellende U-vormige gebouw heeft volop daglicht en hoge plafonds. Het werd in 2008 gebouwd als hoofdkantoor van de Quion Group, die deze locatie specifiek koos na een enquête onder zijn zevenhonderd werknemers. Quion is onderdeel van de Blauwtrust Groep, die innovatieve oplossingen biedt voor het creëren, optimaliseren en onderhouden van leningenportefeuilles. Deze overname en die van Zaltbommel (zie hieronder) werden in één enkele transactie verricht voor een totaalbedrag van 24,2 miljoen euro.



Adecco | Zaltbommel

AANGEKOCHT OP 15 JUNI 2020

Aankoopprijs: € 7,9 mln
Aanvangsrendement: 10,96%
Oppervlakte: 5.231 m²
Sector: Kantoor
Huurder: The Adecco Group
Resterende huurtermijn: 3,9 jaar

Het drie verdiepingen tellende gebouw is gelegen in Zaltbommel, een stad met iets meer dan 26.000 inwoners in het centrum van Nederland. Het werd in 2009 gebouwd als het Nederlandse hoofdkantoor voor Adecco, dat drie van zijn kantoren wilde samenbrengen op een centrale locatie tussen Rotterdam, Utrecht en Den Bosch. Het is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van twee autosnelwegen die de grootste steden van Nederland met elkaar verbinden. Er werken ongeveer 250 werknemers, voornamelijk in ondersteunende functies voor de meer dan 150 Adecco vestigingen in Nederland. Adecco is een Zwitserse internationale groep die gespecialiseerd is in uitzendwerk. Het is een van de 500 grootste bedrijven ter wereld en is aanwezig in meer dan 60 landen.



Kyocera Document Solutions Europe | Hoofddorp

Aangekocht op 30 juni 2020

Aankoopprijs: € 8,5 mln
Aanvangsrendement: 7,32%
Oppervlakte: 3.589 m²
Sector: Kantoor
Huurder: Kyocera Document Solutions Europe
Resterende huurtermijn: 3,2 jaar

Het gebouw is gelegen in Hoofddorp, in een gevestigde zakendistrict aan de rand van Amsterdam waar CORUM Origin al verschillende aankopen heeft gedaan (het Red Office gebouw, het Novotel hotel en het Europees hoofdkantoor van de FedEx groep). Het gebouw ligt in de directe nabijheid van de internationale luchthaven Schiphol en de twee belangrijkste snelwegen van het land en is goed bereikbaar. Deze strategische ligging heeft nationale en internationale bedrijven zoals L'Oréal, UPS, Danone en Asics naar het gebied getrokken. Het gebouw heeft goede technische fundamenteën en een ervaren huurder. Kyocera Document Solutions Europe heeft zijn Europese hoofdkantoor in het gebouw sinds het in 2009 werd gebouwd. Kyocera Document Solutions is een dochteronderneming van Kyocera, een groep die gespecialiseerd is in hightech keramische en elektronische componenten, zonnepanelen en kantoorapparatuur.



Tokmanni Oy & Puuilo Oy | Lempäälä

AANGEKOCHT OP 9 NOVEMBER 2020

Aankoopprijs: € 7,1 mln
Aanvangsrendement: 7,27%
Oppervlakte: 5.725 m²
Sector: Winkel
Huurders: Tokmanni Oy & Puuilo Oy
Resterende huurtermijn: 6,15 jaar

Dit gebouw is gelegen in de stad Lempäälä, in het winkelgebied Real Park, dat halverwege tussen de hoofdstad Helsinki en Tampere ligt. Door zijn ligging naast de snelweg is het gebouw bijzonder goed zichtbaar. Het gebouw van 5.725 m² werd in 2017 gebouwd en is speciaal ontworpen voor de behoeften van zijn twee huurders. Tokmanni is een toonaangevende discountketen met meer dan 200 hypermarkten in heel Finland. Tokmanni, dat in 2019 een omzet had van 944 miljoen euro en meer dan 3.600 werknemers, behoorde al tot de huurders van de CORUM Groep, via het vastgoedfonds CORUM XL en een gebouw dat in 2019 werd aangekocht. Puuilo is een discounter die doe-het-zelf- en tuinartikelen, auto-onderdelen en woonaccessoires aanbiedt. Het bedrijf is opgericht in 1982 en heeft bijna 30 winkels in Finland, met een omzet van 170 miljoen euro in 2019.

Finland



Verkkokauppa.com Oyj | Helsinki

AANGEKOCHT OP 21 FEBRUARI 2020

Aankoopprijs: € 47,4 mln
Aanvangsrendement: 6,62%
Oppervlakte: 17.556 m²
Sector: Gemengd (logistiek, kantoren, winkels)
Huurder: Verkkokauppa.com Oyj
Resterende huurtermijn: 7 jaar vast

Het gebouw, dat dicht bij het stadscentrum en aan de waterkant ligt, wordt gebruikt door Verkkokauppa.com Oyj. Dit is de grootste online retailer van Finland, die in 2014 naar de beurs ging en een omzet heeft van 504 miljoen euro. De ruimte wordt ingenomen door winkels, kantoren en logistieke activiteiten. De investering bedroeg 47,4 miljoen euro, met een aanvangsrendement van 6,6%. De resterende leaseperiode is 7 jaar.

Ierland



ICON International Limited | Dublin

AANGEKOCHT OP 10 JANUARI 2020

Aankoopprijs: € 9,1 mln
Aanvangsrendement: 6,52%
Oppervlakte: 2.229 m²
Sector: Educatie
Huurder: ICON International Limited
Resterende huurtermijn: 2,4 jaar

Dit gebouw, gelegen in de wijk Dublin 1, op enkele minuten van het centraal station van de hoofdstad, wordt door één huurder bewoond: ICON International Limited, dat gespecialiseerd is in het geven van Engels- en businesscursussen. Het pand, dat voorheen werd gebruikt als bedrijfskantoor, werd in 2015 volledig gerenoveerd om te kunnen worden aangepast aan de nieuwe opleidingsactiviteiten. De leaseperiode is 15 jaar, met een uitstapoptie over 2,5 jaar. In dit stadium heeft de huurder zijn voornemen bevestigd om in het gebouw te blijven.



Musgrave en The Range | Waterford

AANGEKOCHT OP 20 NOVEMBER 2020

Aankoopprijs: € 5,3 mln
Aanvangsrendement: 7,74%
Oppervlakte: 9.126 m²
Sector: Winkel
Huurders: Musgrave en The Range
Resterende huurtermijn: 9 jaar

Waterford is de vijfde grootste stad van Ierland. Het complex werd in 2009 gebouwd in het Musgrave Business Park, een gemengde bedrijfs- en woonomgeving. De totale oppervlakte bedraagt 9.126 m², bestaande uit zeven winkelunits. De eerste huurder, sinds 2012, is de Musgrave Group, een groot- en detailhandelsbedrijf in levensmiddelen met een wereldwijde omzet van bijna 4 miljard euro in 2019. De tweede huurder, sinds 2018, is The Range, een huis-, tuin- en vrijetijdsretailer met meer dan 175 winkels in het Verenigd Koninkrijk en een gezamenlijke omzet van 945 miljoen pond aan het begin van 2019.



Family Cash | Valencia

AANGEKOCHT OP 27 MAART 2020

Aankoopprijs: € 33,7 mln
Aanvangsrendement: 7,12%
Oppervlakte: 27.792 m²
Sector: Winkel
Huurder: Family Cash
Resterende huurtermijn: 10 jaar vast

De overname omvat 7 hypermarkten in Spanje, waarvan 6 in de regio Valencia en 1 in de regio Murcia aan de oostkust. De winkels, gebouwd tussen de jaren 1990 en 2000, beslaan 27.292 m². De verkoper is de huurder van het pand, de groep Familycash S.L., die voornemens is haar groei in de regio Valencia voort te zetten met 2 nieuwe vestigingen op korte termijn, alsmede een andere vestiging in Catalonië in de nabije toekomst. De totale investering bedraagt 33,7 miljoen euro.

Spanje



Playa Senator | Almeria

AANGEKOCHT OP 7 FEBRUARI 2020

Aankoopprijs: € 20,9 mln
Aanvangsrendement: 6,97%
Oppervlakte: 26.156 m²
Sector: Hotel
Huurder: Playa Senator
Resterende huurtermijn: 20 jaar vast

Deze resorts aan het strand in Almeria, Andalusië, tellen respectievelijk 316 en 130 kamers. Ze hebben de typische faciliteiten van middenklassehotels aan de kust. Zo kunnen de gasten buiten genieten van verschillende zwembaden, een aquapark met glijbanen, een strandbar, restaurants en andere faciliteiten. De hotelgroep voert ook een uitgebreid renovatieprogramma uit, dat naar schatting meer dan 10 miljoen euro zal kosten. We gingen akkoord om dit te financieren in ruil voor een huurverhoging. Het investeringsvolume bedraagt 20,9 miljoen euro, waaraan in 2021 na de werkzaamheden 10 miljoen euro zal worden toegevoegd, voor een aanvangsrendement van 6,97%.

Italië

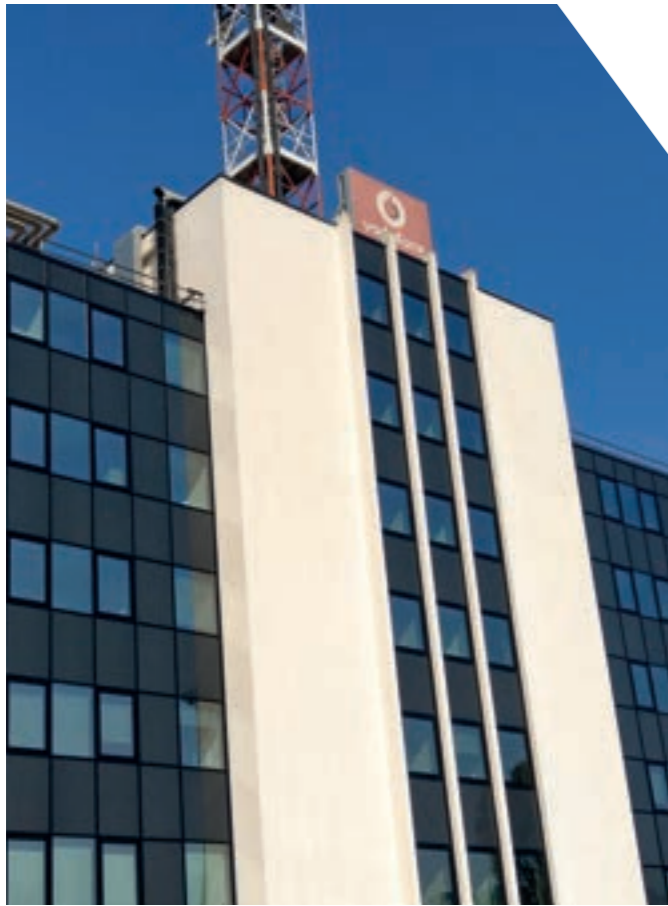


Bricofer Italia S.p.A. | Vigliano Biellese

AANGEKOCHT OP 18 MEI 2020

Aankoopprijs: € 4,4 mln
Aanvangsrendement: 7,90%
Oppervlakte: 4.054 m²
Sector: Winkel
Huurder: Bricofer Italia S.p.A.
Resterende huurtermijn: 12 jaar

Deze acquisitie van een bouwmarkt van de Bricofer Groep completeert een portefeuille van drie winkels en een logistiek centrum van Bricofer, aangekocht in 2019, met een totaal rendement van 7,9%. Deze vijfde winkel bevindt zich in Vigliano Biellese, een gemeente met ongeveer 10.000 inwoners in de regio Piëmont, gelegen tussen Turijn en Milaan. De winkel ligt dicht bij een hoofdweg, in een 100% commercieel gebied waar zich een hypermarkt met een winkelgalerij bevindt en waar voldoende parkeergelegenheid is. De winkel biedt een ruim assortiment doe-het-zelf-materialen en -uitrusting voor particuliere klanten.



Vodafone Italia | Rome

AANGEKOCHT OP 15 DECEMBER 2020

Aankoopprijs: € 16,6 mln
Aanvangsrendement: 7,70%
Oppervlakte: 8.000 m²
Sector: Kantoor
Huurder: Vodafone Italia
Resterende huurtermijn: 7,2 jaar

Dit kantoorgebouw ligt 20 minuten ten zuiden van het centrum van Rome. Het ligt in het hart van een groot kantorenpark, goed bereikbaar via het wegennet. Het gebied is een mix van kantoor- en winkelruimte, met een mix van IT-huurders en complexen die zijn verhuurd aan de Italiaanse douane en de Italiaanse Post. Het gebouw van ongeveer 8.000 m² werd in 1992 opgeleverd en in 2008 gedeeltelijk gerenoveerd. Het heeft 105 ondergrondse parkeerplaatsen. Vodafone Italia maakt deel uit van de Vodafone Group, een wereldwijde telecommunicatiegroep met 362 miljoen klanten. In het gebouw zijn kantoorruimte en een groot aantal technische voorzieningen ondergebracht, waardoor de huurder op de locatie zal blijven.

België



Oracle, Goodman, Grant Thornton, +3 huurders | Vilvoorde

AANGEKOCHT OP 16 DECEMBER 2020

Aankoopprijs: € 28,0 mln
Aanvangsrendement: 7,65%
Oppervlakte: 14.600 m²
Sector: Kantoor
Huurders: Oracle, Goodman, Grant Thornton + 3 huurders
Resterende huurtermijn: 3,3 jaar vast

Het kantoorgebouw is gelegen in Vilvoorde, een stad die grenst aan Brussel. Het ligt in het hart van een bedrijvenpark dat gekozen is door vele bedrijven, zoals Novartis en G4S. Het werd gebouwd in 1998, heeft een oppervlakte van 14.600 m² en biedt ruime en flexibele kantoorruimtes en 460 parkeerplaatsen. Er wordt gewerkt aan modernisering, die in 2021 door de verkoper zullen worden voltooid. Negen huurders hebben hun kantoren in het gebouw gevestigd. Oracle, een Amerikaanse ontwikkelaar van datamanagementsystemen, vestigde er in 2009 zijn Belgische hoofdkwartier. De onderneming heeft wereldwijd meer dan 130.000 werknemers. Goodman, een Australisch bedrijf dat gespecialiseerd is in logistiek magazijnbeheer, vestigde er in 2013 zijn hoofdkantoor en de teams verantwoordelijk voor de Belgische portefeuille. Grant Thornton, een internationale audit en accountinggroep, is in 2019 in het gebouw gekomen en heeft er zijn 170 werknemers geïnstalleerd.

Slovenië



Kühne + Nagel | Ljubljana

AANGEKOCHT OP 12 FEBRUARI 2020

Aankoopprijs: € 6,0 mln
Aanvangsrendement: 7,10%
Oppervlakte: 4.597 m²
Sector: Logistiek
Huurder: Kühne + Nagel
Resterende huurtermijn: 9,5 jaar vast

Deze transactie volgt op een overname in december 2018: die van een eerste logistiek centrum geëxploiteerd door Kühne + Nagel, gelegen naast dit gebouw. Gevestigd in de internationale luchthavenzone, bevindt het zich op het handelskruispunt tussen Oost- en Centraal-Europa. Dit in 2019 voltooide moderne gebouw beslaat 4.597 m². Het is exclusief voor de groep Kühne + Nagel ontworpen en integreert ook de vereisten met betrekking tot de werkzaamheden van de huurder. Voor beide acquisities gelden dezelfde huurvoorwaarden, met een huurovereenkomst van 9,5 jaar waarin alle exploitatiekosten en leges aan de huurder worden toegerekend. Het rendement is 7,1%, voor een totale investering van 6 miljoen euro.

Verkocht vastgoed in 2020

De verkopen die CORUM Origin in de loop van het jaar heeft gerealiseerd, zijn geen garantie voor haar toekomstige prestaties.

Spanje



HiperDino | Los Llanos

VERKOCHT OP
30 JANUARI 2020

Verkoopprijs: € 2,8 mln
Meerwaarde: € 0,2 mln
Oppervlakte: 2.220 m²
Sector: Winkel
Huurder: HiperDino
Aangekocht in 2014

Na de verwerving van vier supermarkten op de Canarische Eilanden in 2014, onderhandelde CORUM Origin in 2016 over een verlenging van de huurtermijn en de eis dat de huurder de vier winkels vóór 2022 zou kopen. De eerste verkoop vond plaats in juni 2019, de tweede in oktober 2019. Deze derde verkoop leverde een meerwaarde van € 200.000 op.



Logifashion | Barcelona & Madrid (regio 's)

VERKOCHT OP
29 SEPTEMBER 2020

Verkoopprijs: € 20,2 mln
Meerwaarde: € 3,5 mln
Oppervlakte: 35.670 m²
Sector: Logistiek
Huurder: Logifashion
Aangekocht in 2016

Ondanks een onzeker economisch klimaat heeft CORUM Origin van de cyclische effecten geprofiteerd en twee distributiecentra in Spanje verkocht, een in de buurt van Barcelona en de ander in de buurt van Madrid. De twee centra vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 35.669 m² en zijn verhuurd aan het Spaanse bedrijf Logifashion, dat gespecialiseerd is in logistiek voor de mode-industrie. Logifashion is een multinational met 23 jaar ervaring in een breed scala van logistieke operaties voor de detailhandel en e-commerce wereldwijd.

De impact van COVID-19

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Duitsland - Aangekocht op 15 februari 2019

Net als 1929 of 2008 zal 2020 een crisisjaar blijven.

De COVID-19-pandemie heeft geleid tot ingrijpende restricties die, hoewel zij in verschillende landen uiteenlopend zijn toegepast, een wereldwijde impact hebben gehad op de economie en haar actoren. CORUM XL is een vastgoedfonds dat verbonden is met het leven van ondernemingen en moest dus het hoofd bieden aan een ongekende en delicate situatie. Vincent Dominique brengt verslag uit over de werkzaamheden van de Asset Management-teams in dit bijzondere jaar.

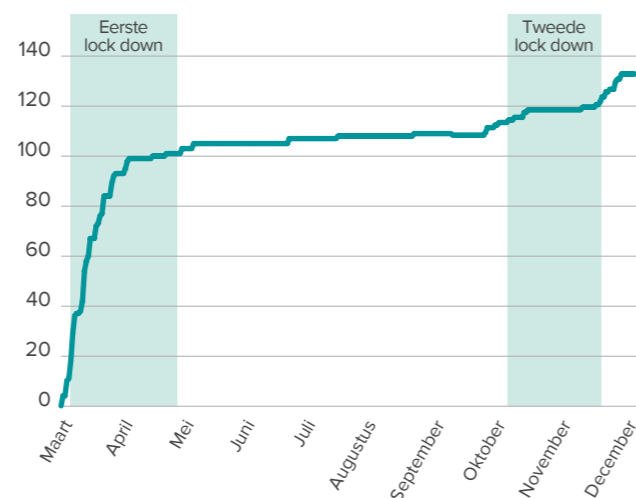


VINCENT DOMINIQUE
ALGEMEEN DIRECTEUR

U heeft verzoeken ontvangen van huurders die aangaven betalingsproblemen te hebben. Wanneer is dit begonnen, en hoeveel heeft u er ontvangen?

De eerste verzoeken kwamen al snel nadat de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart een "pandemische" situatie had uitgeroepen. Wij ontvingen er 4 op 13 maart, op de 15e stonden we op 10, op 19 maart waren het er 36, medio april schoten we naar een plateau van bijna 100, tot er een nieuwe piek kwam in het vierde kwartaal, ten tijde van de tweede golf. In totaal hebben wij 133 zaken behandeld, die afkomstig waren van 55% van de huurders, waarmee een totaalbedrag van 21 miljoen euro was gemoed (d.w.z. 15% van de jaarlijkse huurinkomsten van CORUM Origin).

Ontwikkeling van het aantal verzoeken van huurders over huurbetalingen in 2020



Wat is u opgevallen over de geografische herkomst van de aanvragende huurders, welke correlatie zag u met de plaatselijke gezondheids- en politieke situatie?

De landen die in het epicentrum van de pandemie in Europa lagen en het zwaarst getroffen waren, hebben, niet verrassend, het meest contact met ons opgenomen. Frankrijk, Italië en Spanje, bijvoorbeeld. Maar als we naar de sectoren kijken, vinden we een tweede factor voor de analyse die nog belangrijker is dan de geografie. Zo was Finland, een land dat door COVID-19 eerder nog werd gespaard, goed voor 10% van het aantal verzoeken en 25% van de portefeuille in waarde. De reden is simpel: in Finland bezit uw vastgoedfonds voornamelijk hotels. Hetzelfde geldt voor Nederland, waar 44% van het aantal verzoeken vandaan kwam, oftewel 15% in waarde: dit is een land waar CORUM Origin verhoudingsgewijs meer belegd is in winkelvastgoed. Kortom, het was veeleer de sector dan de geografie die de vraag naar huurverlagingen aanwakkerde. En het zal niet verbazen dat de hotel- en de winkelsector, door het gebrek aan omzet, een aanzienlijke koppositie innemen.

En hoe representatief is dit voor de totale portefeuille?

Uiteindelijk gaat het om dezelfde constatering: het is vooral een weerspiegeling van de sectoren van de economie die het zwaarst getroffen zijn. De hotelsector, die slechts 13% van de activa van CORUM Origin vertegenwoordigt, was goed voor 37% van de verzoeken uitgedrukt in waarde. En kantoren, die niet rechtstreeks werden getroffen en 42% van de portefeuille vertegenwoordigen, waren goed voor slechts 14% van de verzoeken qua waarde. De diversificatie van uw vastgoedfonds was dit jaar dus van fundamenteel belang, want hoewel sommige schakels zwakker waren, waren de andere sterker en maakten zij het mogelijk de ketting bijeen te houden.

Waren de asset management teams voorbereid op dit soort situaties?

Wij onderhouden een dagelijkse dialoog met de huurders, wat een van de belangrijkste aspecten is van het beheer van CORUM: er is geen tussenpersoon. Dit stelt ons in staat hen goed te leren kennen, te anticiperen op hun behoeften en hun situatie eerlijk in te schatten. Hoewel wij deze crisis dus niet konden voorzien, konden wij zeer snel actie ondernemen omdat wij het terrein kenden.

U ontvangt een aanvraag van een huurder. Wat gebeurt er vanaf dat moment?

We hadden een systeem opgezet voor het beheer van de verzoeken. Zodra wij een verzoek hadden ontvangen, stuurden wij de huurder een ontvangstbevestiging met een verzoek om financiële informatie, zowel op het niveau van de huurder als op dat van het moederbedrijf. Zodra deze gegevens waren ontvangen, analyseerden wij ze binnen 24 uur. Elke dag kwam een comité bijeen om een besluit te nemen en de huurder te antwoorden. Zoals wij in de loop van het jaar aan onze aandeelhouders hebben bericht in onze regelmatige mededelingen over potentiële aanvragen en gevolgen, werd elke beslissing per geval genomen, zorgvuldig gebaseerd op de financiële draagkracht van elke huurder. Als wij ervoor kiezen een in moeilijkheden verkerende huurder te steunen, geven wij voorkeur aan betalingsregelingen boven huurverminderingen: de regeling laat de huurder "op adem komen" in termen van cashflow, maar heeft geen effect op de prestaties van het vastgoedfonds als het wordt nageleefd. Wij moesten echter waakzaam blijven ten aanzien van huurders die van de situatie probeerden te profiteren. Als een solide huurder te kwader trouw

handelde, ondernamen wij ernstiger actie: beslaglegging op de bankgarantie of gerechtelijke stappen.

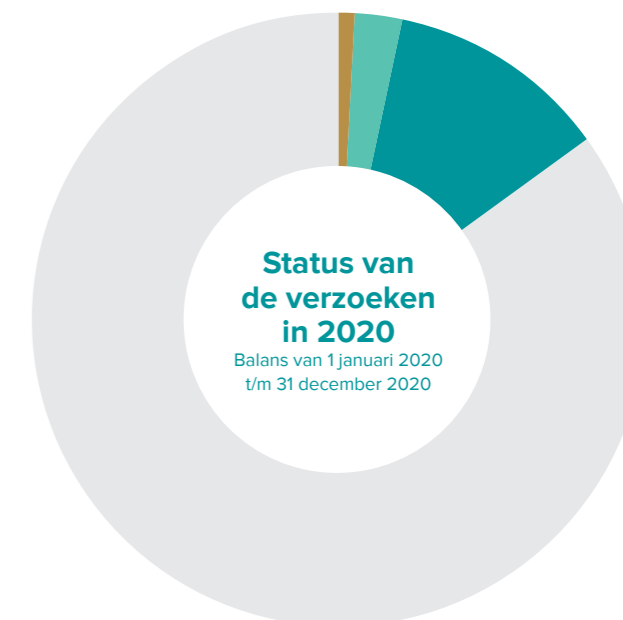
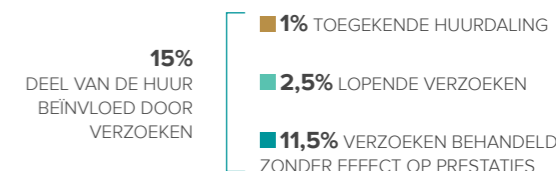
Wat was uiteindelijk het resultaat van deze acties, hoe liepen deze zaken af?

We zagen echte solidariteit, beide kanten op. De huurders begrepen onze positie: wij waren niet de schurken in het verhaal, maar moesten een rol spelen bij de verdediging van de belangen van de aandeelhouders van CORUM Origin, die ook mensen zijn die met deze crisis te maken hebben en die de potentiële inkomsten, het maandelijkse dividend, ook nodig hebben. Er werd dus een constructieve discussie gevoerd, waarbij rekening werd gehouden met eenieders belangen en gezocht werd naar een "top-down" oplossing. Voor de grotere huurders, die over juridische middelen beschikten, geen echte financiële moeilijkheden hadden en in staat waren de crisis te doorstaan, was de situatie helaas anders. We hadden heel wat geschillen met deze huurders, maar we hadden het contract aan onze zijde...

Ter afsluiting van deze analyse: wat is het eindresultaat, wat is de impact geweest op de huurinkomsten?

We begonnen met verzoeken die gelijk stonden aan 15% van de jaarlijkse huur, maar wij zijn erin geslaagd de impact te beperken tot een verlies van 1% van de jaarlijkse huur.

Een crisis is vaak onvoorspelbaar, vooral als de trigger viraal is! Maar het is mogelijk om je op een structurele manier voor te bereiden op risicovolle situaties. De diversificatie die aan de basis ligt van de strategie van CORUM Origin is misschien wel een van de meest effectieve: zij vormt per definitie een bolwerk tegen lokale stormen.



Verdeling van de verzoeken in verhouding tot de totale portefeuille

Per land

- VERDELING VAN HET VASTGOED
- VERDELING VAN DE VERZOeken IN AANTAL
- VERDELING VAN DE VERZOeken IN WAARDE
- VERDELING VAN DE GESCHILLEN

Per sector

VERDELING VAN HET VASTGOED



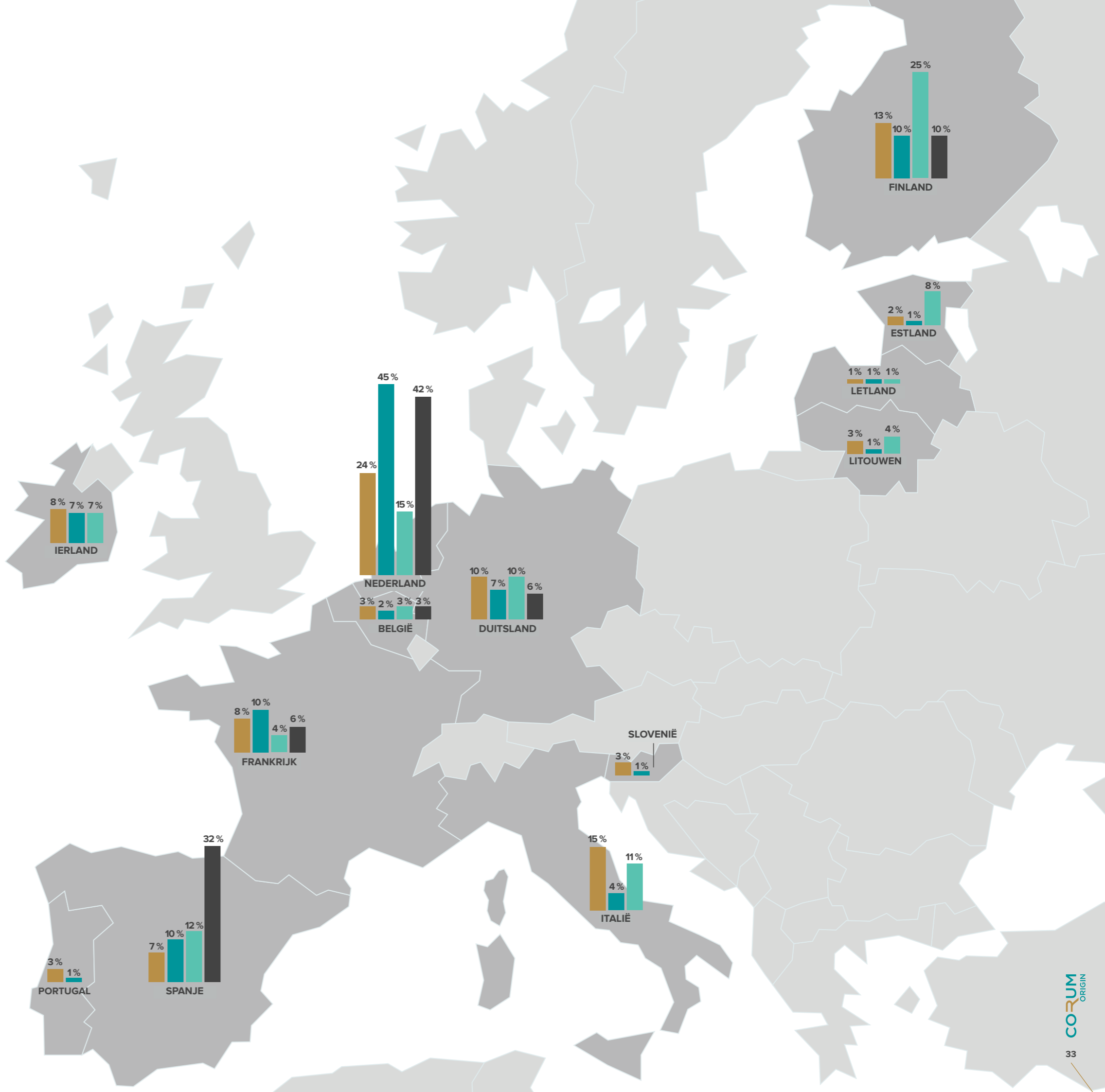
VERDELING VAN DE VERZOeken IN AANTAL



VERDELING VAN DE VERZOeken IN WAARDE



VERDELING VAN DE GESCHILLEN



Financiële gegevens

Corum Origin behoort tot de beste beleggingen op de markt, met een rendement van 6% in 2020.



ARTIKEL VERSCHENEN
IN BUSINESSIMMO
IN JANUARI 2021



SPORTS & OUTDOOR

XXL Sports & Outdoor - Oulu - Finland - Aangekocht op 19 juni 2019



Galway - HPE - Galway - Ierland - Aangekocht op 29 september 2017

Het aandeel

Oprichtingsdatum:
6 februari 2012
Toegankelijk voor het publiek:
6 april 2012

Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2020: € 1090
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2020: € 1090
Nominale waarde van het aandeel: € 862

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

CORUM Origin is een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging betreft het dus een belegging op lange termijn waarvan de liquiditeit beperkt is en waarvan het kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd worden. Deze kunnen dan ook stijgen, maar ook dalen. Wij herinneren u eraan dat deze cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat de rendementen uit het verleden geen garantie zijn voor de toekomstige rendementen van CORUM Origin.

Kapitaalontwikkeling

	2020	2019	2018	2017	2016
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31-12 in duizenden €	1.576.288	1.476.906	1.186.729	912.164	677.206
Aantal aandelen op 31-12	1.828.633	1.713.342	1.376.716	1.058.195	785.622
Aantal aandeelhouders op 31-12	33.010	30.165	23.284	17.557	12.838
Beloning incl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	17.586	45.093	41.355	35.021	39.580
Instapprijs op 31-12 in € ^[1]	1.090	1.090	1.075	1.060	1.060

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandeleprijs

	2020	2019	2018	2017	2016
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 1090	€ 1075	€ 1060	€ 1060	€ 1045
Inschrijvingsprijs vanaf 1 juni	€ 1090	€ 1090	€ 1075	€ 1060	€ 1060
Brutodividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 65,40	€ 67,88	€ 77,68	€ 68,35	€ 66,39
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,64	€ 6,04
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,11	€ 3,90
Effectief rendement ^[2]	5,77%	5,65%	5,57%	5,53%	5,18%
Dividendrendement ^[3]	6,00%	6,25%	7,28%	6,45%	6,45%
Ontwikkeling van de aandeleprijs ^[4]	0,58%	1,40%	0,73%	0,67%	1,35%

[1] Het bedrag van het brutodividend per aandeel voor een dividendgerechtigde aandeelhouder op 1 januari van het jaar.
[2] Effectief rendement berekend over 5 jaar: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten.
[3] Dividendrendement, gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar 2020 (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte van 0,18% dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar 2020.
[4] Gemiddelde koopprijschommeling van het aandeel in het jaar, het verschil tussen de gemiddelde koopprijs in jaar N en de gemiddelde koopprijs in jaar N-1, gedeeld door de koopprijs in jaar N-1.

Financiële gegevens

Kerncijfers

	2020		2019	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 - RESULTATENREKENING^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	166.309	98,19	150.489	107,33
Resultaat van vastgoedactiviteiten	131.447	77,61	114.272	81,50
Resultaat boekjaar	107.322	63,36	91.489	65,25
2 - BALANSWAARDEN^[2]				
Aandelenkapitaal	1.576.288	862,00	1.476.906	862,00
Totaal eigen vermogen	1.625.965	889,17	1.523.353	889,11
Vastgoed in verhuur	1.774.536	970,42	1.640.959	957,75
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	170.665	93,33	117.170	68,39
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.625.965	889,17	1.523.353	889,11
3 - OVERIGE INFORMATIE^[1]				
Uitkeerbare winst	107.322	63,36	91.489	65,25
Bruto dividend ^[3]	110.883	65,40	95.174	67,88
4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]				
Marktwarde van het vastgoed	1.986.651	1.086,41	1.827.830	1.066,82
Boekwaarde	1.625.965	889,17	1.523.353	889,11
Liquidatiewaarde	1.681.882	919,75	1.602.822	935,49
Vervangingswaarde	2.042.768	1.117,10	1.942.082	1.133,51

[1] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het gemiddelde aantal dividendgerechtigde aandelen aan het einde van het boekjaar.

[2] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het aantal ingeschreven aandelen aan het einde van het boekjaar.

[3] Het uitgekeerde dividend per aandeel bestaat uit het operationeel dividend (€ 63,36) en het uitzonderlijke dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2020 (€ 2,04)

Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2020	% van de totale opbrengsten	2019	% van de totale opbrengsten	2018	% van de totale opbrengsten	2017	% van de totale opbrengsten	2016	% van de totale opbrengsten
Brutohuurinkomsten	84,21	98,95%	88,55	99,06%	91,89	98,97%	88,20	98,03%	88,95	98,90%
Financiële baten ^[1]	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,02	0,02%	0,12	0,10%
Diverse baten	0,89	1,05%	0,84	0,94%	0,96	1,03%	1,76	1,95%	0,88	1,00%
Herindeling van lasten	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE INKOMSTEN^[2]	85,10	100,00%	89,34	100,00%	92,85	100,00%	89,97	100,00%	89,95	100,00%
Beheervergoeding	10,44	12,27%	11,03	12,34%	10,28	11,07%	10,94	12,16%	10,83	12,00%
Overige beheerkosten	1,45	1,70%	2,17	2,43%	2,25	2,42%	1,95	2,16%	1,74	1,90%
Onderhoudkosten vastgoed	1,07	1,25%	1,36	1,52%	0,59	0,63%	0,50	0,56%	0,00	0,00%
Financiële lasten	2,29	2,69%	2,24	2,50%	2,87	3,09%	1,57	1,75%	2,57	2,90%
Niet-terugvorderbare huurlasten	3,94	4,63%	3,55	3,98%	2,41	2,59%	2,72	3,02%	2,13	2,40%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	19,19	22,55%	20,35	22,77%	18,39	19,81%	17,68	19,65%	17,27	19,20%
Netto afschrijvingen ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen ^[3]	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%
TOTALE LASTEN^[4]	21,74	25,54%	24,14	27,01%	19,70	21,22%	19,93	22,16%	20,25	22,50%
GEWOON RESULTAAT	63,36	74,46%	65,25	72,99%	73,15	78,78%	70,04	77,84%	69,70	77,50%
Buitengewoon resultaat	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-0,02	-0,02%	-0,01	-
Mutatie ingehouden winst	-	-0,01%	-	-	-	0,00%	0,00	-1,67%	-3,3	-3,70%
Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten	63,36	74,45%	65,25	73,00%	73,15	78,78%	68,35	75,97%	66,39	73,80%
<i>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</i>	<i>63,36</i>	<i>74,45%</i>	<i>65,25</i>	<i>73,00%</i>	<i>73,15</i>	<i>78,78%</i>	<i>68,35</i>	<i>75,97%</i>	<i>66,38</i>	<i>73,80%</i>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Dotatie opgenomen voor het boekjaar en terugboekingen.

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

Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	Totaal op 31/12/2019	Mutatie	Totaal op 31/12/2020
Instream van middelen	1.811.027	128.218	1.939.246
Leningen	274.499	90.612	365.111
Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	69.812	8.034	77.846
Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	218.180	17.586	235.766
Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	1.758.128	187.073	1.945.201
Winst op de verkoop van activa ^[1]	0	4	4
MIDDELEN BESCHIKBAAR VOOR BELEGGING	39.406	6.142	45.548

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

Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

	31/12/2020	31/12/2019
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	60.046	8.471
BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	107.322	91.489
Verkoop van activa ^[1]	3.569	3.671
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie agio)	102.600	306.596
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	99.295	86.944
Voorzieningen	11.648	12.599
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	324.433	501.299
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	28.771	12.249
Aankopen van vastgoed	187.073	336.885
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	8.734	8.647
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	102.898	86.440
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	5.954	5.503
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	333.430	449.724
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	51.049	60.046

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2020 en kapitaalwinst op verkoop 2020.

Jaarrekeningen 2020

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2020		2019	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur - incl. acquisitiekosten	1.774.518	1.814.833	1.640.505	1.708.577
Vastgoed in aanbouw	18	18	453	453
Aandelenbelangen	170.665	171.800	117.170	118.800
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-14.467	-	-9.767	-
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.930.734	1.986.651	1.748.362	1.827.830
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders en gekoppelde rekeningen	35.685	35.685	33.007	33.007
Overige vorderingen	58.054	58.054	32.501	32.501
Geldmiddelen en kasequivalenten	51.049	51.049	60.046	60.046
Voorzieningen voor risico 's en lasten	-	-	-	-
Financiële schulden	-369.344	-369.344	-281.135	-281.135
Operationele schulden	-82.164	-82.164	-70.091	-70.091
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE ACTIVA EN PASSIVA	-306.721	-306.721	-225.672	-225.672
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA	1.951	1.951	664	664
EIGEN VERMOGEN	1.625.965	-	1.523.353	-
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[1]	-	1.681.882	-	1.602.822

[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).

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Opening boekjaar op 01/01/2020	Mutaties 2020	Afsluiting boekjaar op 31/12/2020
AANDELENKAPITAAL	1.476.906	99.381	1.576.288
Geplaatst kapitaal	1.476.906	99.381	1.576.288
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	46.446	3.218	49.665
Emissiepremie (agio)	334.121	28.837	362.958
Inhouding op emissiepremie (agio)	-287.675	-25.619	-313.293
WAARDERINGSVERSCHILLEN	-	-	4,42
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	14	-13	1
RESULTAAT BOEKJAAR	-	-	-
Resultaat op 31/12/2019	91.489	-91.489	-
Interim-dividenden op 31/12/2019	-91.502	91.502	-
Resultaat op 31/12/2020	-	107.322	107.322
Interim-dividenden voor het boekjaar 2020	-	-107.314	-107.314
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.523.353	102.612	1.625.965

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31/12/2020	31/12/2019
Gegarandeerde schulden	714.512	525.412
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	-
Ontvangen garanties	987.483	956.920
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
TOTAAL	1.701.995	1.482.332

Resultatenrekening (in duizenden €)

	2020	2019
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	142.629	124.158
Doorberekende lasten	12.327	9.581
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	1.514	1.182
Terugboeking van voorzieningen	1.807	1.899
Herindeling van vastgoedlasten	8.033	13.670
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	166.309	150.489
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	12.327	9.581
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.807	1.901
Voorzieningen voor groot onderhoud	5.166	4.986
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	7.451	6.003
Lasten voor uitgevoerde aankopen	8.034	13.670
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	78	78
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	34.862	36.217
RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)	131.447	114.272
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	-	-
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	17.587	44.823
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	443	990
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	18.030	45.813
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	35.273	60.289
Overige bedrijfslasten	2.450	3.046
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	-	-
Afschrijving van dubieuze vorderingen	1.398	3.218
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	39.121	66.553
BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)	-21.091	-20.741

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 17586 duizend.

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2020	2019
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	-	-
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	-	-
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	3.034	2.042
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	-	-
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	3.034	2.042
FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)	-3.034	-2.042
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	-	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	-	-
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	-	-
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	-	-
BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)	0	0
NETTORESULTAAT (A + B + C + D)	107.322	91.489



\\ OVS - Mestre - Italië - Aangekocht op 29 oktober 2018



ELKO - Riga - Letland - Aangekocht op 27 november 2018

Toelichting op de jaarrekening

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

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

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

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

Afwijkingen

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

Toelichting op de waarderingmethoden

BELANGRIJKSTE WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR VASTGOED IN VERHUUR

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

MARKTWAARDE VAN HET VASTGOED

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

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

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

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

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

WAARDERING VAN AANDELENBELANGEN IN BEZIT

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

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

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

Informatie over het overzicht van de nettoactiva en het eigen vermogen

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarde per 01/01/2020	Toename	Afname	Bruto waarde per 31/12/2020
Grond en vastgoed in verhuur	1.618.295	151.463	18.613	1.751.144
Vastgoed in aanbouw	453	18	453	18
Kosten koper	22.210	1.480	317	23.373
Aandelenbelangen	117.170	53.495	-	170.665
TOTAAL	1.758.128	206.457	19.383	1.945.201

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2020	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Lempäälä	18	18
Overige	0	0
TOTAAL	18	18

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01/01/2020	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2020
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	7.942	60	5.106	38	1.807	11.263

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N +1	01/01/21	3.171
Verwachte uitgaven voor N +2	01/01/22	5.115
Verwachte uitgaven voor N +3	01/01/23	1.999
Verwachte uitgaven voor N +4	01/01/24	728
Verwachte uitgaven voor N +5	01/01/25	250
TOTAAL		11.263

Financiële vaste activa (in duizenden €)

De aandelenbelangen in bezit^[1] zijn per 31 december 2020 als volgt samengesteld.

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelenkapitaal	Resultaat 2020	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	9.100	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14.383	13.700	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	16.200	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	7.300	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	10.800	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	15.900	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	38.200	17.962,5	-	18.374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7.706	7.800	473,0	-	4.122	100%
Helsinki i2	21/02/2020	46.479	45.500	2,5	-	14.266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7.016	7.300	10,0	-	5.216	100%
TOTAAL	Totaal	170.665	171.800	18.463	-	49.065	

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

Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

	2019	Betalingen vastgoedbeheerders	Terugbetalingen vastgoedbeheerders	2020
Deposito's en waarborgsommen	732	-	-	732
TOTAAL	732	-	-	732

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 369.344 duizend en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 365.060 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 4.284 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	2020	2019
Leningen	365.060	274.499
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	365.060	274.499
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	4.284	7.368

Detail van de leningen (in €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Tot 1 jaar	[1-5 jaar]	> 5 jaar	Totaal
LENINGEN MET VASTE RENTEVOET	8.147	8.999	-	17.146
Af te schrijven leningen	8.147	8.999	-	17.146
Leningen "op termijn"	-	-	-	-
LENINGEN MET EEN VARIABELE RENTEVOET	102.443	245.472	-	347.914
Af te schrijven leningen	15.643	245.472	-	261.114
Leningen "op termijn"	86.800	-	-	86.800
TOTAAL	110.590	254.471	0	365.060

Informatie over het eigen vermogen

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

	31/12/2020	31/12/2019
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed	3.753	3.999
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	1.438	1.097
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	177	328
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	2.138	2.573
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED	0	0

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	31/12/2020
HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:	107.322
Gebruikte ingehouden winst	0
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	107.314
NOG UIT TE KEREN	8

Waarde van het bedrijf op 31 december 2020

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

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

verhoogd met de vervangingskosten voor het vastgoed.

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 1.828.633 aandelen op 31 december 2020.

	2020 (in duizenden €)	2020 per aandeel	2019 (in duizenden €)	2019 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	1.930.734	-	1.748.362	-
Overige netto activa ^[1]	-304.769	-	-225.008	-
BOEKWAARDE	1.625.965	889,17 €	1.523.354	889,11 €
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.986.651	-	1.827.830	-
Overige netto activa ^[1]	-304.769	-	-225.008	-
LIQUIDATIEWAARDE	1.681.881,81	919,75 €	1.602.822	935,49 €
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	142.604	-	131.737	-
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	218.282	-	207.523	-
VERVANGINGSWAARDE	2.042.767,84	1117,10 €	1.942.082	1133,51 €

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2020 ontvingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het begrotingsjaar 2021 is ingegaan in een context van onzekerheid als gevolg van de Covid-19-pandemie, zowel op nationaal als op internationaal niveau. Het is nog moeilijk in te schatten welke impact dit zou hebben op de activiteiten

en resultaten van de beheermaatschappij in 2021, die in elk geval geen invloed zouden hebben op het vermogen van het bedrijf om haar continuïteit in de komende twaalf maanden te handhaven.

Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2020	2019
VORDERINGEN HUURDERS		
Vorderingen op huurders	32.011	26.282
Dubieuze vorderingen	7.796	6.725
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-4.123	-3.167
TOTAAL	35.685	29.840
OVERIGE VORDERINGEN		
Schulden voortvloeiend uit vaste activa - voorschotten	-	-
Handelsschulden - debiteuren	-	-
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheden en andere collectieve instellingen	56.455	34.089
Vastgoedbeheerders	1.598	1.579
Aandeelhouders-debiteuren	-	-
Vorderingen op de uitkering	-	-
TOTAAL	58.054	35.668
TOTAAL HUURDERS, GEKOPPELDE REKENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN	93.738	65.508

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2020	2019
Leningen	365.060	274.499
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	365.060	274.499
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	4.285	7.368
Huurders-crediteuren	7.718	6.063
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	3.986	3.129
Overheden en andere collectieve instellingen	51.898	36.122
Vastgoedbeheerders	4.911	5.182
Aandeelhouders-crediteuren	6.933	9.862
Schulden over de uitkering	6.718	9.733
TOTAAL	82.164	70.091

Informatie over de resultatenrekening (in duizenden €)

Baten uit vastgoedactiviteiten

Huren	142.629
Doorberekende lasten	12.327
Baten uit controlerende belangen	-
Aanverwante baten	1.514
Terugboeking van voorzieningen	1.807
Herindeling van vastgoedlasten	8.033
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	166.309

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

De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

Lasten van vastgoedactiviteit

Lasten met hun tegenwaarde in baten	12.327
Werkzaamheden groot onderhoud	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.807
Voorzieningen voor groot onderhoud	5.166
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	7.451
Lasten voor uitgevoerde aankopen	8.034
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	78
Afschrijving van controlerende belangen	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	34.862

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 12.327 duizend, zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- de dotaties voor voorzieningen voor groot onderhoud vertegenwoordigen € 5.166 duizend en moeten gekoppeld worden aan de terugboekingen op voorzieningen voor groot onderhoud ter waarde van € 1.807 duizend.

De andere vastgoedlasten bedragen € 7.451 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 18.030 duizend bestaan uit:

- de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 17.587 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies;
- de post voor terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 443 duizend.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2020 € 35.273 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4% exclusief belastingen van de geïncasseerde huurinkomsten exclusief belastingen voor de beheerkosten, zijnde € 17.687 duizend;
- 11,976% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 17.586 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 2.450 duizend bestaan uit:

- diverse vergoedingen en kosten, voor € 955 duizend;
- belastingen en heffingen, voor € 1.484 duizend;
- verlies op oninbare vorderingen, voor € 11 duizend.

Overige informatie

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerde schulden

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

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Crédit Agricole -2014	Ingeschreven hypotheek 5% / niet-ingeschreven hypotheek 95%	Lognes	10.000
BPI Frankrijk -2014	Ingeschreven hypotheek	Heiligen/Denain/Sint-Luce/De Ulis/wijngaarden	47.949
Bayern LB -2015	Ingeschreven hypotheek	Neu-Isenburg	24.800
LBBW -2015	Ingeschreven hypotheek	Frankfurt	84.900
BNP Fortis -2014	Hypotheekbelofte	Brussel	12.800
BPVF -2017	Ingeschreven hypotheek	Meudon/Marignane/Novotel Schipol	70.500
PALATINE -2017	Hypotheekbelofte	Bretigny/Beaune/Amiens/Forgeval/Parc de la Conterie/Newton/Saint-Nazaire/Thermes de Foncaude/Hamburg/Vianen/Den Haag (KPN)/Eindhoven (Van Gansewinkel)/Venlo (Trends & Trade)	156.190
ING -2018	Ingeschreven hypotheek	Leiden (Zenikdreef 12 en 16)/Leiderdorp (Simon Smitweg)/Zoetermeer (Rontgenlaan)/Hoofddorp (Taurusavenue)/Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11)/Rosmalen (Graafsebaan 67)/Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	143.430
AIB -2020	Ingeschreven hypotheek	Cork/Galway/JOY _ A & B/CORK _ VOX/Gorey/KILMAINHAM/CLASSON/steelworks/Waterford	163.943
TOTAAL			714.512

Financieel Resultaat

Het financieel resultaat bedraagt € -3.034 duizend en bestaat uit rente op leningen.

Buitengewoon resultaat

Het buitengewoon resultaat bedraagt nul.

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Gebruik van dekkingsinstrumenten op 2 kredietlijnen

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

Waarborgsommen/onderpanden ontvangen van huurders

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

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

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

Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

Informatie over het vastgoed

Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2020		2019	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR				
Kantoren	766.964	821.798	676.834	704.960
Industrie	162.309	153.362	187.091	184.260
Winkels	638.781	648.203	546.474	560.170
Logistiek	98.327	96.900	92.138	111.850
Gezondheidszorg	9.990	10.300	9.990	10.600
Hotels	245.033	256.070	222.533	255.537
TOTAAL	1.921.406	1.986.633	1.735.060	1.827.377

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
FRANKRIJK							
KANTOREN							
	Park Faraday, Gebouw 2, 1 Christian Dopplerlaan, 77700 Serris	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.800
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes	4.484	11/12/2013	10.098	754	9.345	10.000
	De Uilis 's, 1 Pacifisch laan, 91940 De Uilis 's	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	19.400
	Meudon, 5-7 rue Jeanne braconnier, 92360 Meudon	6.446	26/01/2016 31/01/2017	12.389	1.119	11.269	12.300
	Technoparc de l'Aubinière, Gebouw V, 11 av. des Amethyl, 44300 Nantes	675	30/11/2012	1.171	71	1.100	530
	Park de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 Chars-de-Bretagne	1.304	15/11/2013	2.228	93	2.135	2.300
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre, 44000 Nantes	2.042	19/12/2013	4.542	103	4.439	4.500
	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	13.600
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 Valenciennes	1.355	18/12/2012	2.471	51	2.420	2.300
	Denain, 4/6 allée van 24 juli 1712, 59220 Denain	1.770	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.100
	Limay - Industrieel Zone Les Grands Vals, 78520 Limay		15/09/2017	12.853	255	12.597	14.600
KANTOOR/WINKEL							
	Heiligen, Mixiteitsstraat, 77127 Goede Vrijheid	5.568	23/12/2014	13.177	901	12.276	12.600
LOGISTIEK							
	Pylos, 1 rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire 44980 Sainte-Luce-sur-Loire	4.863	21/11/2013	8.615	249	8.366	8.129
	Vendres/Béziers, avenue de l'Europe, 34350 Vendres	2.629	04/06/2013	4.780	176	4.604	4.720
INDUSTRIE							
	Saint-Nazaire, ZAC de Brais Îlot 7, 44600 Saint-Nazaire Îlot 7, 44600 Saint-Nazaire	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	7.100
	Marignane, Martigues route, 13700 Marignane	4.081	30/07/2015	5.367	120	5.247	5.200
GEZONDHEIDSZORG							
	Thermes de Foncaude, 34990 Juvignac	4.401	20/09/2013	10.517	527	9.990	10.300
HOTELS							
	Brétigny, 7 kamerroule, 91220 Brétigny	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	1.760
	Beaune, 1 rue André Ampert, 21200 Beaune	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.480
	Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 Longueau	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	2.930

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
WINKELS							
	Amnéville, winkelcentrum, de markt van de Thermes, 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1.156		1.156	470
	Torcy, bd du Huit mai, 71210 Torcy	1.738	22/03/2013	1.960	89	1.872	1.900
PORTUGAL							
WINKELS							
	Avenida da Liberdade n 678-7121, Braga	2.170	11/04/2014	4.530	380	4.150	4.900
	Gandra, Mazedo parish, Monção council, Monção						
	Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482, Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao nr. 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22.607	19/12/2014	31.148	2.447	28.700	33.100
	Pia dos Neves - Freguesia de S. Joao 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council - Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista nr. 292, Lugar de Barrancas	6.934	05/04/2019	8.519	589	7.930	8.400
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	5.100
CANARISCHE EILANDEN							
WINKELS							
	Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma, El Puente	3.992	26/06/2014	6.038	138	5.900	6.650
NEDERLAND							
WINKELS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	6.500
	Floralaan 31 - 5928 RD, Venlo	20.027	12/01/2016	15.953	953	15.000	15.600
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	20.500
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC, Capelle aan den IJssel	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	11.500
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	10.000
	Bastiaansplein, Delft	12.854	15/11/2019	40.842	2.392	38.450	36.700
	Hermitage 1-140, Zaandam	12.771	23/12/2019	27.907	1.657	26.250	25.500
KANTOREN							
	Rontgenlaan 75, 2719 DX Zoetermeer	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	27.105
	Zernikedreef 16, 2333 CI LeidenL Leiden	4.262	30/03/2016	13.106	206	12.900	14.290
	Simon Smitweg 14-16, 2353 GA Leiderdorp	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	4.835

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
KANTOREN							
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5, 4131 PN Vianen	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	7.800
	Manplein 55 2516 Ck Den HaagK La Haye	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	43.720
	Laan op Zuid 391-469, 3072 Rotterdam	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	50.500
	Zernikedreef 12, 2333 Cl Leiden oL Leiden o	5.223	21/12/2016	16.460	1.093	15.367	17.935
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp2353GA Leiderdorp	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	7.625
	Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 Dh5657 DH	8.740	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	14.300
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17.257	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	49.950
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67, 5248 JT Rosmalen	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	15.190
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46, 2132 JC - Hoofddorp	3.890	01/06/2018	6.295	395	5.900	6.025
	Fascinatio 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	7.900
	Bloemlaan 4 Hoofddorp	3.674		8.536	601	7.935	7.965
HOTELS							
	12 Taurus Avenue, 2132 Ls Hoofddorp S Hoofddorp	17.554	24/06/2015	46.494	682	45.813	53.000
	Den Haag Indigo	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	10.600
INDUSTRIE							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	5.000
DUITSLAND							
WINKELS							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061, MONCHENGLADBACH-Monchengladbach	10.948	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	7.000
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hamburg	23.887	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	42.100
KANTOREN							
	Siemenstrasse 10, 63263 Neu Isenburg	8.400	17/10/2014	19.214	1.314	17.900	24.800
	Europark, Wilhelm Fay Strasse 31-37,65936, Frankfurt	47.950	30/07/2015	75.869	5.378	70.491	84.900
HOTELS							
	Am Weiher 1	5.254	29/03/2019	22.024	1.762	20.262	20.100
	Bonner Straße 59	4.721	31/01/2019	20.445	1.745	18.700	18.100
SLOVENIË							
WINKELS							
	Nemcavci 66,9000, Murska Sobota	6.547	11/09/2015	7.250	200,00	7.050,00	5.941
LOGISTIEK							
	Ljubljana (Logistiek/ Bureau) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	54.900
	Zgornji Brnik 301, Brnik Aerodrom	7.731	12/02/2020	6.076	73	6.003	6.000

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
IERLAND							
WINKELS							
	Old y ale Road, Co.Cork	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	7.450
	Tesco Retail Store	8.109	20/09/2019	22.123	1.373	20.750	21.000
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road, Waterford	10.376	20/11/2020	5.305	405	4.900	5.000
KANTOREN							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park, T12 TD93 - Cork	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.725
	Joyce Court block A & B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6.097	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	17.200
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003, Galway	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	23.478
	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	28.750
ONDERWIJS							
	The steelworks Block B, Dublin	2.251	10/01/2020	9.101	751	8.350	8.340
ESTLAND							
WINKELS							
	Kangelaste Prospekt 29, 20607 Narva	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	15.200
LOGISTIEK							
	Puusepa tee 4	28.164	04/01/2019	28.946	53	28.893	28.800
LETLAND							
KANTOREN							
	Riga (Bureau/Handel/ Logistiek) - Toma iela 4, 76614 - Harju Maakond(Logistique) - Toma iela 4, 76614 - Harju Maakond	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	14.700
LITOUWEN							
WINKELS							
	Ukmergės ste, 373	21.671	30/08/2019	25.663	18	25.645	26.000
	Vakarinis aplinkkelis 8	21.821	22/11/2019	22.462	62	22.400	22.600
ITALIË							
WINKELS							
	Castel, Via Salecito 1, 40013 Castel Maggiore	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	20.300
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.300
	Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 Misterbianco	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	15.800
	Modena Via Virgilio 51, 41123 Modena	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	11.600
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	9.700
	Rimini Via Tolemaide 130, 47900 Rimini	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.400
	Surbo Via Francia 23, 73010 Surbo	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	10.500
	Wind Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Vintimille	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	8.800

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
	Via Giordano Bruno nr. 69 and 69 b	6.693	08/05/2019	9.086	488	8.598	10.700
	Zona Industriale, Strada Olbia	12.138	08/05/2019	16.170	867	15.303	18.200
	Via Pinerolo nr. 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
	KANTOREN						
	GB 01, Via Trento, 20871 VIMERCATE	8.119	06/12/2017	18.361	1.161	17.200	18.200
	Venetie - Via Terraglio 17, 30174 Venetië	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	22.000
	Strada, 5	13.136	28/06/2019	19.131	386	18.745	21.000
	Via dei B'delli 19-21 Roma	13.423	16/12/2020	16.567	567	16.000	17.400
	KANTOREN/INDUSTRIE						
	Via Trentino 23, 35043 MONSELICE	48.272	30/05/2016	25.147	1.647	23.500	24.400
	Viale Europa 2, 24040 Stezzano	33.826	08/11/2016	63.873	2.846	61.028	62.800
	LOGISTIEK						
	Strada della Bandita SNC	11.400	20/12/2019	6.534	170	6.363	7.200
	FINLAND						
	WINKELS						
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.800
	Forum, Raahe Raketajankatu 6, 92130 Raahe	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.300
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 Orivesi	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 Kauhava	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.500
	Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.500
	Hämeensaarentie 7	10.289	23/05/2019	21.501	851	20.650	21.300
	Kauppakatu 10	9.836	23/05/2019	16.660	660	16.000	16.300
	Alasintie 8	4.072	19/06/2019	7.754	48	7.706	7.800
	Tyynenmerenkatu 11, Helsinki	17.556	21/02/2020	47.450	971	46.479	45.500
	RealPark, Realparkinkatu 3, LempääläLempäälä	5.725	09/11/2020	7.256	240	7.016	7.300
	KANTOREN						
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	17.500
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18, 280 Helsinki *	9.129	10/07/2018	37.845	47	37.901	38.200
	HOTELS						
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3, 94100 Kemi *	5.495	28/06/2018	14.383	60	14.383	13.700
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9, 26100 Rauma *	4.000	28/06/2018	6.171	60	6.171	7.300

...

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30, 20100 Turku *	7.200	28/06/2018	14.420	60	14.420	15.900
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti *	4.723	28/06/2018	11.211	60	11.211	10.800
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo *	12.100	28/06/2018	16.389	60	16.389	16.200
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7, 99830 Saariselkä *	10.001	28/06/2018	8.988	121	8.988	9.100
	BELGIË						
	KANTOREN						
	Klein Kloosterstraat 10-12, 1932 Sint Stevens Woluwe	7.573	29/09/2014	15.004	1.429	13.575	12.800
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18.868	09/12/2020	28.345	2.660	25.685	29.950
	HOTELS						
	Pelikanstraat 10-16, 2000 Antwerpen	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	18.900
	SPANJE						
	HOTELS						
	Gérone, Miquel Martí Pol 11, 17190 Girona17190 Girona	2.493	11/05/2017	2.611	45	2.565	2.400
	Mollet, Av Rabassarissen 46, 08100 Mollet del Valles	2.048	11/05/2017	4.451	39	4.412	4.250
	Granä ers, Calle Valldoríolf 1, 08520 Granä ers	3.009	11/05/2017	3.538	38	3.500	3.250
	Viladecans, Avenida Olof Palme 24, 08840 Viladecans	3.000	11/05/2017	13.551	48	13.503	12.100
	Figueras, Poligon Vilatenim Zuid, Avinguda de rozen, 17600 Figueras	2.248	11/05/2017	3.357	82	3.275	3.000
	Albacete, Avenida EsCitor Rodrigo Rubio 11, 02206 Albacete	2.497	11/05/2017	3.734	37	3.697	3.300
	Paterna, Ciutat de Llíria 4, 46980 Paterna	2.500	11/05/2017	1.441	41	1.400	1.300
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 Fuenlabrada	5.143	11/05/2017	4.347	50	4.297	4.000
	URB Playa Serena	0	07/02/2020	6.699	140	6.558	15.200
	Avenida de Playa Serena	0	07/02/2020	16.438	496	15.942	7.400
	INDUSTRIE						
	Weg Villena km 8, 30510 Yecla	23.904	10/05/2016	25.067	844	24.223	17.000
	Yecla 2 Calle Ctra de Villena 8, 30510 Yecla	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	10.200
	WINKELS						
	Ribadeo - N-634, km 555 27710 Ribadeo27710 Ribadeo	7.719	09/03/2018	9.439	212	9.227	10.990
	Carretera de Valencia 220	10.883	13/09/2019	7.734	234	7.500	8.100
	Calle Valencia 24	29.041	27/03/2020	4.801	106	4.695	4.970
	Avenida Del Litoral, 4	7.445	27/03/2020	4.352	95	4.257	4.310

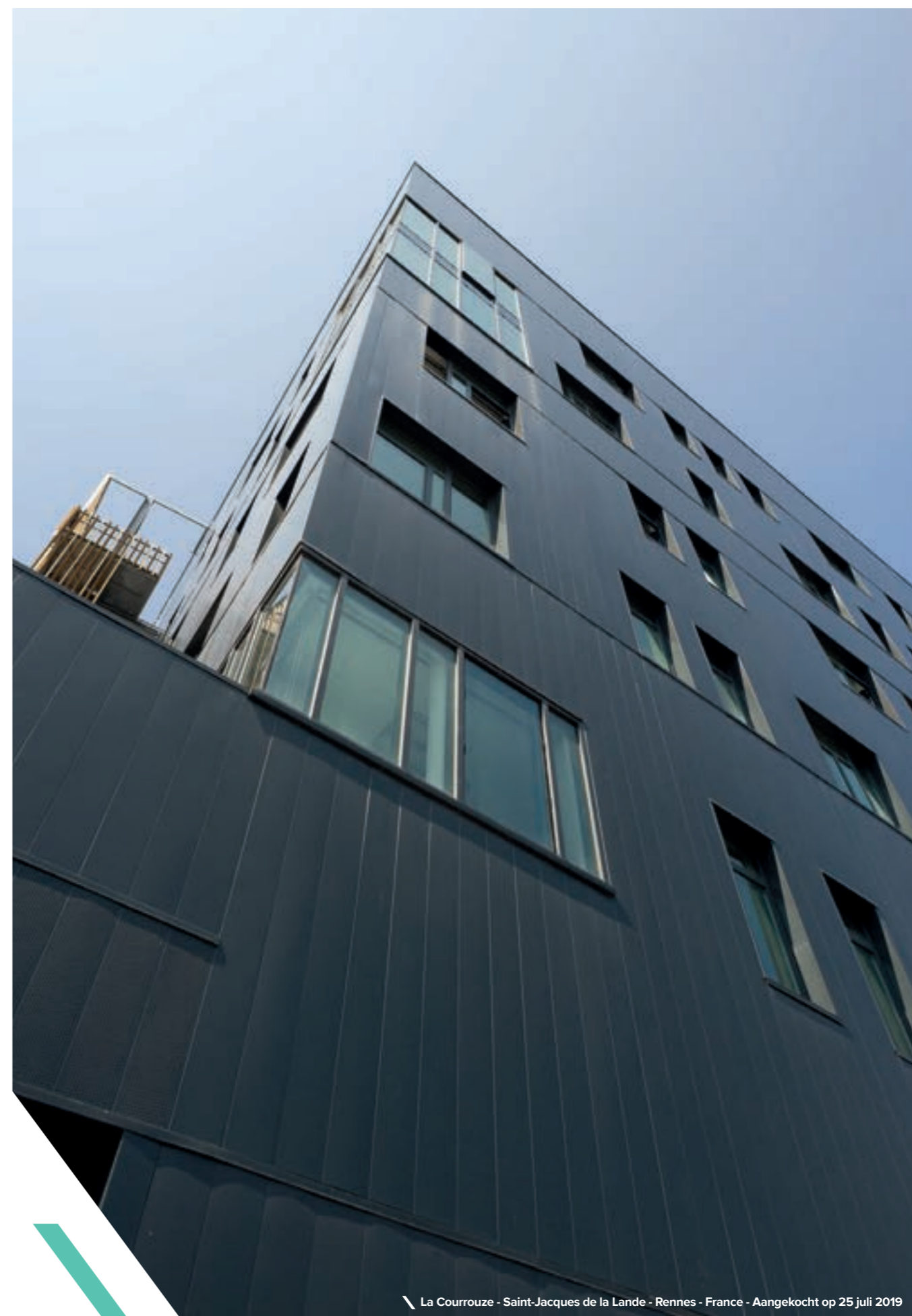
* Effecten van gecontroleerde deelnemingen.

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2020 in duizenden €
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15.389	27/03/2020	8.216	212	8.004	8.350
	N. 8.142 of the Land Registry n. 1 of Moncada	5.520	27/03/2020	3.546	80	3.466	3.570
	Av. Tèxtil 56	6.723	27/03/2020	4.400	97	4.303	4.370
	Tra. Valencia-Barcelona 46	7.491	27/03/2020	3.489	78	3.411	3.720
	Carretera N-340, Allosa de Ranen 27	8.518	27/03/2020	4.973	108	4.865	5.110
TOTAAL		1.273.952		2.015.478	94.073	1.921.406	1.986.633

Beheerkosten

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2020
Beheervergoeding in de eurozone	13,20% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 17.687 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 240	Vast bedrag voor elke overdracht	NS
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	Verkoopprijs < € 5 mln: 1% (incl. belastingen) Verkoopprijs > € 5 mln: 0,75% (incl. belastingen)	Nettoverkoopprijs indien een meerwaarde wordt gerealiseerd	€ 177 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	0



La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - France - Aangekocht op 25 juli 2019

Verlagen en conceptresoluties voorgelegd aan de Algemene Aandeelhouders- vergadering

Verslag van de beheermaatschappij

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2020

• Aandelenkapitaal	€ 1.576 mln
• Dividend 2020 (per aandeel)	€ 65,40
• IFI-waarde 2020* (per aandeel)	€ 959,59

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

• Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.993 mln
• Aantal aandelen	1.828.633
• Aantal aandeelhouders	33.010
• Raming van het dividend 2021 (per aandeel)	€ 65,40

OVERZICHT VAN DE TAXATIES VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE UITGEVOERD DOOR DE TAXATEUR

De panden die dit jaar en in 2015 zijn aangekocht, zijn in de loop van december 2020 getaxeerd. De waarden van het andere vastgoed zijn in december 2020 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 "kapitalisatie"-methode en de samenhang van de verkregen waarden wordt vervolgens vergeleken met vergelijkbare transacties. Deze taxatie wordt in de komende vier jaar geactualiseerd.

ONTWIKKELING VAN DE HUUROPBRENGSTEN EN -LASTEN

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 99% van de totale inkomsten van de SCPI op 31 december 2020.

De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 25% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.

Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Totale oppervlakte (m ²)	1.297.138	1.146.609	992.538	786.247	561.376
Leegstand (m ²)	53.816	16.158	2.875	3.898	2.581
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	96,4%	99,3%	99,7%	99,61%	99,39%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	97,3%	98,9%	99,5%	99,58%	99,40%

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

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

LEEGSTAND PER 31 DECEMBER 2020, WAARBIJ IN ALLE GEVALLEN WORDT ONDERHANDELD OVER NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN:

- 3 panden van totaal 468 m² in Amnéville
- 2 panden van totaal 146 m² in Dublin (Joyce Court)
- 2 panden van totaal 594 m² in Torcy
- 3 panden in Technoparc van totaal 665 m²
- 3 panden in Hamburg van totaal 10.864 m²
- 1 pand in Hoofddorp van totaal 684 m²
- 2 panden in Val Plaza van totaal 5.087 m²
- 3 panden in Dublin (Classon House & Kilmainham) van totaal 881 m²
- 1 pand in Lieusant van totaal 2.438 m²
- 1 pand in Vilvoorde van totaal 200 m²
- 3 panden in Yecla van totaal 38.245 m²

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van de totale marktwaarde

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheid	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	3	0	2	1	1	0	7
Europa	39	30	6	0	5	13	93
TOTAAL	42	30	8	1	6	13	100

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheid	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	3	0	2	1	1	0	7
Europa	29	38	11	0	5	10	93
TOTAAL	32	38	13	1	6	10	100

Verslag Raad Van Toezicht

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons eerste rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij voor het boekjaar dat op 31 december 2020 is afgesloten.

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

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

Op 10 maart 2021 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren.

CORUM Origin heeft 147 miljoen euro opgehaald in 2020, een bedrag dat in lijn is met de beleggingsmogelijkheden. Op 31 december 2020 bedroeg de kapitalisatie van CORUM Origin 1.993 miljard euro en telde het vastgoedfonds 33.010 aandeelhouders.

In 2020 bedroegen de door de aandeelhouders aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissies € 17.586 duizend. De beheerkosten bedroegen € 16.942 duizend.

Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening.

Wat de impact van de gezondheids crisis betreft, stelt de Raad van Toezicht vast dat deze crisis slechts een zeer beperkte invloed heeft gehad op de prestaties van de SCPI, dankzij de acties die samen met de huurders zijn ondernomen.

In 2020 is de ontwikkeling van de investeringen, voornamelijk in het buitenland, voortgezet met de acquisitie van elf vastgoedobjecten voor een totaalbedrag van € 214 miljoen inclusief mutatierechten en makelaarskosten. Het in 2020 aangekochte vastgoed is in gebruik als winkels (33%), kantoren (42%), logistiek (14%) en hotels (11%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 7,31% inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten voor nieuwe huurders is 8 jaar.

De portefeuille van de SCPI is op 31 december 2020 verdeeld over dertien landen uit de eurozone: 24% in Nederland, 15% in Italië, 13% in Finland, 10% in Duitsland, 8% in Ierland, 7% in Spanje, 7% in Frankrijk, 4% in Slovenië, 3% in Portugal, 3% in Litouwen, 3% in België, 2% in Estland, 1% in Letland. Bij elkaar hebben de panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd een waarde van € 1.986.633 duizend.

De sinds de oprichting van uw SCPI gevolgde beleggingsstrategie heeft het mogelijk gemaakt een zeer significante diversificatie te bereiken, zowel wat betreft geografische ligging als type vastgoed. Opgemerkt moet worden dat de portefeuille bijna volledig is verhuurd, met een fysieke bezettingsgraad van 96,4% (d.w.z. gemiddelde fysieke bezettingsgraad per kwartaal (cumulatieve oppervlakte van de in gebruik zijnde panden/cumulatieve oppervlakte van de verhuurde panden)) en een financiële bezettingsgraad van 97,3% (d.w.z. cumulatieve financiële bezettingsgraad per kwartaal (gefactureerde huren/factureerbare huren)).

Uw fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt beleggingskansen aangrijpen. De sterke groei van de kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij slechts € 37 miljoen van het opgehaald kapitaal op 31 december 2020 niet geïnvesteerd is.

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

- de leden van de Raad van Commissarissen hernieuwt en benoemt voor een termijn van drie jaar;
- het bedrag van de aan de leden van de Raad van Toezicht toegekende presentievergoedingen hernieuwt;
- het mandaat van de vastgoeddeskundige verlengt.

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

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

DE RAAD VAN TOEZICHT

Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2020 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 2020 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag.

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

Basis voor het oordeel

REFERENTIESYSTEEM VAN DE AUDIT

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

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

ONAFHANKELIJKHEID

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten die op ons van toepassing zijn, gedurende de periode van 1 januari 2020 tot de datum van ons verslag, en in het bijzonder hebben we geen diensten aangeboden die niet zijn toegestaan door de ethische code behorend bij het beroep van accountant.

Onderbouwing van de beoordelingen

De wereldwijde crisis in verband met de COVID-19-pandemie heeft bijzondere omstandigheden geschapen voor de opstelling en controle van de rekeningen van dit jaar. Deze crisis en de uitzonderlijke maatregelen die in het kader van de noodtoestand in de gezondheidszorg zijn genomen, hebben immers talrijke gevolgen voor de SCPI's, hun investeringen en de waardering van de overeenkomstige activa en passiva. Sommige van deze maatregelen, zoals reisbeperkingen en werken op afstand, hebben ook gevolgen gehad voor het operationeel beheer van de SCPI's en voor de methoden die worden gebruikt om controles uit te voeren.

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

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

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

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

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

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

Wij hebben geen aanmerkingen op de oprechtheid en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie in het 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 koophandel.

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

OPGESTELD TE PARIJS, OP 18 MAART 2021

CAILLIAU DEDOUT 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 2020 is afgesloten

Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

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

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

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

• **Beheervergoeding**

Deze vergoeding is gebaseerd op een percentage (13,2% inclusief belastingen) van de geïnde huren (exclusief belastingen) en de netto baten over de periode. Op 31 december 2020 is de beheervergoeding € 17.686.796,06;

• **Inschrijvingscommissie**

Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,976% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2020 is de inschrijvingscommissie € 17.585.766,69;

• **Commissie over vermogenswinst**

Deze commissie is gebaseerd op een percentage (0,75% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze hoger dan of gelijk is aan € 5 miljoen en op een percentage (1% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze lager is dan € 5 miljoen. Op 31 december 2020 is de commissie over vermogenswinst € 176.718,52.

OPGESTELD TE PARIJS, OP 18 MAART 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
ACCOUNTANTS
LID VAN DE COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Compliance en Internal Audit Report

Opzet van het interne controle en compliancesysteem van CORUM Asset Management

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

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

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

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

Risicobeheer

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

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

DE OPZET VAN DE INTERNE CONTROLE

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

Het ingevoerde controlesysteem steunt op drie niveaus:

- Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie niveaus:
- **op het eerste niveau** operationele controles, uitgevoerd door het personeel van de operationele diensten
 - **op het tweede niveau** permanente controles uitgevoerd

door het interne controleteam, het centrale punt van het systeem voor naleving en interne controle, dat belast is met de betrekkingen met de toezichthoudende autoriteit (de Autorité des marchés financiers) en dat regelmatig verslag uitbrengt over zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan de directie en de bestuursorganen;

- **op het derde niveau** periodieke controles, los en onafhankelijk van permanente controles, die alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en de beheerde fondsen bestrijken volgens een jaarlijks auditplan. Het auditcomité presenteert ook zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan het management en de bestuursorganen en zorgt ervoor dat regelmatig verslag wordt uitgebracht over de resultaten van de auditopdrachten, dat de processen in verband met het fondsbeheer worden gecontroleerd en dat een onafhankelijk advies wordt uitgebracht over de risicopositie van de beheermaatschappij.

De inspecties worden uitgevoerd volgens een jaarlijks inspectieplan en kunnen worden aangepast of versterkt naar gelang van de ontwikkeling van de activiteit en van de regelgeving. In het controleplan 2020 zijn derhalve nieuwe wettelijke verplichtingen opgenomen, waaronder bijvoorbeeld de vereisten van de vijfde Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

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

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

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

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

Het interne controleteam, dat verantwoordelijk is voor dit systeem, ziet toe op en evalueert de toereikendheid en doeltreffendheid van de bestaande systemen en beleidslijnen. Zij zorgt ervoor dat de operationele procedures worden toegepast en gecontroleerd, en dat de aanbevelingen die naar aanleiding van de uitgevoerde controles worden gedaan,

worden geformuleerd en opgevolgd.

DE ORGANISATIE VAN COMPLIANCE

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

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

Alle contractuele documenten, evenals alle promotionele of informatieve documenten, moeten worden onderworpen aan een verplichte analyse a priori. De bestudering van de documentatie van CORUM Origin wordt gearchiveerd in een softwareprogramma dat het mogelijk maakt de overeenkomsten of afwijzingen van de naleving te registreren. Ter informatie: elk jaar worden ongeveer 600 verschillende documenten onderzocht.

Bovendien heeft het compliance-team een systeem voor de verwerking van schadeclaims opgezet waarmee het de aanvragen van elk van onze klanten afzonderlijk kan controleren. Bovendien worden ook de externe fraudes van de potentiële slachtoffers aan een specifieke follow-up onderworpen.

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

REGELGEVINGSONDERSTEUNING VOOR OPERATIONELE TEAMS

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

In het kader van het bestaande opleidingsplan krijgt elke werknemer die een specifieke functie aanvaardt, bij zijn indiensttreding een op maat gesneden ethisch interview. Alle medewerkers hebben ook opleiding en bewustmaking gekregen voor het jaar 2020, met name de jaarlijkse opleiding over de strijd tegen het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en de opleiding over cyberveiligheid, die in dit bijzondere jaar des te belangrijker is.

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

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

In dit verband zijn de interne beleidslijnen van de beheermaatschappij, met name op het gebied van het beheer van

belangenconflicten of de behandeling van claims, beschikbaar op haar website of op verzoek.

Er wordt op gewezen dat CORUM Asset Management in het kader van haar beleggingsbeleid niet tegelijkertijd rekening houdt met criteria op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur.

Het via de fondsen gevoerde beheer wordt niet door deze beginselen gedictieerd of beperkt. De beheermaatschappij voert haar beleggingsbeleid echter met bijzondere aandacht voor milieu- en sociale normen en hecht veel belang aan het "groene" karakter van haar activa.

DE UITDAGINGEN VAN 2021

In het digitale tijdperk blijft CORUM Asset Management instrumenten inzetten die de digitalisering van haar systeem mogelijk maken, met name controles op het eerste en tweede niveau. Er worden nog steeds gesprekken gevoerd met een aantal start-ups die gespecialiseerd zijn in REGTECH, om de digitale spelers te identificeren die de automatisering van het interne controlesysteem mogelijk zullen maken.

Er wordt een evaluatie uitgevoerd om na te gaan hoe niet-financiële criteria (milieu, sociale aspecten en governance) en duurzaamheidsrisico's in de strategie van CORUM Asset Management kunnen worden geïntegreerd.

Wijzigingen in de regelgeving

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

Het jaar 2020 werd ook gekenmerkt door de operationele invoering van de 5e Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, die de risicogebaseerde benadering bij het aangaan van een relatie met een cliënt, huurder of tijdens vastgoedtransacties heeft versterkt.

Ook de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft een sterke impact gehad op het systeem in 2020, met de versterking van de IT-beveiliging in een context van thuiswerken en de sterke digitalisering van processen en relaties met derden. De plicht om partners te informeren en de bescherming van persoonsgegevens vormen de kern van onze dagelijkse zorg, evenals de beveiliging van de gegevens van onze cliënten. Daarom is het regelmatig herziene beleid inzake gegevensbescherming beschikbaar op de website.

Beheer van liquiditeit en schulden

Om de liquiditeit van de SCPI te volgen en te anticiperen op illiquiditeitsrisico's, voert CORUM Asset Management regelmatig "stresstests" uit om de impact te beoordelen van een tijdelijke onbalans tussen de betalingsverplichtingen en een betrekkelijk beperkte liquiditeit als gevolg van het vastgoed in de portefeuille en in voorkomende gevallen, van wisselkoersen. De moeilijkheid om aan terugkoop- en/of doorverkoopverzoeken te voldoen of een eventueel daaruit

voortvloeiend liquiditeitsprobleem wordt daarom regelmatig geëvalueerd en getest. Deze stresstests worden op grond van de aard en de eigenschappen van CORUM Origin, haar beleggingsstrategie, liquiditeitsprofiel, beleggerscategorie en terugkoopbeleid regelmatig uitgevoerd.

De Gewone Algemene Vergadering van 18 april 2018 heeft het maximumbedrag aan bankleningen of voorschotten in rekening-courant dat de beheermaatschappij voor rekening van de vennootschap kan aangaan, vastgesteld op € 600 miljoen en heeft de vennootschap toegestaan alle waarborgen te verstrekken die nodig zijn voor het aangaan van deze leningen, met name in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, tot een limiet van 40% van de geschatte waarde van de vastgoedactiva, vermeerderd met de aangetrokken middelen na aftrek van de kosten die nog niet geïnvesteerd zijn. De schuldratio van CORUM Origin bedroeg op 31 december 2020 18,38%.

Beheer van het eigen vermogen

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

Onafhankelijke taxatie

Een onafhankelijke taxateur is aangesteld voor een onafhankelijke taxatie van de activa van de fondsen. CORUM Origin doet eerst een beroep op een taxateur die voldoet aan alle eisen en garanties van de bedrijfstat. Deze taxeert om de vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams.

Informatie aan de aandeelhouders

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

Beloningsbeleid

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

In overeenstemming met artikel 22 van AIFM-richtlijn 2011/61/EU bestaat het beloningsbeleid van de beheermaatschappij

uit een vast en een variabel gedeelte. Voor elke begunstigde voldoet de bruto variabele beloning aan objectieve en cumulatieve criteria en deze wordt jaarlijks toegekend op basis van specifieke criteria en individuele doelstellingen die voortvloeien uit financiële en niet-financiële criteria en op basis van de doelstellingen die tijdens jaarlijkse gesprekken zijn vastgelegd:

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedroeg in het boekjaar € 6.136.000 bruto voor 74 begunstigden. Dit bedrag bestaat uit voor 83% uit vaste vergoedingen en voor 17% uit variabele vergoedingen. De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevend, senior managers, risiconemers, verkooppersoneel) in de zin van de AIFM-richtlijn (34 personen op 31-12-2020) bedraagt € 937 duizend, waarvan 68% voor senior managers en medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM Origin.

Conceptresoluties voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 20 april 2021

Binnen de bevoegdheid van de gewone Algemene Vergadering:

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

EERSTE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering, gehoord hebbende de verslagen van de Beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de Accountant, keurt deze verslagen in hun geheel goed, alsmede de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 zoals voorgelegd, met een nettowinst van € 107.321.580 en een nominaal maatschappelijk kapitaal van € 1.576.287.511,38.

De Gewone Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taak.

TWEDE RESOLUTIE

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

- Nettowinst per 31 december 2020 € 107.321.580
- Ingehouden winst € 503,28
- Te bestemmen winst € 107.321.579,56
- Dividend € 107.313.888,39
- Ingehouden winst na bestemming € 8.194,45

DERDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering keurt de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde goed zoals ze worden voorgesteld, namelijk:

	Totaal voor de SCPI	Per aandeel
Boekwaarde	€ 1.625.964.743,81	€ 889,17
Liquidatiewaarde	€ 1.681.881.805,44	€ 919,75
Vervangingswaarde	€ 2.042.767.843,05	€ 1.117,10

VIERDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering neemt, na lezing van het bijzonder verslag van de Accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen bedoeld in artikel L.214-106 van de Franse Monetaire en Financiële Code, akte van dit verslag en keurt de inhoud ervan goed.

VIJFDE RESOLUTIE

De Algemene Vergadering beslist om het positieve saldo van de rekening "meerwaarden of minderwaarden op de realisatie van vastgoed" ten bedrage van € 3.569.241 bruto, ofwel € 2.138.390 netto, in twee schijven uit te keren door de Beheermaatschappij overeenkomstig de bepalingen van artikel 34 van de statuten, op basis van het aantal aandelen waarop ingeschreven was op 30 september 2020 en 31

oktober 2020, en dit uit te keren aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

ZESDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering neemt kennis van het verstrijken van het mandaat van de acht leden van de Raad van Toezicht en stelt voor de Raad in zijn geheel te vernieuwen. De Gewone Algemene Vergadering herinnert eraan dat de leden van de Raad van Toezicht worden benoemd uit de aandeelhouders, voor drie jaar worden benoemd en steeds herkiesbaar zijn, overeenkomstig het Huishoudelijk Reglement.

De Gewone Algemene Vergadering, die vaststelt dat artikel 18 van de statuten - Benoeming van de Raad van Toezicht - bepaalt dat de Raad van Toezicht "samengesteld is uit ten minste zeven en ten hoogste twaalf leden", besluit de samenstelling van de Raad van Toezicht te handhaven op het huidige aantal van acht leden.

ZEVENDE RESOLUTIE

De aandeelhouder dient een zodanige keuze te maken dat hij/zij op een maximum aantal kandidaten stemt dat gelijk is aan het aantal te vervullen posten. Er wordt echter met nadruk op gewezen dat aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld het aantal leden van de Raad van Toezicht op acht (8) te handhaven. Indien dit voorstel wordt aangenomen, zullen bijgevolg alleen de acht (8) kandidaten met het hoogste aantal stemmen worden verkozen.

Onder voorbehoud van de aanvaarding van de 6e resolutie, benoemt de Algemene Vergadering in de functie van lid van de Raad van Toezicht de acht kandidaten die het hoogste aantal door de aandeelhouders uitgebrachte stemmen hebben gekregen uit de onderstaande lijst van kandidaten:

Aftredende leden (in alfabetische volgorde):

- DAUDÉ Daniel, eigenaar van 269 aandelen, woonachtig te Aurillac, 67 jaar oud, notaris (gepensioneerd), houder van een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI die niet wordt beheerd door Corum Asset Management.
- DAVY Olivier, eigenaar van 103 aandelen, wonende te Parijs, 52 jaar, beroepscoach, houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- IMMOBILIERE DE L'AQUEDUC SCI, vertegenwoordigd door Elisabeth CLASQUIN (49 jaar, ambtenaar): eigenaar van 254,72 aandelen, met verblijfplaats in Les Clayes sous Bois (RCS Versailles 795 103 746), houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- MACHADO José, eigenaar van 58 aandelen, woonachtig te Parijs, 43 jaar oud, docent aan de Université Paris-Dauphine en lid van het organisatiecomité Rugby France

2023, houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

- TORTAJADA Stéphane, eigenaar van 69,37 aandelen, woonachtig te Parijs, 48 jaar, Directeur Financiering en Investerings (EDF), huidig Voorzitter van CORUM Origin, houder van een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een door Corum Asset Management beheerde SCPI.

Aandeelhouders die zich kandidaat stellen (in alfabetische volgorde):

- BLIN Alizée: eigenaar van 25 aandelen, woonachtig in Parijs, 33 jaar, Hoofd van Management Control voor het merk Lancôme Monde (huidige functie), voordien Directeur Externe Financiële Audit en Financieel Controleur (L'Oréal Groep), houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- COURBÈS Michel, eigenaar van 119 aandelen, woonachtig te Toulouse, 64 jaar oud, Ere-Notaris (gepensioneerd), houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- COURTJY Julien, eigenaar van 700 aandelen, woonachtig te Brunoy, 36 jaar, ASL (Analysis of Logistics Support) rules integrator, voorheen application support technician for programming tools en programmeur van preventieve onderhoudsoperaties op de STF D and R line, houder zonder mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- GUADAGUIN Paul, eigenaar van 234 aandelen, wonende te Genève, Zwitserland, 34 jaar, belast met strategie en ontwikkeling voor een financiële onderneming, voordien consultant inzake organisatie en strategie in de sector private banking en vermogensbeheer in Frankrijk en Zwitserland, houder van een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI die niet door Corum Asset Management wordt beheerd.
- MACQUET Marie-Hélène, eigenaar van 30 aandelen, woonachtig te Montardon, 64 jaar oud, vastgoedbeheerder (gepensioneerd), houdster van een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een door Corum Asset Management beheerde SCPI.
- MENHIR AEDIFICIUM SAS, vertegenwoordigd door Véronique DUVEAU (56 jaar, bestuurder van de vennootschap): eigenaar van 100 aandelen, woonachtig te L'Hay-Les-Roses (RCS Créteil 801 754 086), houder van een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI die niet door Corum Asset Management wordt beheerd.
- OSOLEIL SCI, vertegenwoordigd door Aurélien ROL (40 jaar, fiscaal jurist): eigenaar van 186 aandelen, woonachtig te Levallois-Perret (RCS Nanterre 829 555 283), houder van twee mandaten als lid van de raad van toezicht van een SCPI die niet wordt beheerd door Corum Asset

Management.

- ROSNOBLET Gabriel, eigenaar van 140 aandelen, woonachtig te Limonest, 65 jaar, registeraccountant - Commissaris, bedrijfsadviseur, houder van twee mandaten als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI die niet door Corum Asset Management wordt beheerd.

De acht leden met de meeste stemmen worden benoemd tot lid met het volgende percentage stemmen:

[Namen van de gekozen kandidaten]

ACHTSTE RESOLUTIE

Conform artikel 18 van de statuten stelt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering op voorstel van de beheermaatschappij een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2021. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt een presentievergoeding, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de gewone Algemene 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.

NEGENDE RESOLUTIE

Overeenkomstig artikel 27 van de statuten stelt de Algemene Vergadering vast dat het mandaat van BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANKRIJK is verstrekt en besluit zij het mandaat van BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANKRIJK als vastgoeddeskundige te verlengen voor een periode van 5 jaar, met ingang van het boekjaar 2021.

TIENDE RESOLUTIE

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



Odyssey Hotel Group - Frankfurt - Duitsland - Aangekocht op 23 maart 2019

CORUM Origin

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

SAMENSTELLING RAAD VAN TOEZICHT

- Dhr. Stéphane TORTAJADA - Voorzitter
- Dhr. Daniel Daude - Lid
- Dhr. Olivier DAVY - Lid
- Dhr. Serge GIBOIRE - Lid
- Dhr. Michel GUILLAUMOT - Lid
- Dhr. Jean-Pierre HERIAUD - Lid
- Dhr. José MACHADO - Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door dhr. 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 2020 wordt behandeld.

CORUM Origin

Handels- en vennootschapsregister van Parijs 749 907 507
1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk - Goedkeuring Franse Autoriteit Financiële Markten, SCPI nr. 12-17, d.d. 24 juli 2012

Taxateur

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2020 is afgesloten.

Beheermaatschappij

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

Accountants

HOOFDACCOUNTANT:

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot

75008 Parijs, Frankrijk

PLAATSVERVANGEND ACCOUNTANT:

Rémi Savournin

19 rue Clément Marot

75008 Parijs, Frankrijk

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

Bewaarder

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

Corum hijst de zeilen

Na de leegte, de opleving!

2021, EEN JAAR IN DIENST VAN HET COLLECTIEF

Waarom zeilen?

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

“Dit 4-jarig project met Nicolas Troussel is symbolisch voor onze aanpak van beleggingsoplossingen: geen resultaten zonder investeringen op lange termijn. Het is dit idee dat wij met het grote publiek willen delen.”

FRÉDÉRIC PUZIN
VOORZITTER CORUM

Terugblikken op 2020

Ons doel was om in 2020 de bouw van de nieuwe IMOCA CORUM L'Épargne te voltooien en in de best mogelijke omstandigheden aan de start van de Vendée Globe te verschijnen. Nicolas Troussel vertrok op 8 november 2020 vanuit Les Sables-d'Olonne, en had een opmerkelijke start, hij ging aan de leiding bij het eerste markeringspunt. Helaas verloor de boot op de negende racedag haar mast, terwijl ze op de zevende plaats lag, waardoor Nicolas zich moest terugtrekken. Deze deelname aan de Vendée Globe zal het merk echter veel zichtbaarheid hebben gegeven. De boot wordt momenteel verbouwd om haar raceprogramma te kunnen voortzetten.

Een legendarisch duo voor 2021

Om de ambities van dit programma waar te maken, zal een eersteklas teamgenoot in 2021 aan de zijde van Nicolas staan: Sébastien Josse. Hij maakt al deel uit van het CORUM Sailing team in 2020 en nam deel aan de Vendée Globe voorbereidingscampagne. Sébastien is een bekend en erkend oceaandrager. Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, transatlantische en rond de wereld races in monohulls en multihulls, single-handed of met een bemanning: hij is een groot zeiler met een unieke ervaring op het hoogste niveau.



NICOLAS TROUSSEL
SCHIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



SEBASTIEN JOSSE
CO-SCHIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE

Een ambitieus sportprogramma in 2021

Mei/juni

The Ocean Race Europe (met bemanning)

8-10 augustus

Rolex Fastnet (dubbel)

15-19 september

Défi Azimut (dubbel)

November

Transat Jacques Vabre (dubbel)



CORUM INVESTMENTS

Herengracht 338 • 1016 CG Amsterdam
Tel. +31 20 237 19 10
www.corum-funds.nl

