

2023

JAARVERSLAG

Uw belegging in een notendop

CORUM
ORIGIN

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies.

Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd.

Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

U LEEST HET IN DE PERS

“

BOURSIER.COM

Met ruim 6% doet CORUM Origin zijn kenmerkende regelmatigheid opnieuw eer aan. Dit product met investeringen in 13 landen van de eurozone kan al meer dan tien jaar een dividend tussen 6% en 7% voorleggen.

De toekomst blijft erg veelbelovend. Het vastgoed dat deze SCPI aankocht in 2023, behaalde een aanvangsrendement van gemiddeld ruim 9%.

▼ 13 november 2023

LE FIGARO

In deze treurige tabel zijn er toch enkele vastgoedfondsen die mooie resultaten neerzetten. Een voorbeeld? CORUM Investments laat netto-incasso's optekenen die zijn concurrenten groen laat uitslaan van jaloezie.

▼ 26 november 2023

Boursorama

In 2023 behaalde CORUM Origin een gemiddeld aanvangsrendement van ruim 9%. Dat is 18% meer dan in 2022. Het is moeilijk om te vergelijken met andere beheermaatschappijen, die “ervoor hebben gekozen het spaargeld van hun klanten zo duur mogelijk te gaan investeren”.

▼ 7 december 2023 ”





VOORWOORD | 4

**HIGHLIGHTS
VAN HET JAAR** | 9

2023 in een notendop | 10

Onderscheidingen | 12

**DE VASTGOEDMARKT
BEGRIJPEN** | 15

Analyse van de
vastgoedmarkt | 16

GROEIEN EN INNOVEREN | 19

De vastgoedportefeuille | 20

Aanwezig in 13 landen
van de eurozone | 22

In 2023 aangekocht
vastgoed | 23

In 2023 verkocht
vastgoed | 25

FINANCIËLE GEGEVENS | 27

Het aandeel | 28

Financiële gegevens | 29

Jaarrekening 2023 | 32

**VERSLAGEN EN
ONTWERPBESLUITEN
VOORGELEGD
AAN DE ALGEMENE
AANDEELHOUDERS-
VERGADERING** | 49

Verslag van de
beheermaatschappij | 50

Rapport van de Raad
van Toezicht | 52

Rapport van de accountant | 53

Speciaal rapport
van de accountant | 55

Rapport compliance
en interne audit | 57

Ontwerpbesluiten
voorgelegd aan de
gecombineerde Algemene
Aandeelhoudersvergadering | 61

**ONS ENGAGEMENT:
BETROKKENHEID
LEIDT TOT SUCCES** | 66

VOORWOORD

“Uw SCPI bereidde zich al lang voor op het scenario dat we in 2023 doormaakten, en heeft de proef dankzij uw vertrouwen met glans doorstaan.”



Frédéric Puzin
Oprichter van CORUM

Bij het opmaken van de jaarlijkse balans blikte ik eerst even terug op mijn berichten van de voorbije jaren. Dit schreef ik bijvoorbeeld in maart 2020:

“ Al enkele jaren maak ik me in de jaarverslagen en de Highlights zorgen over de stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt. De rentes zijn zelfs bijna tot nul gedaald, waardoor investeerders steeds duurdere panden konden kopen. (...) Veel kopers met diepe zakken hebben zo een ongekende inflatie veroorzaakt: de Europese vastgoedprijzen zijn kunstmatig tot enorme hoogten gebracht en het rendement op vastgoedbeleggingen is naar een dieptepunt gedaald (...) Hoe duurder de aankoop, hoe groter het risico, ook het risico van een eventuele rentestijging of een andere gebeurtenis die het vertrouwen van beleggers aan het wankelen kan brengen. ”

Het duurde twee jaar voor dat scenario bewaarheid werd. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2022 werd het door de aantrekkende rente



Jaarverslag 2019 van CORUM Origin

moeilijker om een krediet te krijgen, waardoor het aantal potentiële kopers sterk afnam. U kent het vervolg: minder kopers leidt tot lagere vastgoedprijzen. Een volledige omkering van de situatie die we kenden na de pijlsnelle stijging sinds 2016. Bij CORUM verwelkomden we die terugkeer naar een normale situatie met open armen: het geld vond de waarde terug die het verloor tijdens de periode met negatieve rentevoeten. Thans loont het weer de moeite om te lenen, en dus ook om te sparen.

Maar u hebt het waarschijnlijk al gelezen, gehoord of zelfs meegemaakt: de globale SCPI-markt is het jaar 2023 niet helemaal zonder kleerscheuren doorgekomen, al trad dat mechanisme al heel wat eerder in werking, in 2022. De daling van de vastgoedprijzen had een impact op de vastgoedportefeuille van bepaalde SCPI's. De waarde van de gebouwen, die erg duur werden aangekocht, begon te dalen. Die vastgoedfondsen moesten hun aandelenprijs in de loop van het jaar verlagen om in lijn te zijn met de nieuwe waarde van hun portefeuille. Die terugval heeft heel wat grote beleggers weggejaagd, en er kwamen geen nieuwe spaarders om hun vertrek te compenseren. Zo kwam een aantal vastgoedfondsen in liquiditeitsproblemen en hadden ze het moeilijk om klanten terug te betalen die hun aandelen wilden verkopen. We begrijpen dan ook ten volle dat er spaarders zijn die zich zorgen maken.

Een rendementsdoel als verzekering!

Zo'n scenario was onvermijdelijk. De vraag was niet of er een crisis zou komen, maar wanneer. De teams van CORUM bereiden zich daar al jarenlang op voor en hanteren zonder fout een aanpak waarbij ze de marktwerking benutten, en niet ondergaan. Aan de basis van die manier van werken ligt de doelstelling van CORUM Origin: 6% rendement (niet gegarandeerd). Het is een doelstelling die we onszelf opleggen en die we met u delen, en die ons een houvast biedt bij ons beheer. We zijn het niet verplicht op voorhand een rendementsdoel te bepalen, maar het is een geweldige katalysator geworden!

Om vast te houden aan die doelstelling van 6% rendement, moesten we de markten die te duur werden, de rug toekeren, en elders in de eurozone op zoek gaan naar opportuniteiten. Zo laten we Frankrijk en Duitsland al sinds het begin van de jaren 2010 links liggen. Dat Europese opportunisme, dat destijds aanzien werd als een 'gekke' vernieuwing (wat vertelt u me nu, een SCPI die investeert buiten Frankrijk?!), heeft ons geleerd onze aankopen sterk te diversifiëren, zowel qua type als qua regio.

Het is ook die rendementsverplichting van 6% die ons aanmaande geen spaargeld meer op te halen toen de vastgoedprijzen te hoog werden om ons rendementsdoel te handhaven. Van 2016 tot 2022 beperkte uw SCPI de inschrijvingen dan ook tot de bedragen die we konden investeren zonder die 6% rendement uit het oog te verliezen.

Waar heeft die discipline toe geleid? Met 6,06% behaalde CORUM Origin in 2023 voor het twaalfde jaar op rij zijn rendementsdoelstelling (waarbij we niet mogen vergeten dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor toekomstige resultaten). Bovendien berekenden de externe experts die daartoe werden aangeesteld, dat de waarde van de vastgoedportefeuille van uw SCPI ondanks de globale daling van de vastgoedprijzen dit jaar nagenoeg stabiel bleef. Een mooi teken dat de strategie van CORUM Origin hout snijdt. De aandelenprijs van uw SCPI behoefde dan ook geen aanpassing op basis van de analyses die eind 2023 werden uitgevoerd. Philippe Cervesi, de voorzitter van CORUM Asset Management, vertelt u er later meer over.

Een herstellende markt

Thans zijn er bijna 120.000 spaarders die hun vertrouwen in CORUM vestigen en beheren we voor onze klanten ruim € 6 miljard aan spaargeld. **Uw spaargeld!** CORUM Origin alleen al is goed voor meer dan 53.000 aandeelhouders en € 3 miljard aan spaargeld. We zijn ons er terdege van bewust dat we een grote verantwoordelijkheid dragen.

We zien vandaag een herstelde markt: vastgoedinvesteringen zijn opnieuw winstgevend; door de gedaalde prijzen bieden de panden een hoger aanvangsrendement. Hoewel vastgoedinvesteringen nu dus gunstig zijn voor de kopers, moeten die nog in staat zijn om de investering te dragen zonder beroep te doen op bancaire kredieten. Dat is de situatie waar de vastgoedfondsen van CORUM in 2023 de vruchten van hebben geplukt, met dank aan het vertrouwen dat u ons heeft geschonken door ruim € 1 miljard spaargeld te beleggen.

En wat gaat er gebeuren in 2024? Door de renteverhoging van de centrale banken begin 2022 werd de inflatie in de kiem gesmoord. Een stijging van de rente zorgt er evenwel ook voor dat gezinnen en ondernemingen minder toegang hebben tot financiering. Dat leidt tot minder consumptie door de gezinnen en minder economische activiteit bij de ondernemingen. Dat heeft dan weer een impact op de werkgelegenheid, de investeringen, de overheidsinkomsten enzovoort. En een recessie is niet volledig uit te sluiten. In 2023 kwam zelfs een land als Oostenrijk ermee in aanraking.

Om dat te vermijden, hebben de centrale banken de druk op de rente in het vierde kwartaal van 2023 wat teruggeschroefd. Zo is de rente op Franse staatsobligaties (OAT op tien jaar) van een recordhoogte van 3,56% medio oktober gedaald naar 2,56% op 31 december^[1]. Hoewel de rente sindsdien weer is gestegen (2,98% op 29/02/2024^[1]), is de consensus dat ze tegen het einde van het jaar opnieuw zal dalen. Laten we hopen dat het niet te laat is en dat de recessie nog niet werd ingezet. Als we een recessie moeten ondergaan om de inflatie te bestrijden, is dat namelijk kiezen tussen de pest en de cholera!

Na de sterke stijging sinds 2022 is een rentedaling vooral interessant voor de spaarders die hun kans hebben gegrepen toen de rente hoog lag. Enerzijds hebben ze ingekocht tegen goede voorwaarden en genieten ze hoge rendementen. Anderzijds kunnen hun beleggingen, als de rente blijft dalen, meer waard worden en hen kapitaalwinst opleveren.

[1] OAT 10 jaar. Bron: Banque de France (Franse centrale bank).



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



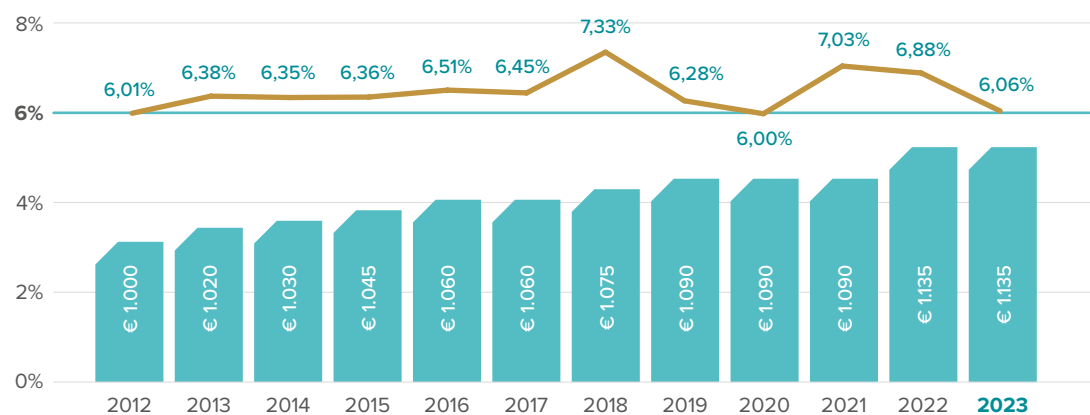
RTL Belgium
Brussel – België
Aangekocht op 29 maart 2023

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs



6%

Jaarlijks
niet-gegarandeerd
streefrendement
van CORUM Origin



— Jaarlijks rendement (dividendrendement) van CORUM Origin.
Het rendement van 2012 werd geannualiseerd.

■ Aandelenprijs van CORUM Origin
(inclusief kosten en inschrijvingscommissie)

Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

De SCPI is een vastgoedbelegging op lange termijn die geen rendement of inkomsten garandeert, en is blootgesteld aan een risico van kapitaalverlies en beperkte liquiditeit. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.



HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

“ Het product kan een uitstekende staat van dienst voorleggen, het elektronische beheersysteem levert topprestaties, en de werknemers die de klanten verwelkomen en begeleiden, zijn bekwaam en dienstvaardig en staan altijd klaar met een luisterend oor. [...] Wat kan ik nog meer vertellen? CORUM biedt zijn beleggers een ongeëvenaarde ervaring, wat hem tot een uitzonderlijke partner maakt. ”

Sébastien W.

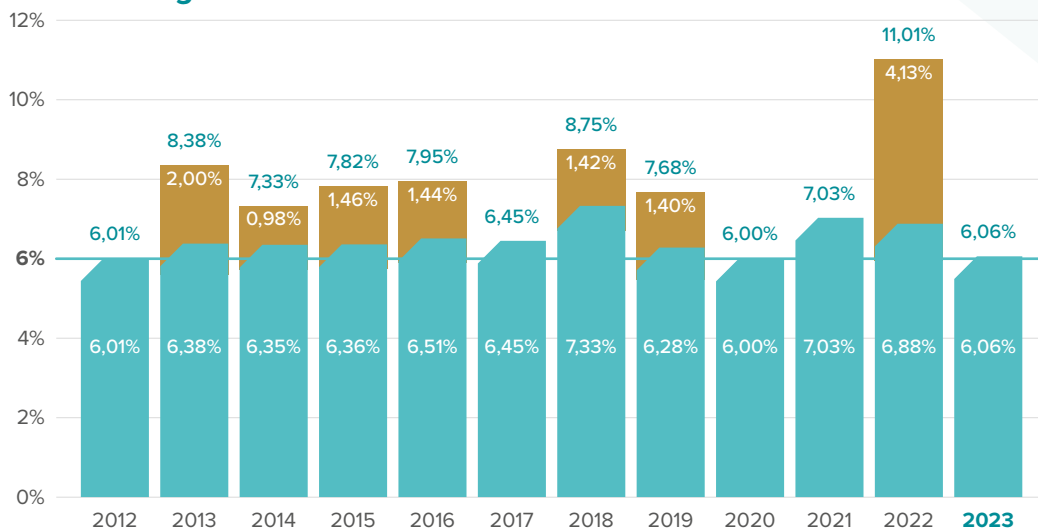
HET JAAR IN EEN NOTENDOP 2023

Nederlandse Nationale Politie
Rotterdam – Nederland
Aangekocht op 19 december 2022

CORUM ORIGIN, TWAALF JAAR VOL NAGELEEFDE BELOFTES

Sinds de oprichting van uw SCPI in 2012 wordt de rendementsdoelstelling van 6% jaar na jaar gehaald en zelfs overtroffen. 'Nadenken op lange termijn en de marktwerking benutten, niet ondergaan': naar die leuze zetten we ons al twaalf jaar in ten dienste van uw spaargeld. In 2023 maakte de markt veranderingen door en bespeurden we heel wat opportuniteiten, waarbij vastgoed goedkoper werd verkocht, met hoge rendementen en goede vooruitzichten op toekomstige meerwaarden tot gevolg (niet gegarandeerd). Met dank aan het spaargeld dat u ons hebt toevertrouwd, had CORUM Origin alle troeven in handen om daarvan te profiteren.

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



6%

Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM Origin

■ Jaarlijks rendement (dividendrendement) van CORUM Origin. Het rendement van 2012 werd geannualiseerd. ■ Ontwikkeling van de aandelenprijs Bron: CORUM.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Risico van kapitaalverlies, beperkte liquiditeit en de terugkoop van aandelen wordt niet gegarandeerd.



€ 68,80

**Jaarlijks bruto dividend
per aandeel in 2023**

De CORUM Origin-aandeelhouders die over het hele jaar 2023 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 68,80 per aandeel.



6,06%

**Rendement (dividendrendement)
van CORUM Origin in 2023**

Met deze indicator kan het jaarlijkse financiële resultaat van CORUM Origin gemeten en vergeleken worden. Het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,13% voor CORUM Origin in 2023), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N.

De lichte rendementsdaling in 2023 is voornamelijk te wijten aan de sterke stijging van de aandelenprijs in 2022. Als de huurinkomsten hetzelfde blijven en de aandelenprijs (de noemer) stijgt, krimpt het rendement ... over die wiskunde valt niet te twisten! Toch leidt een daling van het rendement niet noodzakelijk tot minder reële inkomsten voor de spaarder, zolang de ontvangen huurgelden en dus ook de uitgekeerde dividenden niet veranderen.

KERNCIJFERS



6,84%

**Effectief rendement (ER)
over 10 jaar**

Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht over een bepaalde periode (10 jaar), op basis van de ontwikkeling van de aandelenprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode) en alle ontvangen dividenden. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de aandelenprijs aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoopprijs).



52.986

aandeelhouders (+17% vs. 2022)

Sinds de oprichting van CORUM Origin is het aantal aandeelhouders gestegen naar bijna 53.000. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt. U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen!



€ 2.940 miljoen

Kapitalisatie (+14% vs. 2022)

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2023, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van het fonds worden geschat.

ONDERSCHIEDINGEN

DE VASTGOEDFONDSEN VAN CORUM DOOR MARKTDESKUNDIGEN BEKROOND

In 12 jaar tijd is CORUM 66 keer beloond voor de kwaliteit van zijn vastgoedfondsen en het beheer. **In 2023 heeft CORUM Origin 12 nieuwe prijzen in de wacht gesleept.**



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre-Papier

- ▼ Beste wereldwijde rendementen op tien jaar
- ▼ Beste service aan beleggers

Sinds 2018 worden onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het blad 'Gestion de Fortune'. 2023 was daar geen uitzondering op. Uw SCPI werd bekroond met twee kenmerkende prijzen voor onze opportunistische strategie en de hoogwaardige dienstverlening die we u bieden.



Le Particulier Victoires des SCPI

- ▼ Gouden medaille in de categorie **gediversifieerde vastgoedfondsen**

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



Tout sur mes finances Top d'Or

- ▼ Top d'Or voor het kwartaalbericht
- ▼ Top d'Or voor het beste langetermijnrendement

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



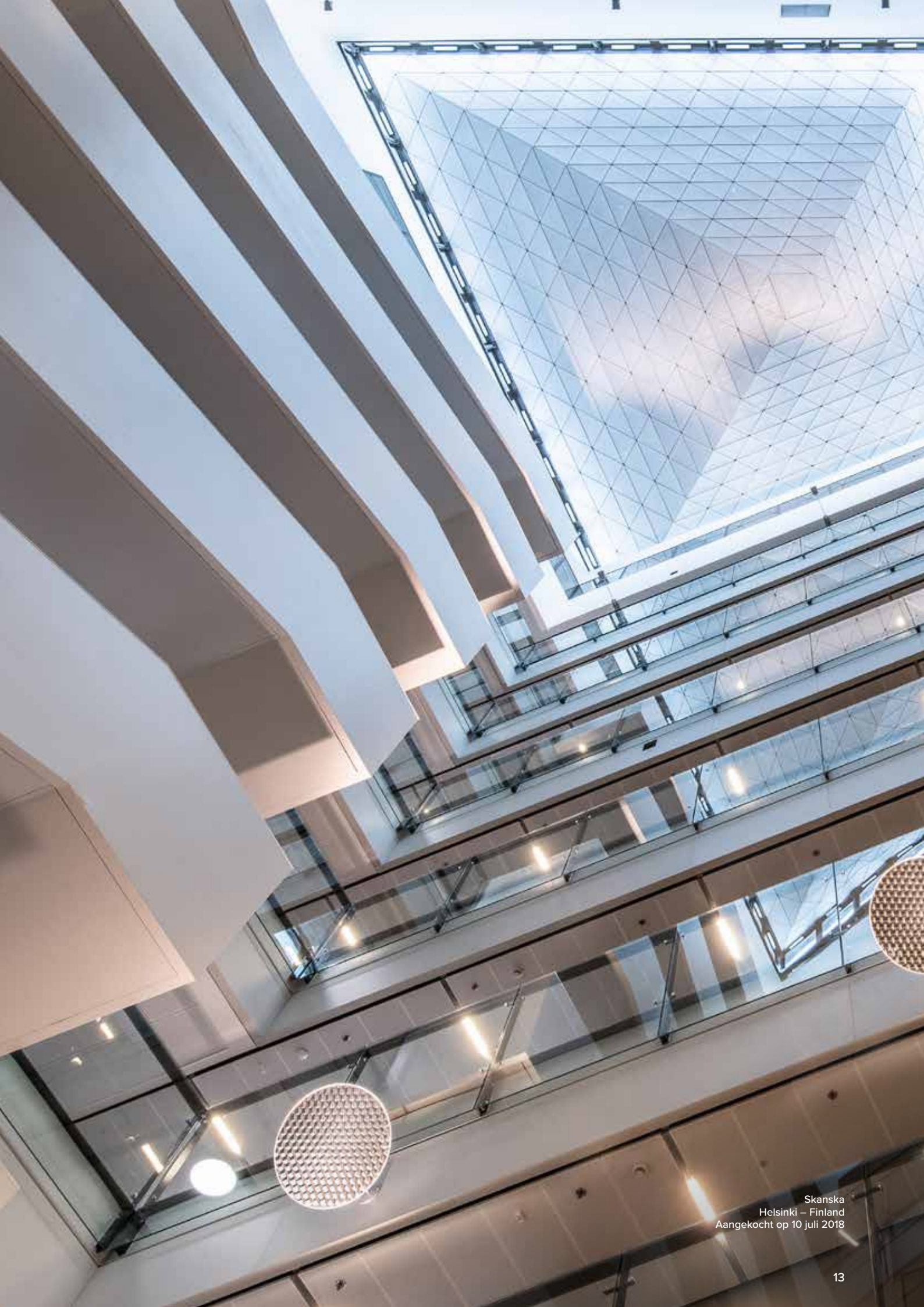
Mieux Vivre Votre argent Grote prijzen van de SCPI's

- ▼ Grote prijs voor financieel resultaat: **eerste plaats**
- ▼ Grote prijs in de categorie **Gediversifieerd: tweede plaats**

“De grote prijs voor financieel resultaat werd behaald door CORUM Origin, een SCPI die uitblinkt in zijn sector omdat hij altijd zijn doelstelling heeft behaald (minstens 6% rendement) en een uitstekende spreiding kan voorleggen, met name op geografisch vlak.”

Uittreksel van 'Les Échos', 29 juni 2023.

Alle informatie over deze bekroningen is beschikbaar op www.corum.nl. Verwijzingen naar een prijs of rating zijn geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethodes zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.







DE VASTGOED- MARKT BEGRIJPEN

“Ik belegde in de SCPI CORUM Origin omdat ik een belegging zocht die mooie rendementen bood. Deze SCPI biedt heel wat diversificatie, zowel in geografisch opzicht als wat de activiteiten betreft, en maakt al meer dan tien jaar zijn doelstellingen waar. Het team maakt een betrouwbare en dynamische indruk. Er wordt duidelijke informatie verstrekt, via webinars of door erg professionele adviseurs via telefoon. Tot dusver werd ik zeker niet ontgoocheld.”

Colette G.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

“ De experts die de portefeuille van uw vastgoedfonds evalueerden, hebben bevestigd dat de waarde nagenoeg stabiel bleef. CORUM Origin handhaaft dus zijn aandelenprijs van 2023. ”

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



Philippe Cervesi
Voorzitter van
CORUM Asset
Management

De voornaamste bezorgdheid voor de SCPI-spaarders in 2023 was de waarde van de portefeuille, en dus van de aandelen. Er was zoveel om te doen, omdat we gewend zijn de waarde van de portefeuilles te zien aantrekken naarmate de vastgoedprijzen stijgen, en zeker omdat de rente bijna tien jaar lang bleef dalen. Weinig beleggers of spaarders kunnen zich een kentering van de markt voorstellen met een negatieve impact op de waarde van de portefeuille van hun vastgoedfonds. Het misplaatste idee dat vastgoed een veilige haven zou zijn, is stevig verankerd in het collectieve bewustzijn. De rentestijging waar Frédéric Puzin gewag van maakte in zijn artikel, heeft de vastgoedmarkt evenwel een nieuw tijdperk ingeleid, dat wordt gekenmerkt door een globale daling van de prijzen. Het achterliggende mechanisme is eenvoudig: als de inkomsten hetzelfde blijven en u toch wil dat uw beleggingen meer opbrengen, moet de aankoopprijs omlaag. In de vastgoedsector betekent dat dus dat het rendement bij identieke huurprijzen alleen maar kan stijgen als de prijs van het gebouw daalt.

U zult het merken in dit jaarverslag: volgens de ramingen van de onafhankelijke en bekwame experts, die de waarde aan het einde van elk jaar evalueren, heeft de portefeuille van uw SCPI amper waarde verloren. Deze experts zijn uiteraard erkende deskundigen, die ook de portefeuilles van andere vastgoedfondsen op de markt analy-

seren. Aangezien de waarde van onze gebouwen in 2023 ongeveer hetzelfde is gebleven, is de aandelenprijs van CORUM Origin niet gewijzigd. Ter vergelijking: volgens de sector is de waarde van professioneel vastgoed op de Europese vastgoedmarkt in 2023 met 6% tot 19% gedaald⁽¹⁾.

In 2023 was uw vertrouwen uitzonderlijk belangrijk

Waarom leed de vastgoedportefeuille van CORUM Origin in 2023 geen wezenlijk verlies? Het antwoord schuilt in verscheidene bepaalde factoren. Eerst en vooral passen we onze incasso's aan aan de marktomstandigheden, om steeds een goed zicht te hebben op de investeringen van de SCPI en om onze rentabiliteitsdoelstelling te respecteren. Daarnaast hanteert uw SCPI een opportunistische kijk op de vastgoedmarkten. Bovendien investeren de interne teams van CORUM in heel Europa en staan ze rechtstreeks in contact met de huurders.

In 2023, toen de markt opnieuw interessant werd voor beleggers, hebben de vastgoedfondsen van CORUM hun collectebussen weer bovengehaald om te profiteren van die situatie, met hun uitstekende staat van dienst in hun achterzak (al mogen we niet vergeten dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomstige resultaten). Zo hebben ze in 2023 meer dan € 1 miljard opgehaald, waarvan € 383 miljoen voor CORUM Origin.

Gegrepen kansen

Dat vertrouwen dat u hen schenkt, geeft hen de middelen om die nieuwe kansen op de markt te grijpen en panden te kopen aan de uitzonderlijk scherpe prijzen waar we nu al ruim een jaar mee worden geconfronteerd. Die onder gunstige omstandigheden aangeschafte gebouwen helpen ons de potentiële rendementen van de toekomst voor te bereiden (niet gegarandeerd), zowel door het rendement uit de huurgelden als door de vooruitzichten op mogelijke meerwaarden (ook niet gegarandeerd).

In 2023 investeerde CORUM Origin meer dan € 200 miljoen in de aankoop van vier nieuwe panden in België, Italië en Nederland. Zoals u ongetwijfeld nog weet, gaat het onder meer om het gebouw Westgate I in Amsterdam, dat wordt verhuurd aan een van de grote adviesbureaus, PricewaterhouseCoopers. De aankoop kostte ons bijna € 90 miljoen, maar biedt sindsdien een rendement van 10,37%^[2]. Globaal gezien, bieden de in 2023 aangekochte panden betere aanvangsrendementen dan die van de voorgaande jaren.

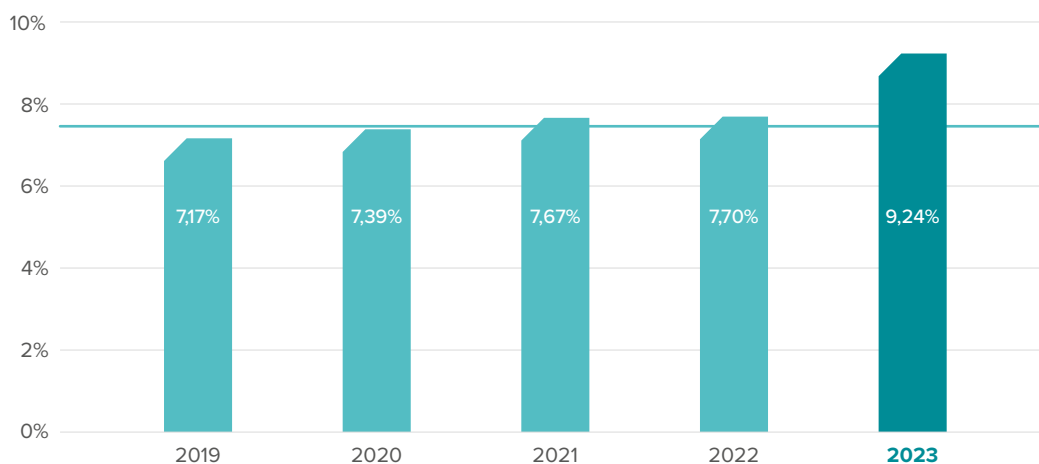
De gunstige aankoopvoorwaarden houden uw SCPI niet tegen om ook verkoopkansen aan te grijpen als dat interessant is voor uw spaartegoed. Zo verkocht CORUM Origin in 2023 drie


gebouwen, waaronder een pand in Ribadeo in Spanje, dat onder de hamer ging voor een prijs die 42% hoger lag dan de aankoopprijs in 2018 en 12,5% hoger dan de taxatiewaarde op 31 januari 2022. In totaal heeft uw SCPI in 2023 integraal een netto meerwaarde van € 3,6 miljoen met u gedeeld, oftewel ongeveer € 1,38 bruto per aandeel (vóór belastingen).

Wat zijn de vooruitzichten voor 2024? Na een daling in het vierde kwartaal van 2023 zijn de rentevoeten in het eerste kwartaal van 2024 weer beginnen stijgen, maar ze zouden in de loop van het jaar weer kunnen stabiliseren of dalen, wat vermoedelijk een stijging van de vastgoedprijzen in de hand zou werken. De komende maanden staan er evenwel geen veranderingen op stapel: de vastgoedmarkt heeft wat tijd nodig om te reageren.

Niet alle landen passen zich even snel aan, maar de meerwaarde van een internationaal vastgoedfonds als CORUM Origin is dat we identificeren welke verschillen er zijn binnen onze ruime activiteitenregio en daar gebruik van maken! Behoudens grote politieke gebeurtenissen zullen de omstandigheden in 2024 dan ook geschikt blijven om ons werk voort te zetten en de toekomst voor te bereiden.

Ontwikkeling van het gemiddelde aanvangsrendement^[2]




7,49%
Gemiddelde
2019-2022

[1] Bron: Green Street.

[2] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten).

Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

De SCPI is een vastgoedbelegging op lange termijn die geen rendement of inkomsten garandeert, en is blootgesteld aan een risico van kapitaalverlies en beperkte liquiditeit. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.



GROEIEN EN INNOVEREN

“ Jullie onderneming is erg betrouwbaar. Jullie streven ernaar jullie aandeelhouders te informeren. Jullie onderneming is sterk vernieuwend, zonder ondoordachte risico's te nemen. [...] In tegenstelling tot mijn andere vastgoedfondsen bezorgen jullie me steeds ruim op tijd het fiscale attest voor mijn aangifte. Ik heb aandelen van CORUM Eurion en CORUM Origin bijgekocht. Bedankt! ”

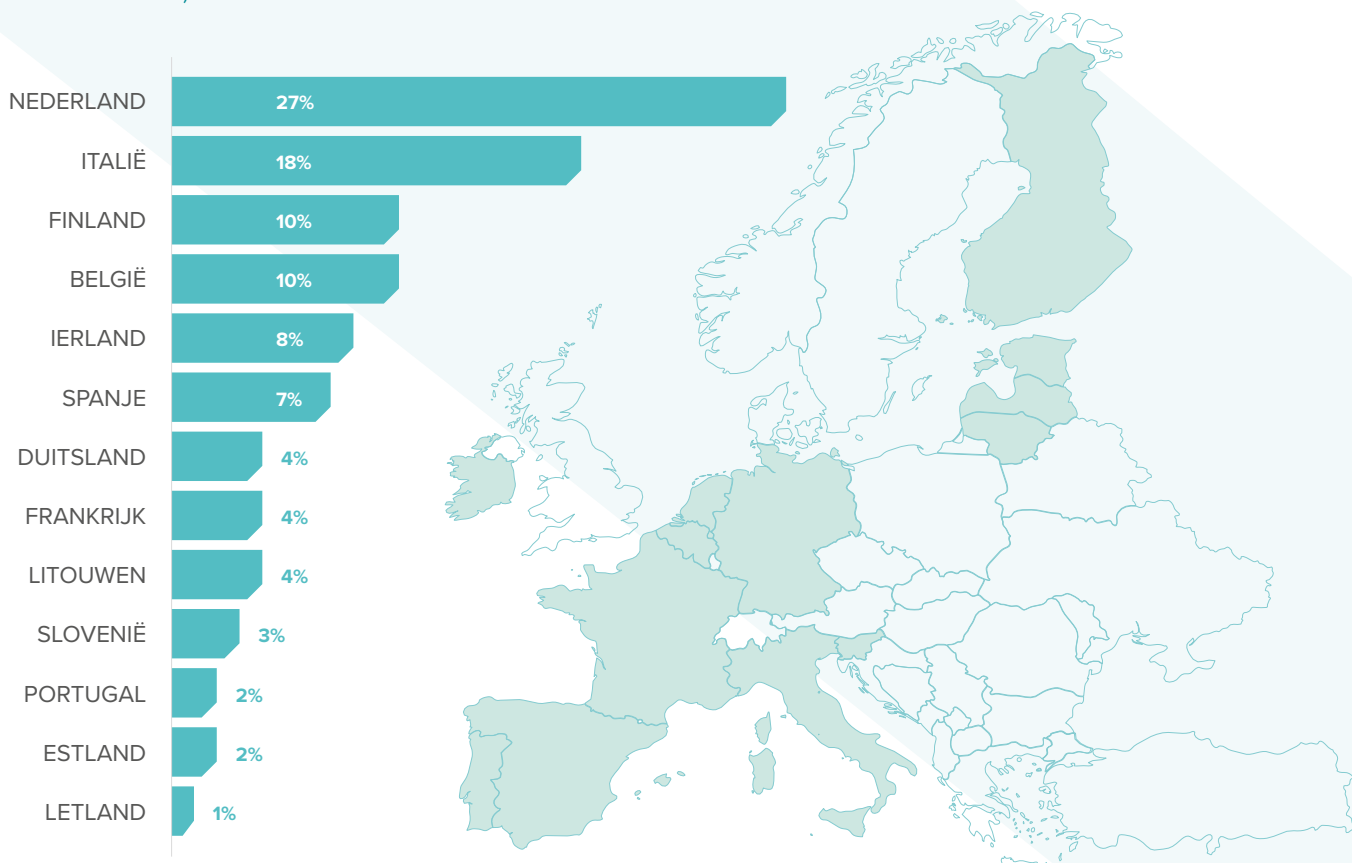
Laurence R.

DE VASTGOED- PORTEFEUW

OP 31 DECEMBER 2023

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)



FYSIEKE^[1] EN FINANCIËLE^[2] BEZETTINGSGRAAD IN 2023



96,00%

Fysieke
bezettingsgraad



97,34%

Financiële
bezettingsgraad

► **Bezette ruimten**
0,58% ruimten met
huurvrije periode
(2,66% op zoek
naar huurders).

► **Leegstaande
ruimten (31)**
De gedetailleerde
gegevens over de
leegstaande panden
zijn beschikbaar
op pagina 51.

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

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

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

OP 31 DECEMBER 2023



153

aantal gebouwen



351

aantal
huurders



5,53

jaar, tot juli 2029
Gemiddelde vaste periode
van de huurverplichting



1.517.425 m²

totale oppervlak
(leegstaande oppervlak: 61.751 m²)

SPREIDING PER TYPE

OP 31 DECEMBER 2023
(in % van de marktwaarde)



51%

Kantoren



30%

Winkels



9%

Industrie
en logistiek



8%

Hotels



1%

Gezondheids-
zorg



1%

Onderwijs

AANWEZIG IN 13 LANDEN VAN DE EUROZONE



- Aantal investeringen gedaan in 2023
- Aantal investeringen gedaan vóór 2023 (behalve verkopen)
- Aantal verkopen in 2023

IN 2023 AANGEKOCHT VASTGOED

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

RTL Belgium

Brussel

AANGEKOCHT
OP 29 MAART 2023

Aankoop prijs:

€ 33 miljoen

Aanvangsrendement:

8,9%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:

5 jaar

Huurder:

RTL Belgium

Huoppervlak:

18.988 m²

Sector:

Kantoren



BELGIË

'RTL House', de hoofdzetel van RTL in België, werd op 26 januari 2007 ingehuldigd in aanwezigheid van koning Albert II en heel wat bekende politici. Het bevindt zich in het Mediapark, een stadsproject met een totale oppervlakte van 380.000 m² dat de ontwikkeling van radio-omroepen, media en de creatieve sectoren in Brussel moet bevorderen.

Het vastgoedproject werd sleutelklaar gebouwd voor de huurder, die er de voorbije jaren verder in is blijven investeren om het aan te passen aan zijn behoeften.

Het bestaat uit twee met elkaar verbonden gebouwen die gewijd zijn aan de radio- en televisiediensten van de onbetwiste marktleider in Franstalige media in België, RTL Belgium.

De onderneming bezit onder meer radio- en tv-zenders en streamingdiensten. Het gebouw huisvest de televisiezenders van RTL Belgium, namelijk RTL-TVi, Club RTL, Plug RTL, Radio Contact vision, de reclameregie IP (IP TV en IP Radio), alsook de radiozenders Bel RTL, Radio Contact en Mint.

Dit gebouw hebben we aangekocht wegens de stabiliteit van de huurder en het grote waardevermogen. Er zijn de komende vijf jaar betere verbindingen voorzien, wat ons sterkt in onze overtuiging dat RTL Belgium in deze regio wil blijven.

Meerdere huurders

Milaan

AANGEKOCHT
OP 12 JUNI 2023

Aankoop prijs:

€ 25 miljoen

Aanvangsrendement:

8,5%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:

4,8 jaar

Huurders:

Henkel en Gi Group

Huoppervlak:

13.365 m²

Sector:

Kantoren



ITALIË

Het gebouw ligt in het noordwesten van Milaan, dicht bij een winkelgebied in de wijk Bovisa, en is erg toegankelijk dankzij de nabijheid van een treinstation. Het is gebouwd tussen 2003 en 2007 en is achtereenvolgens in 2016 en 2019 gerenoveerd, zowel van binnen als van buiten. Nog recenter voerde de vorige eigenaar specifieke verbeteringen uit voor een bedrag van bijna € 1,5 miljoen om beter tegemoet te komen aan de behoeften van de huurders. Die verbeteringen hebben het gebouw een stuk aantrekkelijker gemaakt. Het gebouw heeft bovendien het Europese BREEAM-energierendement 'Very Good' gekregen.

Het gebouw huisvest Henkel en Gi Group, twee marktleiders in hun respectieve sectoren. Henkel, dat goed is voor meer dan 63% van de betaalde huur, koos dit gebouw als locatie voor zijn Italiaanse hoofdkantoor. De Duitse onderneming werd opgericht in 1876 en is een belangrijke wereldwijde speler op de markt van industriële en consumentenactiviteiten: haarverzorging, cosmetica, wasmiddelen, kleefstoffen enzovoort. Ze beheert merken als Pattex, Pritt, Schwarzkopf en Eau Écarlate (Décolor Stop).

Gi Group, de op één na grootste huurder, is een van 's werelds grootste aanbieders van diensten die te maken hebben met veranderingen op de arbeidsmarkt. Gi Group is aanwezig in 29 landen en biedt een uitgebreid aanbod aan wervingsdiensten. Het is het achtste wervingsbureau van Europa (tweede in de privésector) en het vijftiende wereldwijd (vijfde in de privésector). De onderneming heeft in ons gebouw opleidingsruimtes en laboratoria ingericht.

Het aantrekkelijke rendement, de geografische ligging en de soliditeit van de huurders maken van dit gebouw een geweldige troef voor CORUM Origin en zijn spaarders.

PricewaterhouseCoopers

Amsterdam

AANGEKOCHT
OP 28 AUGUSTUS 2023

Aankoopprijs:
€ 89 miljoen

Aanvangsrendement:
10,4%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:
5,5 jaar

Huurder:
PricewaterhouseCoopers (PwC)

Huoppervlak:
27.995 m²

Sector:
Kantoren



NEDERLAND

De aankoop van Westgate I bracht CORUM Origin naar het hart van het dynamische bedrijventpark Rieker Business Park in Amsterdam. Specifieker gaat het om een gebouwencomplex van bijna 28.000 m², verdeeld over 3 gebouwen, dat onlangs is toegevoegd aan de portefeuille van uw vastgoedfonds. Het werd gebouwd in 2002 en is bijna volledig gerenoveerd door de huurder, wat aantoont dat deze zich gehecht voelt aan het pand en de locatie en er dus graag wil blijven. Door de renovatie is het omgetoverd tot een lichte, ultramoderne ruimte, met een atrium dat de drie gebouwen met elkaar verbindt, een ontvangstruimte voor externe bezoekers en een minisupermarkt op de begane grond voor werknemers.

Westgate I biedt met een bijzonder hoog aanvangsrendement van 10,4% een niveau dat zelden wordt gehaald op de markt! De terugkeer naar normale vastgoedprijzen in heel Europa, en in het bijzonder in de noordelijke landen, is een geschenk uit de hemel: met dank aan het spaargeld dat u ons toevertrouwt, kan uw vastgoedfonds u hiervan mee laten profiteren.

Het gebouw is volledig verhuurd aan het Britse PwC (PricewaterhouseCoopers), een van de grootste professionele dienstverleners ter wereld en een van de 'Big Four' audit- en advieskantoren naast Deloitte, EY (Ernst & Young) en KPMG. In 2022 bedroeg de omzet maar liefst € 50 miljard! Een eersteklas huurder dus, die het Westgate I-gebouw koos voor zijn Nederlandse hoofdkantoor.

De kers op de taart is dat het gebouw op het moment van aankoop al werd gehuurd onder een 'triple net'-lease, wat betekent dat alle kosten en werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn. Dat betekent minder kosten voor het vastgoedfonds, en meer potentiële dividenden voor u!

Meerdere huurders

Milaan

AANGEKOCHT
OP 8 NOVEMBER 2023

Aankoopprijs:
€ 56 miljoen

Aanvangsrendement:
8,3%

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:
6,22 jaar

Huurders:
Boston Scientific, AIM, Eyecare, Urban Vision, enz.

Huoppervlak:
17.944 m²

Sector:
Kantoren



ITALIË

De tweede aankoop van het jaar in de wereldhoofdstad van de mode, een dynamische stad waarin uw SCPI niet twijfelde om opnieuw te investeren! Het gebouw ligt op het kruispunt van zakenwijken, woonwijken, sportcentra en univer-

siteiten. Het ligt bovendien in de onmiddellijke nabijheid van een metrostation en weg-, lucht- en spoorverbindingen. Dat is een belangrijke factor bij het aantrekken van kantoorhuurders. En het bewijs is er: door de opening van een nieuwe metrolijn aan de voet van het gebouw in 2023 is 35% van de thans verhuurde ruimte in ons gebouw sinds het begin van het jaar opnieuw verhuurd.

Het gebouw, dat oorspronkelijk werd ontwikkeld voor het hoofdkantoor van Barclays, meet bijna 18.000 m² en telt nu 14 grote huurders! De twee belangrijkste huurders zijn:

► **Boston Scientific**, dat goed is voor 15% van de betaalde huur. Het Amerikaanse bedrijf heeft sinds 2011 zijn hoofdkantoor in het gebouw, wat zijn engagement aantoont. Boston Scientific is gespecialiseerd in innovatieve medische behandelingen en oplossingen. In enkele cijfers: de groep heeft meer dan 45.000 mensen in dienst in 130 landen over de hele wereld en draaide in 2022 een omzet van bijna € 11 miljard.

► **AIM**, met 14% van de betaalde huur. Het is een wereldberoemde pionier op het vlak van conferenties, evenementen en communicatie.

Op de begane grond van het gebouw bevinden zich tevens een restaurant en het medische centrum 'Eyecare', die publiek toegankelijk zijn.

IN 2023 VERKOCHT VASTGOED

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

Sopra Steria

Rennes

AANGEKOCHT
OP 15 NOVEMBER 2013

VERKOCHT
OP 5 APRIL 2023

Verkoopprijs:
€ 2,3 miljoen

Kapitaalwinst:
€ 0,1 miljoen



FRANKRIJK

Op 5 april 2023 kondigde CORUM Origin de verkoop aan van een kantoorgebouw in Chartres-de-Bretagne, in de buurt van Rennes in Frankrijk. Het gebouw werd in 2013 aangekocht voor € 2,2 miljoen en werd verkocht voor € 2,3 miljoen, wat een meerwaarde van ongeveer € 0,1 miljoen opleverde. Het gebouw van 1.305 m² wordt verhuurd aan het toonaangevende Europese adviesbureau Sopra Steria. Vooral de locatie en de kwaliteit van de huurder konden de koper, een lokale privéspeler, bekoren. CORUM Origin heeft niet getwijfeld om op zijn aantrekkelijke bod in te gaan. Met nog maar 3 jaar te gaan op het huurcontract was er bovendien een potentieel risico op leegstand, wat de verkoop nog opportuener maakte.

Franse ministerie van binnenlandse zaken

Lognes

AANGEKOCHT
OP 11 DECEMBER 2013

VERKOCHT
OP 26 OKTOBER 2023

Verkoopprijs:
€ 10,5 miljoen

Kapitaalwinst:
€ 0,2 miljoen



FRANKRIJK

Zes maanden later heeft uw vastgoedfonds de verkoop afgerond van een gebouw dat volledig verhuurd is aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken in Lognes, op 20 km van Parijs. Het gebouw is verkocht voor € 10,5 miljoen, 4,4% meer dan de taxatieprijs op 31 december 2022. Vooral de locatie van het pand en de kwaliteit van de huurder konden de koper bekoren. Ook bij dit aantrekkelijke bod greep uw SCPI de kans met beide handen aan.

Eroski

Ribadeo

AANGEKOCHT
OP 9 MAART 2018

VERKOCHT
OP 8 NOVEMBER 2023


Verkoopprijs:
€ 13,3 miljoen

Kapitaalwinst:
€ 3,3 miljoen



SPANJE

CORUM Origin bouwde voort aan die opportunistische strategie met de verkoop van een gebouw in Ribadeo, in het noorden van Spanje, dat werd verhuurd aan de supermarktketen Eroski. Het gebouw, dat in 2018 voor € 9,4 miljoen werd gekocht, ging de deur uit voor een nettoverkoopprijs van € 13,3 miljoen, 42% meer dan de aankoopprijs. De kers op de taart is dat het is verkocht voor 12,5% meer dan de taxatieprijs op 31 december 2022, wat de goede prestaties van de portefeuille van uw vastgoedfonds illustreert. Bovendien verloor de huurder steeds meer marktaandeel door de komst van de Europese marktleider in grootdistributie Aldi en was er dus een risico op leegstand, wat de verkoop nog opportuener maakte.



Vlaamse Gemeenschap
Brussel – België
Aangekocht op 28 december 2022

FINANCIËLE GEGEVENS

“Regelmaat van de resultaten (erg goed), pertinente strategieën, uitstekende informatieverstrekking en dienstverlening, CORUM Origin, van meet af aan een uitstekend vastgoedfonds!”

Ronan D.

HET AANDEEL

PricewaterhouseCoopers
Amsterdam – Nederland
Aangekocht op 28 augustus 2023

Voor uw leesgemak werden de cijfers in dit verslag afgerond.

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

Oprichtingsdatum:

6 februari 2012

Toegankelijk voor het publiek:

6 april 2012

Inschrijvingsprijs van het

aandeel op 01/01/2023: € 1.135

Inschrijvingsprijs van het

aandeel op 31/12/2023: € 1.135

Nominale waarde van het aandeel:

€ 862

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2023	2022	2021	2020	2019
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	2.232.734	1.966.699	1.750.614	1.576.288	1.476.906
Aantal aandelen op 31/12	2.590.172	2.281.547	2.030.869	1.828.633	1.713.342
Aantal aandeelhouders op 31/12	52.986	45.256	39.020	33.010	30.165
Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	45.956	36.869	29.055	17.586	45.093
Instapprijs op 31/12 ^[1] in €	1.135	1.135	1.090	1.090	1.090

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2023	2022	2021	2020	2019
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 1.135	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.075
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 68,80	€ 75,01	€ 76,62	€ 65,40	€ 67,53
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,00	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,00	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Effectief rendement ^[2]	6,84%	7,06%	6,60%	5,77%	5,65%
Dividendrendement ^[3]	6,06%	6,88%	7,03%	6,00%	6,28%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[4]	0,00%	4,13%	0,00%	0,58%	1,40%

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

[2] Effectief rendement berekend over 10 jaar: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode.

Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten.

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

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

FINANCIËLE GEGEVENS

Kerncijfers

	2023		2022	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 – RESULTATENREKENING^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	246.574	107,51	203.563	100,11
Resultaat van vastgoedactiviteiten	195.841	85,39	160.899	79,13
Resultaat boekjaar	154.560	67,39	131.558	64,70
2 – BALANSWAARDEN^[2]				
Aandelenkapitaal	2.232.734	862,00	1.966.699	862,00
Totaal eigen vermogen	2.337.063	902,28	2.058.914	902,42
Vastgoed in verhuur	2.420.132	934,35	2.252.676	987,35
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	170.683	65,90	170.665	74,80
Totaal overzicht van de nettoactiva	2.337.063	902,28	2.058.914	902,42
3 – OVERIGE INFORMATIE^[1]				
Uitkeerbare winst	154.560	67,39	131.558	64,71
Bruto dividend ^[3]	158.254	68,80	154.756	75,01
4 – VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]				
Marktwaaarde van het vastgoed	2.665.246	1.028,98	2.533.649	1.110,50
Boekwaarde	2.337.063	902,28	2.058.914	902,42
Liquidatiewaarde	2.415.382	932,52	2.181.790	956,28
Vervangingswaarde	2.969.435	1.146,42	2.673.751	1.171,90

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

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

[3] Het uitgekeerd dividend per aandeel over 2023 bestaat uit het operationeel dividend (€ 67,33) en het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2023 (€ 1,43) en financiële inkomsten (€ 0,04).



Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2023	% van de totale inkomsten	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten	2020	% van de totale inkomsten	2019	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	90,18	98,21%	82,68	97,64%	84,17	99,11%	84,21	98,95%	88,55	99,06%
Financiële baten ^[1]	0,05	0,05%	0,01	0,01%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Diverse baten	1,60	1,74%	1,99	2,35%	0,75	0,89%	0,89	1,05%	0,84	0,94%
Herindeling van lasten	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE INKOMSTEN^[2]	91,83	100,00%	84,68	100,00%	84,92	100,00%	85,10	100,00%	89,40	100,00%
Beheervergoeding	11,18	12,18%	10,25	12,11%	10,44	12,29%	10,44	12,27%	11,03	12,34%
Overige beheerkosten	1,15	1,25%	1,46	1,73%	1,26	1,48%	1,45	1,70%	2,17	2,43%
Onderhoudskosten vastgoed	0,65	0,71%	0,57	0,68%	0,56	0,66%	1,07	1,25%	1,36	1,52%
Financiële lasten	5,90	6,42%	2,96	3,49%	2,85	3,36%	2,29	2,69%	2,24	2,50%
Niet-terugvorderbare huurkosten	5,59	6,09%	6,73	7,95%	4,36	5,13%	3,94	4,63%	3,55	3,98%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	24,47	26,65%	21,98	25,95%	19,46	22,91%	19,19	22,55%	20,35	22,77%
Netto afschrijvingen ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen ^[3]	-0,01	-0,01%	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	-0,01	-0,01%	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%
TOTALE LASTEN^[4]	24,46	26,63%	19,98	23,60%	21,96	25,86%	21,74	25,55%	24,14	27,01%
GEWOON RESULTAAT	67,36	73,36%	64,70	76,40%	62,96	74,14%	63,36	74,45%	65,25	72,99%
Buitengewoon resultaat	0,00	0,00%	-	0,00%	0,03	0,03%	-	0,00%	-	0,00%
Mutatie ingehouden winst	0,01	0,01%	0,00	0,00%	-	-0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Uitgekeerde winst vóór belastingen en sociale lasten	67,37	73,37%	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%
Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten	67,37	73,37%	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

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

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

Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	2022	Mutatie	2023
+ Instroom van middelen	2.446.572	354.332	2.800.904
+ Leningen	378.961	-109.023	269.938
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	102.338	14.341	116.679
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	304.108	45.956	350.065
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	2.423.341	167.474	2.590.815
+ Winst op de verkoop van activa ^[1]	18.758	-18.752	6
RESTERENDE MIDDELEN VOOR BELEGGING	14.504	-1.214	13.290

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is uitgekeerd (zie pagina 38).

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.

	2023	2022
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	36.392	151.372
MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	154.560	131.558
Verkoop van activa ^[1]	3.674	4.492
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	296.922	229.859
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	-111.489	45.556
Voorzieningen	6.526	7.395
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	350.193	418.860
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	12.301	-1.313
Aankopen van vastgoed	167.474	389.072
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	12.366	11.111
Buitengewoon dividend	22.386	-
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	140.192	124.454
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	8.109	10.516
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	362.828	533.840
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	23.756	36.392

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

[2] Interim-dividenden 2023 en kapitaalwinst op verkopen 2023.



JAARREKENING 2023

Boston Scientific, AIM,
Eyecare, Urban Vision, enz.
Milaan – Italië
Aangekocht op 8 november 2023

REKENINGEN

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2023		2022	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Huurobjecten – inclusief aankoopkosten	2.419.317	2.500.232	2.252.658	2.357.531
Vastgoed in aanbouw	814	814	18	18
Aandelenbelangen	170.683	164.200	170.665	176.100
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-11.738	-	-12.568	-
TOTALE VASTGOEDBELEGGINGEN	2.579.077	2.665.246	2.410.773	2.533.649
Aandeelhoudersrekeningen en vorderingen die verband houden met meerderheidsbelangen	7.851	-	-	-
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	7.851	-	-	-
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders en gekoppelde rekeningen	55.257	55.257	51.164	51.164
Overige vorderingen	89.961	89.961	92.380	92.380
Geldmiddelen en kasequivalenten	23.756	23.756	36.392	36.392
Voorzieningen voor risico's en lasten	-3.831	-3.831	-5.385	-5.385
Financiële verplichtingen	-277.521	-277.521	-385.857	-385.857
Operationele schulden	-125.357	-125.357	-130.108	-130.108
TOTAAL OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING	-237.734	-237.734	-341.414	-341.414
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA	-12.131	-12.131	-10.445	-10.445
EIGEN VERMOGEN	2.337.063	-	2.058.914	-
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[1]	-	2.415.382	-	2.181.790

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

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Openingssituatie op 01/01/2023	Mutaties in 2023	Afsluitingssituatie op 31/12/2023
AANDELENKAPITAAL	1.966.699	266.035	2.232.734
Geplaatst kapitaal	1.966.699	266.035	2.232.734
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	73.427	30.887	104.314
Emissiepremie (agio)	479.873	88.298	568.170
Inhouding op emissiepremie (agio)	-406.446	-57.410	-463.856
WAARDERINGSVERSCHILLEN	18.758	-18.752	6
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	23	7	30
RESULTAAT BOEKJAAR			
Resultaat op 31/12/22	131.559	-131.559	-
Interim-dividenden op 31/12/22	-131.551	131.551	-
Resultaat op 31/12/23	-	154.560	154.560
Interim-dividenden voor het boekjaar 2023	-	-154.581	-154.581
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.058.914	278.148	2.337.063

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31/12/2023	31/12/2022
Gegarandeerde schulden	231.871	550.315
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	16.356	-
Ontvangen garanties	-169.482	-167.695
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
TOTAAL AANGEGANE (+) / ONTVANGEN (-) VERPLICHTINGEN	78.745	382.620

Resultatenrekening (in duizenden €)

	2023	2022
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	206.873	168.126
Doorberekende lasten	20.205	10.499
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	3.667	4.046
Terugboeking van voorzieningen	1.488	6.149
Herindeling van vastgoedlasten	14.341	14.744
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	246.574	203.563
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	20.205	10.499
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.488	1.164
Voorzieningen voor groot onderhoud	670	2.091
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	14.029	14.141
Lasten voor uitgevoerde aankopen	14.341	14.744
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	-	26
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	50.733	42.664
A - RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT = (I-II)	195.841	160.899

...

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2023	2022
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	-	-
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	45.956	36.869
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	45.956	36.869
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	71.582	57.716
Overige bedrijfslasten	2.641	2.975
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	-	-
Afschrijving van dubieuze vorderingen	801	-
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	75.024	60.691
B - BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT = (I-II)	-29.068	-23.823
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	106	20
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	106	20
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	12.319	5.538
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	-	-
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	12.319	5.538
C - FINANCIËEL RESULTAAT = (I-II)	-12.213	-5.518
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	-	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	-	-
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	-	-
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	-	-
D - BUITENGEWOON RESULTAAT = (I-II)	-	-
NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)	154.560	131.558

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 45.956 duizend in 2023 en € 36.869 duizend in 2022.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

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

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

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

Afwijkingen

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

Toelichtingen op de waarderingmethoden

Belangrijkste waarderinggrondslagen voor vastgoed in verhuur

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

Marktwaaarde van het vastgoed

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

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

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

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

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

Waardering van aandelenbelangen in bezit

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

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

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

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



INFORMATIE OVER HET OVERZICHT VAN DE NETTOACTIVA EN HET EIGEN VERMOGEN

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2023	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2023
Grond en vastgoed in verhuur	2.229.180	186.470	20.707	2.394.942
Vastgoed in aanbouw	18	814	18	814
Kosten koper	23.478	1.740	843	24.375
Aandelenbelangen	170.665	18	-	170.683
TOTAAL	2.423.341	189.042	21.568	2.590.814

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2023	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Frankfurt	275	275
Lieusaint	150	150
Málaga	20	20
Nieuwegein	19	19
Torcy	19	19
Val Plaza	68	68
Venlo	8	8
Zaandam	256	256
TOTAAL	814	814

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01/01/2023	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2023
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	11.008	0	670	12	1.488	10.178

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/24	7.357
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/25	1.875
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/26	854
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/27	91
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/28	-
TOTAAL		10.178

Financiële vaste activa

De aandelenbelangen in bezit^[1] zijn per 31 december 2023 als volgt samengesteld.

Bedrijf in bezit (in duizenden €)	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelen-kapitaal	Resultaat 2023	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	7.300	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14.383	12.900	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	13.400	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	7.200	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	10.400	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	15.700	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	38.100	17.962,5	-	18.374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7.706	7.300	473,0	-	4.122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46.479	44.900	2,5	-	14.266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7.034	7.000	10,0	-	5.216	100%
TOTAAL		170.683	164.200	18.463	-	49.065	

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

De aandelen in handen van CORUM Origin zijn afkomstig van MREC-ondernemingen in Finland (Mutual Real Estate Companies).

In Finland wordt het eigendom van vastgoed vaak onrechtstreeks geregeld via het vastgoedbeleggingsvehikel MREC (zie pagina 46).

Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

	2022	Betalingen	Terugbetalingen	2023
Deposito's en waarborgsommen	515	464	2	978
TOTAAL	515	464	2	978

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 278.499 duizend eind 2023 en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 269.938 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 8.561 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	2023	2022
Leningen	269.938	378.961
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	269.938	378.961
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	8.561	6.896

Leningen in details (in duizenden €)

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

Gegarandeerde schulden

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

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen (in duizenden €)
BPI France – 2014	Ingeschreven hypotheek	Les Ulis	19.000
BPVF – 2017	Ingeschreven hypotheek	Meudon / Novotel Schiphol	66.630
Palatine – 2017	Hypotheekbelofte	Brétigny / Beaune / Amiens / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hamburg / Vianen / Den Haag (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	132.031
TOTAAL			231.871

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Geen.

Loan-to-value ratio (in duizenden €)

	2023	2022
Bankleningen	269.938	378.961
Verplichtingen inzake vastgoed	-	-
Liquidatiewaarde	2.415.382	2.181.790
Loan-to-value ratio	11%	17%

INFORMATIE OVER EIGEN VERMOGEN

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

	2023	2022
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed ^[1]	4.822	29.652
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	6.391	5.388
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	1.188	6.439
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	15.995	18.885
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED^[2]	6	18.758

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

[2] Het saldo op 31/12/2023 wordt verkregen door uit te gaan van het saldo op 31/12/2022.

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2023	2022
RESULTAAT BOEKJAAR	154.560	131.558
Gebruikte ingehouden winst	21	0
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	154.581	131.551
TOTAAL INGEHOUDEN WINST	30	7

Waarde van het bedrijf op 31 december 2023

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

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

Deze waarden werden berekend (in duizenden €) voor 2.590.172 aandelen op 31 december 2023.

	2023 (in duizenden €)	2023 per aandeel (in €)	2022 (in duizenden €)	2022 per aandeel (in €)
Vastgoedbeleggingen	2.586.928	-	2.410.773	-
Overige netto activa ^[1]	-249.865	-	-351.859	-
BOEKWAARDE	2.337.063	902,28	2.058.914	902,42
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	2.665.246	-	2.533.649	-
Overige netto activa ^[1]	-249.865	-	-351.859	-
LIQUIDATIEWAARDE	2.415.382	932,52	2.181.790	956,28
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	198.790	-	172.073	-
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	355.263	-	319.888	-
VERVANGINGSWAARDE	2.969.435	1.146,42	2.673.751	1.171,90

[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 overinvestering van de middelen.

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2023 ontvingen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen wezenlijke gebeurtenissen na de balansdatum te melden.

INFORMATIE OVER DE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2023	2022
VORDERINGEN OP HUURDERS		
Vorderingen op huurders	48.957	45.723
Dubieuze vorderingen	11.175	9.515
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-4.875	-4.074
TOTAAL	55.257	51.164
OVERIGE VORDERINGEN		
Schulden voortvloeiend uit vaste activa – voorschotten	-	-
Handelsschulden – debiteuren	-	-
Te ontvangen rentes of dividenden	80	-
Overheid en andere collectieve instellingen	86.853	90.877
Vastgoedbeheerders	3.028	1.503
Aandeelhouders-debiteuren	-	-
Vorderingen op de uitkering	-	-
TOTAAL	89.961	92.380
TOTAAL HUURDERS, GEKOPPELDE REKENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN	145.219	143.544

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2023	2022
Leningen	269.938	378.961
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	269.938	378.961
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	8.561	6.896
Huurders-crediteuren	4.365	7.189
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	7.252	11.331
Overheid en andere collectieve instellingen	85.942	87.180
Vastgoedbeheerders	22.465	7.906
Aandeelhouders-crediteuren	-6.757	15.710
Schulden over de uitkering	12.089	793
TOTAAL	125.357	130.108

INFORMATIE OVER DE RESULTATENREKENING

Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2023	2022
Huren	206.873	168.126
Doorberekende lasten	20.205	10.499
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	3.667	4.046
Terugboeking van voorzieningen	1.488	6.149
Herindeling van vastgoedlasten	14.341	14.744
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	246.574	203.563

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 92% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2023	2022
Lasten met hun tegenwaarde in baten	20.205	10.499
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.488	1.164
Voorzieningen voor groot onderhoud	670	2.091
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	14.029	14.141
Lasten voor uitgevoerde aankopen	14.341	14.744
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	-	26
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	50.733	42.664

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- ▼ de lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 20.205 duizend zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- ▼ de voorzieningen voor groot onderhoud vertegenwoordigen € 670 duizend en moeten gekoppeld worden aan de terugboekingen op voorzieningen voor groot onderhoud ter waarde van € 1.488 duizend.

De andere vastgoedlasten bedragen € 14.029 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 45.956 duizend bestaan uit:

- ▼ de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 45.956 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2023 € 71.582 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- ▼ 13,20% inclusief belastingen van de geïncasseerde huurinkomsten exclusief belastingen voor de beheerkosten, zijnde € 25.626 duizend;
- ▼ 11,964% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 45.956 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 3.434 duizend bestaan uit:

- ▼ diverse vergoedingen en kosten, voor € 2.001;
- ▼ belastingen en heffingen, voor € 632 duizend;
- ▼ provisies voor dubieuze vorderingen voor € 801 duizend.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 12.221 duizend en bestaat uit rente op leningen voor -€ 12.319 duizend en inkomsten uit rentedragende bankrekeningen voor € 106 duizend.

Buitengewoon resultaat

Geen.

OVERIGE INFORMATIE

Waarborgsommen/onderpanden ontvangen van huurders

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

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

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

INFORMATIE OVER TRANSACTIES MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Geen.

UITSPLITSING VAN DE VASTGOEDWAARDE

	2023		2022	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR				
Kantoren	1.198.011	1.258.471	1.023.917	1.105.631
Industrie en logistiek	221.619	213.858	221.619	213.875
Winkels	926.822	964.267	935.568	980.265
Gezondheidszorg	10.422	7.670	9.990	7.680
Hotels	208.384	220.166	208.384	226.180
TOTAAL	2.565.259	2.664.432	2.399.478	2.533.631

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2023

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
FRANKRIJK							
KANTOREN							
	Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.600
	1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	19.000
	5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 Meudon	6.446	26/01/2016 31/01/2017	12.389	1.119	11.269	11.000
	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	12.500
	4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1.770	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.110
	Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 Limay	13.789	15/09/2017	12.853	255	12.597	17.000

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
KANTOREN/WINKELS							
	Rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5.568	23/12/2014	13.624	901	12.723	11.100
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	6.300
GEZONDHEIDSZORG							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4.401	20/09/2013	10.517	527	10.422	7.670
HOTELS							
	7 route des Champcueils, 91220 Brétigny	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	1.890
	1 rue André Ampert 21200 Beaune	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.616
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	3.070
WINKELS							
	Winkelcentrum Le Marché des Thermes, 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1.156	-	1.156	398
	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	3.100
	Gandra, Mazedo parish, Monção council, Monção						
	Estrada Municipal 627, Molelos, 3460-482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião n°206, Lugar da Torre, 4730-010 Vila Verde	22.607	19/12/2014	31.148	2.447	28.700	40.200
	Pia dos Neves – Freguesia de S. João – 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista n°292 Lugar de Barrancas	6.934	05/04/2019	8.519	589	7.930	10.000
KANTOREN							
	SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga	8.600	09/02/2018	4.740	349	4.392	5.000
	GAVETO. PORTO Largo Mompilher 22-24 - Porto	2.338	09/02/2018	5.127	368	4.759	5.500
NEDERLAND							
WINKELS							
	Nieuwe Dukeburgseweg 11 6435 AD Nijmegen	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	7.840
	Floralaan 31 5928 RD Venlo	20.027	12/01/2016	15.953	953	15.000	17.275

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
	Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP Breda	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	23.885
	Hoofdweg 46 – 2908 LC Capelle aan den IJssel	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	12.100
	Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ Bergschenhoek	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	10.010
	Bastiaansplein	12.854	15/11/2019	842	2.392	38.450	34.060
	Hermitage 1-140	12.771	23/12/2019	27.907	1.657	26.250	24.955
	Mosae Forum – Maastricht	14.029	31/07/2021	60.856	4.927	56.000	54.235
	HOTELS						
	12 Taurus Avenue 2132 LS Hoofddorp	17.554	24/06/2015	46.494	682	45.813	55.630
	Hotel Indigo The Hague	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	11.260
	INDUSTRIE EN LOGISTIEK						
	Everdenberg 50 4902 TT Oosterhout	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	4.750
	Everdenberg 14, Oosterhout	5.385	29/01/2021	2.915	215	2.700	3.355
	KANTOREN						
	Röntgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	23.990
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	4.990
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	6.750
	Manplein 55 2516 CK Den Haag	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	38.620
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	51.255
	Olympus, Simon Smitweg 18 2353 GA Leiderdorp	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	6.600
	Flight Forum 240 5657 DH Eindhoven	8.740	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	13.340
	Taurusavenue 111 2132 LS Hoofddorp	17.257	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	51.835
	Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	13.960
	The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC Hoofddorp	3.890	01/06/2018	6.315	395	5.919	5.510
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle a/d IJssel	8.040	15/06/2020	16.212	976	15.236	15.720
	Hogeweg 123 – Zaltbommel	5.231	15/06/2020	7.930	479	7.452	6.955
	Bloemlaan 4 – Hoofddorp	3.674	30/06/2020	8.536	601	7.935	6.590
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6.663	10/02/2021	8.212	662	7.550	7.325
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26.465	01/12/2021	47.653	3.653	44.000	43.765
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35.068	31/03/2022	41.126	126	41.000	37.600
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16.444	19/12/2022	42.974	3.624	39.350	37.720
	Thomas R. Malthusstraat 5-57 Amsterdam	27.995	28/08/2023	88 852	9.170	79 682	80.395

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
DUITSLAND							
WINKELS							
	Kapuzinerstrasse 3-11 41061 Mönchengladbach	10.948	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	5.000
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hamburg	23.887	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	35.500
KANTOREN							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu-Isenburg	8.400	17/10/2014	20.754	1.314	19.440	25.500
HOTELS							
	Am Weiher 1	5.254	29/03/2019	22.024	1.762	20.262	20.400
	Bonner Straße 59 40589 Düsseldorf	4.721	31/01/2019	20.445	1.745	18.700	18.100
SLOVENIË							
WINKELS							
	Nemčavci 66, 9000 Murska Sobota	6.547	11/09/2015	7.250	200	7.050	6.124
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Ljubljana (logistiek en kantoren) Zgornji Brnik 130F 4210 – Brnik Aerodrom	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	61.300
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7.731	12/02/2020	6.076	73	6.003	6.430
IERLAND							
WINKELS							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	7.000
	Tesco Retail Store	8.109	20/09/2019	22.123	1.373	20.750	20.444
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10.376	20/11/2020	5.305	405	4.900	6.190
	32 South Mall – Cork	2.453	21/03/2022	16.430	4.630	11.800	11.200
	Unit 20-29 Mervue Business Park – Galway	15.302	25/05/2022	22.094	2.694	19.400	19.785
	Dronmore House – Shannon	6.869	10/06/2022	15.191	466	14.725	14.500
	Tullamore Retail Park Tullamore	15.702	15/12/2022	21.941	3.441	18.500	18.050
KANTOREN							
	Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.650
	Joyce's Court Block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6.097	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	18.000
	HPE – Ballybane Road NE2 2003 – Galway	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	22.150
	One Kilmainham Square	6.680	18/12/2019	36.748	2.748	34.000	33.915
	Classon House	7.062	18/12/2019	31.642	2.392	29.250	28.950
ONDERWIJS							
	The Steelworks Block B Dublin	2.251	10/01/2020	9.101	751	8.350	7.735
ESTLAND							
WINKELS							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	15.500
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Puusepa tee 4	28.164	04/01/2019	28.946	53	28.893	28.600

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
LETLAND							
KANTOREN							
	Riga (kantoor / winkel / logistiek) Toma Iela 4 – 76614 Harju Maakond	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	14.500
LITOUWEN							
WINKELS							
	Ukmergès g., 373	21.671	30/08/2019	25.663	18	25.645	28.800
	Vakarinis aplinkkelis 8	21.821	22/11/2019	22.462	62	22.400	23.800
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21.669	28/01/2021	21.859	20	21.839	22.200
	Maksimiskiu str. 5 – Vilnius	30.762	28/01/2021	35.911	21	35.890	36.300
ITALIË							
WINKELS							
	Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	21.600
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.400
	Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	16.300
	Via Virgilio 51 41123 Modena	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	12.200
	Via dell'Industria 27 60027 Osimo	4.248	06/10/2017	5.513	128	5.385	5.600
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	10.800
	Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.600
	Via Francia 23 73010 Surbo	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	10.900
	Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	9.200
	Via Giordano Bruno n° 69 en 69b	6.693	08/05/2019	9.086	488	8.598	11.600
	Zona Industriale Strada Olbia	12.138	08/05/2019	16.170	867	15.303	19.200
	Via Pinerolo n° 15	5.066	08/05/2019	6.786	374	6.412	7.100
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4.054	18/05/2020	4.498	282	4.215	4.960
	Corso Vittorio Emanuele II 254 Pescara	1.859	11/03/2022	3.699	249	3.450	5.400
	Via Indipendenza 16 Treviso	5.292	11/03/2022	10.339	339	10.000	13.100
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5.179	11/03/2022	15.433	933	14.500	15.100
	Corso Stramira 2 – Ancona	2.381	04/05/2022	4.638	138	4.500	5.500
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1.113	04/05/2022	14.588	138	14.450	16.800
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2.701	04/05/2022	12.738	338	12.400	12.500
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2.455	13/05/2022	7.074	1.503	5.571	6.300
	Piazza Mazzini 18 – Lecco	3.010	18/05/2022	4.429	164	4.265	5.300
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2.690	31/05/2022	7.666	1.152	6.514	7.500
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2.454	06/07/2022	5.252	902	4.350	5.100

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
KANTOREN							
	Via Terraglio 17 30174 Venetië	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	22.800
	Strada, 5	13.136	28/06/2019	19.131	386	18.745	22.300
	Via dei Boccadelli 19-21 Rome	13.423	16/12/2020	16.567	567	16.000	19.100
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 – Bologna	9.275	30/11/2021	16.806	406	16.400	22.000
	Via Caterina Troiani n° 71/75 – Rome	3.273	27/10/2021	7.342	492	6.850	10.200
	Via Rava 73/75 – Rome	7.413	30/09/2022	23.509	3.584	19.925	24.700
	Via Carlo Amoretti 78 – Milaan	13.365	30/05/2023	25.478	856	24.622	28.800
	Milaan – Forlanini	18.782	08/11/2023	53.604	1.584	52.020	56.200
KANTOREN/INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33.826	08/11/2016	63.873	2.846	61.028	68.000
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Strada della Bandita SNC	11.400	20/12/2019	6.534	170	6.363	7.800
FINLAND							
WINKELS							
	Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.600
	Forum, Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.100
	Forum, Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.300
	Forum, Kääjäntie 1, 35300 Orivesi	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kauppatie 86, 62200 Kauhava	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.300
	Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.300
	Hämeensaarentie 7	10.289	23/05/2019	21.501	851	20.650	21.500
	Kauppakatu 10	9.836	23/05/2019	16.660	660	16.000	15.900
	Alasintie 8	4.072	19/06/2019	7.754	48	7.706	7.300
	Tyynenmerenkatu 11 – Helsinki	17.556	21/02/2020	47.450	971	46.479	44.900
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5.725	09/11/2020	7.256	240	7.034	7.000
KANTOREN							
	BW Tower Askonkatu 2 – 15100 Lahti	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	17.700
	Skanska HQ Nauvontie 18 – 280 Helsinki*	9.129	10/07/2018	37.948	47	37.901	38.100
HOTELS							
	Capman – Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5.495	28/06/2018	14.444	60	14.383	12.900
	Capman – Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4.000	28/06/2018	6.231	60	6.171	7.200
	Capman – Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7.200	28/06/2018	14.481	60	14.420	15.700
	Capman – Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4.723	28/06/2018	11.271	60	11.211	10.400
	Capman – Kylpyläntie 5 93600 Kuusamo*	12.100	28/06/2018	16.449	60	16.389	13.400
	Capman – Saariseläntie 7 99830 Saariselkä*	10.001	28/06/2018	9.109	121	8.988	7.300

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
BELGIË							
KANTOREN							
	Mediaalaan 50 – Vilvoorde	18.868	09/12/2020	28.345	2.660	25.685	24.200
	Koning Albert II-laan 15 Sint-Joost-ten-Node	59.177	28/12/2022	169.933	133	169.800	189.100
	Avenue Jacques Georgin 2	18.930	29/03/2023	33.085	3.835	29.250	34.600
HOTELS							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Antwerpen	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	19.600
SPANJE							
HOTELS							
	Urb. Playa Serena	26.166	07/02/2020	23.136	636	22.500	21.700
	Urb. Playa Serena	8.686	07/02/2020	6.699	140	6.558	15.400
	Avenida Playa Serena	17.480	07/02/2020	16.438	496	15.942	6.300
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Carretera de Villena km 8 30510 Yecla	23.904	10/05/2016	25.067	844	24.223	10.300
	Yecla 2 – Calle Ctra. de Villena km 8 – 30510 Yecla	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	8.600
WINKELS							
	Carretera de Valencia 220	10.883	13/09/2019	7.734	234	7.500	8.300
	Calle Valencia 24	29.041	27/03/2020	4.801	106	4.695	5.300
	Avenida del Litoral, 4	7.445	27/03/2020	4.352	95	4.257	4.400
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15.389	27/03/2020	8.216	212	8.004	8.500
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada	5.520	27/03/2020	3.546	80	3.466	3.700
	Av. Textil 56	6.723	27/03/2020	4.400	97	4.303	4.400
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7.491	27/03/2020	3.489	78	3.411	3.800
	Carretera N-340 A Llosa de Ranes 27	8.518	27/03/2020	4.973	108	4.865	5.200
	Bahía Azul – Avenida Montserrat Caballé – Málaga	62.020	30/06/2021	23.089	733	22.750	26.500
	Avenida de Pío XII, 2 Valencia	3.774	30/06/2022	10.962	463	10.499	14.200
	Business Park, Carrer de Catalunya 83 Viladecans	10.000	28/07/2022	26.249	2.249	24.000	27.500
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3.481	08/09/2022	25.081	1.496	23.585	21.700
	Viladecans Business Park Viladecans	12.781	02/08/2022	14.562	2.837	11.725	11.520
TOTAAL		1.597.019		2.704.240	138.982	2.565.259	2.664.432

*Controlerende belangen.

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

Beheerkosten voor uw belegging

	Percentage	Grondslag	Bedrag 2023
Inschrijvingscommissie	11,964% inclusief belastingen	Inschrijvingsprijs	€ 45.956 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,40% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 25.626 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 0	Vast bedrag voor elke overdracht	N.v.t.
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% inclusief belastingen	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	€ 1.188 duizend



VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

“ Resultaten op lange termijn, duidelijke informatie voor de aandeelhouders en toegankelijke, aangename en bekwame medewerkers. ”

Olivier A.

VERSLAG VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2023

▼ Aandelenkapitaal	€ 2.233 miljoen
▼ Dividend 2023 (per aandeel)	€ 68,80
▼ IFI-waarde 2023* (per aandeel)	€ 999,21

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

▼ Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.940 miljoen
▼ Aantal aandelen	2.590.172
▼ Aantal aandeelhouders	52.986
▼ Raming van het dividend in 2024 (per aandeel)	€ 68,10

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk gekocht gebouw is in december 2023 getaxeed. Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten enz.).

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

Ontwikkeling van de huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 100% van de globale inkomsten van het vastgoedfonds op 31 december 2023. 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 25,3% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.

Ontwikkeling van de overdrachten en terugkopen

	Aantal overgedragen en teruggekochte aandelen	% van het totale aantal aandelen in circulatie op 1 januari	Hangende overdracht- en terugkoopaanvragen	Gemiddelde termijn voor de uitvoering van een overdracht of terugkoop	Beheervergoeding op overdrachten en terugkopen (in euro, excl. belastingen)
2019	11.038	0,80%	-	< 1 maand	-
2020	20.253	1,18%	-	< 1 maand	-
2021	22.455	1,23%	-	< 1 maand	-
2022	28.951	1,43%	-	10 dagen	-
2023	35.360	1,55%	-	10 dagen	-



Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Totaal oppervlak (m ²)	1.517.425	1.452.468	1.324.640	1.297.138	1.146.609
Leegstand (m ²)	61.751	65.211	80.321	53.816	16.158
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	96,0%	95,0%	94,7%	96,4%	99,3%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	97,3%	96,2%	96,3%	97,3%	98,9%

[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 vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

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

Leegstand per 31 december 2023, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten

▼ 3 in Amnéville (468 m ²)	▼ 1 in Vilvoorde (280 m ²)	▼ 1 in Nieuwegein (5.368 m ²)
▼ 2 in Lieusaint (3.584 m ²)	▼ 1 in Zaandam (2.240 m ²)	▼ 2 in Neu-Isenburg (1.749 m ²)
▼ 1 in Torcy (350 m ²)	▼ 1 in Val Plaza (4.077 m ²)	▼ 2 in Parc Faraday (170 m ²)
▼ 3 in Hamburg (4.119 m ²)	▼ 1 in Dublin Classon (83 m ²)	▼ 1 in Krakau (1.587 m ²)
▼ 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m ²)	▼ 1 in Rotterdam – BAM (228 m ²)	▼ 1 in Viladecans – Brasil (77 m ²)
▼ 1 in Joyce's Court (159 m ²)	▼ 2 in Delft (685 m ²)	▼ 1 in Tullamore (Carpentryright) (350 m ²)
▼ 2 in Hoofddorp – Red Office (771 m ²) ^[1]	▼ 1 in Rome Caterina (130 m ²)	▼ 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²)

[1] Waarvan een beëindiging in het 4^e kwartaal 2023.

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

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Onderwijs	Totaal
Frankrijk	1,5%	0,1%	1,6%	0,5%	0,0%	0,0%	3,7%
Europa	49,0%	30,9%	7,5%	8,0%	0,2%	0,7%	96,3%
TOTAAL	50,5%	31,0%	9,1%	8,5%	0,2%	0,7%	100%

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Onderwijs	Totaal
Frankrijk	1,6%	0,1%	2,5%	0,5%	0,0%	0,0%	4,7%
Europa	37,3%	39,4%	10,6%	7,0%	0,1%	0,9%	95,3%
TOTAAL	38,9%	39,5%	13,1%	7,5%	0,1%	0,9%	100%

RAPPORT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de vennootschap voor het boekjaar dat op 31 december 2023 is afgesloten.

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

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

Op 5 maart 2024 is de Raad van Toezicht van CORUM Origin bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit van het vastgoedfonds en de boekhouding die u eerder in dit rapport zijn gepresenteerd te controleren, in het bijzonder de honoraria die betaald zijn aan de beheermaatschappij.

Over het jaar 2023 heeft CORUM Origin in lijn met de beleggingsmogelijkheden € 384 miljoen opgehaald. Per 31 december 2023 bedroeg de kapitalisatie van CORUM Origin € 2,940 miljard en heeft het vastgoedfonds 52.986 aandeelhouders.

In het boekjaar 2023 hebben de aandeelhouders bijna € 46 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij en bedroegen de beheerkosten € 25,6 miljoen.

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

In de loop van 2023 hebben wij onze investeringen voortgezet met de aankoop van vier panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 201 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als kantoren (99%) en winkels (1%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 9,2%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 5,64 jaar voor nieuwe huurders. In 2023 zijn ook drie panden verkocht, en is een kapitaalwinst van € 3,6 miljoen uitgekeerd aan de aandeelhouders, op basis van het aantal aandelen in bezit.

Op 31 december 2023 is het vastgoed in portefeuille gespreid over dertien landen in de eurozone: 27% in Nederland, 18% in Italië, 10% in Finland, 10% in België, 8% in Ierland, 7% in Spanje, 4% in Duitsland, 4% in Frankrijk, 4% in Litouwen, 3% in Slovenië, 2% in Portugal, 2% in Estland en 1% in Letland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 2,7 miljard.

De investeringsstrategie die sinds de oprichting van ons vastgoedfonds gevolgd is, zorgt ervoor dat er een zeer brede diversifiëring is verkregen, zowel wat betreft landen als types vastgoed. Dit vastgoed is grotendeels verhuurd met een fysieke bezettingsgraad van 96% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom)) en een financiële bezettingsgraad van 97,34% (totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren)).

Ons fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt investeringskansen aangrijpen. De kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij € 17 miljoen van het opgehaalde kapitaal op 31 december 2023 niet was geïnvesteerd.

Naast de ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering betreffende de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt aan de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgesteld te bespreken hoe de aandeelhouders hun stemrecht elektronisch kunnen uitoefenen en de statuten dienovereenkomstig aan te passen.

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

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

Mw. Alizée Offant-Blin
Voorzitter van de Raad van Toezicht

RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING VAN HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2023 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 2023 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag.

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

Basis voor het oordeel

Referentiesysteem van de audit

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

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

Onafhankelijkheid

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten zoals voorzien in het Franse wetboek van koophandel en de ethische code behorend bij het beroep van accountant, over de periode van 1 januari 2023 tot de datum van ons verslag.

Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 821-53 en R. 821-180 van het Franse wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing van onze beoordelingen informeren wij u dat de belangrijkste beoordelingen die wij hebben gemaakt, naar ons professionele oordeel, steunden op de geschiktheid van de toegepaste boekhoudbeginselen, de redelijkheid van de gebruikte significante ramingen en de algehele presentatie van de rekeningen, met name wat betreft:

▼ de naleving van de algemene beoordelingsbeginselen die gevolgd zijn voor het opstellen van de jaarrekening, gepresenteerd in het eerste deel van de bijlage;

▼ de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in het besluit van 26 april 1995, gewijzigd door het besluit van 14 december 1999 ter goedkeuring van CRC-verordening 99-06 van 23 juni 1999;

▼ de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016;

▼ de bedragen die zijn vermeld in de kolom 'geschatte waarden' van het overzicht van de nettoactiva, en meer specifiek de waarden van vastgoedbeleggingen. Ons werk bestond uit het kennismaken van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gehanteerde aanpak om deze actuele waarden vast te stellen.

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

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

Wij hebben ook de specifieke wettelijke controles uitgevoerd, conform de professionele auditnormen die van toepassing zijn in Frankrijk.

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

Wij bevestigen de getrouwheid en consistentie met de jaarrekening met betrekking tot de betalingstermijnen vermeld in artikel D. 441-6 van het Franse wetboek van koophandel.

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Opgesteld te Parijs, op 22 maart 2024

Dhr. Stéphane Lipski
Cailliau Dedouit et Associés
Accountants

SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

OVER DE GERELEMENTEERDE OVEREENKOMSTEN IN HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

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 2023 is de beheervergoeding € 25.625.522,55.
- ▼ inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,964% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2023 is de inschrijvingscommissie € 45.956.231,13.
- ▼ commissie over vermogenswinst. Deze commissie wordt alleen in rekening gebracht bij kapitaalwinst en is gebaseerd op een percentage (5% inclusief belastingen) van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Op 31 december 2023 is de commissie over vermogenswinst € 1.187.500.

Opgesteld te Parijs, op 22 maart 2024

Dhr. Stéphane Lipski
Cailliau Dedouit et Associés
Accountants



RAPPORT COMPLIANCE EN INTERNE AUDIT

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

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

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

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

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

Nalevingsorganisatie

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

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

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

Bovendien heeft het Compliance-team een klachtenafhandelingsysteem opgezet waarmee het elk verzoek van onze klanten afzonderlijk kan volgen. Anderzijds worden externe fraudegevallen bij potentiële slachtoffers ook specifiek ge-

volgd. CORUM Asset Management zorgt ervoor dat de aandeelhouders van de door hun beheerde vastgoedfondsen en hun prospects op de hoogte zijn van de beste werkwijzen en reacties om zich in te dekken tegen het risico van fraude. Bovendien werkt de Franse Autoriteit Financiële Markten in het kader van haar opdracht om beleggers te beschermen regelmatig een zwarte lijst bij van niet-toegestane en frauduleuze websites. Zij publiceert regelmatig waarschuwingen aan beleggers en heeft een opsporingsinstrument geïmplementeerd onder de naam AMF PROTECT EPARGNE.

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

Reglementaire begeleiding van de operationele teams

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

Het bestaande opleidingsplan bepaalt dat elke medewerker een specifieke training in de nalevingsregels krijgt. Zo zijn alle medewerkers in het boekjaar 2023 geschoold en bewust gemaakt van deze kwestie. Ze hebben ook een specifieke training gehad over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

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

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

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

De opzet van de interne controle

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

Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie pijlers:

- ▼ operationele controles op het 1^e niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- ▼ permanente controles op het 2^{de} niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevend en bestuursorganen;
- ▼ periodieke controles op het 3^{de} niveau: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en fondsen in beheer, en volgens een meerjarig auditplan. De audit- en risicocommissie presenteert ook haar werkzaamheden en aanbevelingen aan de leidinggevend en bestuursorganen en zorgt voor regelmatige feedback over de resultaten van de audits, toezicht op de processen inzake het fondsbeheer en een onafhankelijk advies over de risicoblootstelling van de beheermaatschappij.

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

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

- ▼ bescherming van de activa;
- ▼ bescherming van de belangen van klanten;
- ▼ transparantie van heldere, nauwkeurige en niet-misleidende informatie;
- ▼ beveiliging van vastgoedtransacties;
- ▼ naleving van de regels en strategie voor het beheer, overeenkomstig de wettelijke en voorgeschreven documentatie;
- ▼ het voorkomen van mogelijke belangenconflicten.

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

Risicobeheer

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

Verwezenlijkingen in 2023

In dit digitale tijdperk gebruikt CORUM Asset Management instrumenten waarmee het systeem en vooral de controles op het eerste en tweede niveau gedigitaliseerd kunnen worden.

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

Niet-financiële informatie (SFDR-verordening en taxonomie)

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

Beheer van liquiditeit en schulden

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

De gecombineerde Algemene Aandeelhoudersvergadering van 12 mei 2023 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 2.000 miljoen en geeft deze laatste toestemming om alle garanties te verlenen voor de inschrijving op deze leningen, in het bijzonder in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, binnen de limiet van 40% van de taxatiewaarde van de vastgoedactiva, verhoogd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten. De schuld van CORUM Origin bedroeg op 31 december 2023 10%.

Onafhankelijke taxatie

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

Mededeling aan de aandeelhouders

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

Beloningsbeleid

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

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

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

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 8.115 duizend voor 83,2 (FTE op 31/12/2023) medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 82% uit vaste vergoedingen en voor 18% uit variabele vergoedingen.

De bruto vergoedingen van de werknemers die risico's nemen in de zin van de AIFM-richtlijn 2011/61/EU bedragen € 3.772 duizend.



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

ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GECOMBINEERDE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING

VAN 25 APRIL 2024

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

Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

Eerste besluit

Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant; jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2023 is afgesloten; verlening van decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht

Na voorlezing van de rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, keurt de Algemene Aandeelhoudersvergadering deze rapporten in hun geheel goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2023, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 154.559.864,51 en een nominaal aandelenkapitaal van € 2.232.733.794,56.

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

Tweede besluit

Bestemming van het resultaat op 31 december 2023

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

Nettoresultaat op 31 december 2023	€ 154.559.864,51
Ingehouden winst	€ 30.242,79
Beschikbaar resultaat	€ 154.590.107,30
Dividend	€ 154.580.795,51
Ingehouden winst na bestemming	€ 9.311,79

Derde besluit

Boekwaarde, liquidatiewaarde en vervangingswaarde

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

	Globaal voor het vastgoedfonds	Per aandeel
Boekwaarde	€ 2.337.062.916,31	€ 902,28
Liquidatiewaarde	€ 2.415.381.606,81	€ 932,52
Vervangingswaarde	€ 2.969.434.781,58	€ 1.146,42

Vierde besluit

Rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

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

Vijfde besluit

Dividenden op uitzonderlijke kapitaalwinsten

De Algemene Aandeelhoudersvergadering bekrachtigt de uitkering van het positieve saldo van de post 'winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed' ter hoogte van € 3.673.549,79 bruto, oftewel € 2.662.518,22 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van een interim-dividend, overeenkomstig de statutaire bepalingen, op basis van het aantal aandelen waarop op de laatste dag van de maand vóór de uitkering is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

Zesde besluit

Aan de Raad van Toezicht toegekende presentievergoedingen

Conform artikel 18 van de statuten en op voorstel van de beheermaatschappij stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2024. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentievergoedingen, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Algemene Aandeelhoudersvergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen.

De leden van de Raad van Toezicht hebben in het kader van hun functie en op vertoon van de bewijsstukken ook recht op reiskostenvergoeding.

Zevende besluit

Samenstelling van de Raad van Toezicht

De Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt akte van het aflopen van het mandaat van acht leden van de Raad van Toezicht en stelt voor om nieuwe verkiezingen te houden om de vacatures te vervullen. Zij herinnert eraan dat de leden van de Raad van Toezicht uit de aandeelhouders worden benoemd voor een termijn van drie (3) jaar en overeenkomstig de bepalingen van de statuten herkiesbaar zijn.

Nadat de Algemene Aandeelhoudersvergadering heeft geconstateerd dat artikel 18 van de statuten 'Benoeming van de Raad van Toezicht' vooral bepaalt dat genoemde Raad 'is samengesteld uit ten minste zeven en ten hoogste twaalf leden', besluit zij het huidige aantal van acht (8) leden voor de Raad van Toezicht te handhaven.



Achtste besluit

Verkiezing van de leden van de Raad van Toezicht

Elke aandeelhouder moet een zodanige keuze maken dat deze slechts stemt op een maximaal aantal kandidaten, dat gelijk is aan het aantal vacatures. Benadrukt wordt dat aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld het aantal leden van de Raad van Toezicht op acht (8) te houden. Als gevolg hiervan zullen - als dit voorstel wordt aangenomen - slechts de acht (8) kandidaten die de meeste stemmen hebben gekregen, worden gekozen.

Zodra het zevende besluit wordt aanvaard, benoemt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering als lid van de Raad van Toezicht de acht kandidaten die het grootste aantal stemmen hebben gekregen van de aandeelhouders uit de onderstaande lijst van kandidaten:

Aftredende leden die zich herkiesbaar stellen (in alfabetische volgorde):

- ▼ Olivier DAVY, 103 aandelen, wonende te Parijs, 55 jaar, onderzoeksdirecteur, opleider, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Paul GUADAGNIN, 234 aandelen, wonende te Genève in Zwitserland, 37 jaar, belegger in VC & stichter van een multi-family office, COO van een makelaar in gestructureerde producten, consultant voor verschillende private banken, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van twee SCPI's die niet worden beheerd door CORUM Asset Management.
- ▼ IMMOBILIÈRE DE L'AQUEDUC SCI (RCS Versailles 795 103 746), vertegenwoordigd door Pierre CLASQUIN, financieel beheerder van Aqueduc, vertegenwoordiger van de vastgoed-SCI van Aqueduc, ondernemer/bestuurder en belegger, 292,75 aandelen, 55 jaar, wonende te Cluses-sous-Bois, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM XL.
- ▼ José MACHADO, 58 aandelen, wonende te Parijs, 45 jaar, hoofd noord-Frankrijk van een bedrijfscentrum voor beroepsvorming in de sportsector, ondersteuner van de teams voor het wereldkampioenschap rugby in Frankrijk in 2023, hoogleraar Ingenieur en Management, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Alizée OFFANT-BLIN, 34 aandelen, wonende te Boulogne-Billancourt, 36 jaar, financieel verantwoordelijke Business Unit-Groupe L'Oréal, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Gabriel ROSNOBLET, 188 aandelen, wonende te Limonest, 67 jaar, boekhouder - accountant, consultant voor ondernemingen, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van twee SCPI's die niet worden beheerd door CORUM Asset Management.
- ▼ Stéphane TORTAJADA, 79,72 aandelen, wonende te Parijs, 51 jaar, directielid en financieel directeur van KLEPIERRE, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

Aandeelhouders die zich kandidaat stellen (in alfabetische volgorde):

- ▼ Abdeldjalil AISSA EL BEY, 15,48 aandelen, wonende te Plouzané, 42 jaar, universiteitsprofessor in opleiding bij de ingenieursschool IMT Atlantique Technopôle Brest-Iroise, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht bij een SCPI die niet wordt beheerd door CORUM Asset Management.
- ▼ Laurent BLEUZE, 19,62 aandelen, wonende te Thorigné-Fouillard, 55 jaar, verantwoordelijke veiligheidsaudits bij SNCF, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Xavier BONNEFOY, 155 aandelen, wonende te Prévessin-Möens, 41 jaar, directeur interne controle bij een farmaceutische groep, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van twee SCPI's die niet worden beheerd door CORUM Asset Management.
- ▼ Carine CHADUC, 28 aandelen, wonende te Épernay, 50 jaar, boekhouder, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van twee SCPI's die niet worden beheerd door CORUM Asset Management.
- ▼ Julien COURTY, 700 aandelen, wonende te Brunoy, 42 jaar, ingenieur onderhoudsstudie, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Christophe DANIEL, 200 aandelen, wonende te Ingrandes Le Fresne-sur-Loire, 47 jaar, vermogensingenieur bij Otoktone Banque Populaire Grand Ouest, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM XL.
- ▼ Joffrey FÈVRE, 93,95 aandelen, wonende te Parijs, 28 jaar, consultant GRC & Data, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ GLERM INVEST (RCS Saint-Étienne 508 492 428), gevestigd te Margerie-Chantagret, 17,99 aandelen, vertegenwoordigd door Gilles MOULINS, 57 jaar, vastgoedbelegger, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Julien LEMIÈRE, 43 aandelen, wonende te Nouméa (Nieuw-Caledonië), 43 jaar, adjunct-diensthoofd budget en financiën van de stad Nouméa, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Christophe MATHERN, 64,22 aandelen, wonende te Parijs, 42 jaar, informatica-ingenieur voor het beheer van fondsen die zich toeleggen op marktrisico, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Huy Hoang NGUYEN, 94 aandelen, wonende te Boulogne-Billancourt, 41 jaar, directeur informatiesystemen bij Natixis Tradex Solutions, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht bij een SCPI die niet wordt beheerd door CORUM Asset Management.

- ▼ PALO ALTO (RCS de Vienne 819 716 218), gevestigd te Saint-Maurice-l'Exil, 189 aandelen, vertegenwoordigd door Sylvain MÉLINAND, 47 jaar, beheerder van de SARL Palo Alto en oprichter-voorzitter van de SAS EGCC, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Étienne PITON, 289,22 aandelen, wonende te Genlis, 35 jaar, politiefunctaris, SCI-beheerder, vice-voorzitter van de raad van bestuur van Habellis, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Thibault RÉMY, 27,46 aandelen, wonende te Fixin, 37 jaar, bedrijfsbeheerder bij Taille de Pierre de Bourgogne - Le comptoir des Pierres, Business Angel / leerkracht business school marketing/verkoop, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
- ▼ Cyril SOIGNEUX, 65 aandelen, wonende te Yutz, 36 jaar, senior financieel analist bij Banque J. Safra Luxembourg, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht bij een SCPI die niet wordt beheerd door CORUM Asset Management.

Negende besluit

Vernieuwing van het mandaat van de accountants

De Algemene Aandeelhoudersvergadering stelt vast dat de mandaten van de volgende accountants zijn verstreken:

- ▼ het bureau CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, vertegenwoordigd door de heer Stéphane LIPSKI, gesitueerd 19 rue Clément Marrot - 75008 Parijs, als accountant;
- ▼ de heer Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot - 75008 Parijs, als plaatsvervangend accountant.

De Algemene Aandeelhoudersvergadering vernieuwt de mandaten van die accountants, namelijk:

- ▼ het bureau CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, vertegenwoordigd door de heer Stéphane LIPSKI, gesitueerd 19 rue Clément Marrot - 75008 Parijs, als accountant;
- ▼ de heer Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot - 75008 Parijs, als plaatsvervangend accountant;

voor een termijn van zes (6) jaar, namelijk tot de Algemene Aandeelhoudersvergadering met betrekking tot de jaarrekeningen van het boekjaar dat eindigt op 31 december 2029.

Tiende besluit

Verandering van bewaarder

De Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt akte van de opzegging van de bewaardersovereenkomst tussen de Vennootschap en CACEIS BANK, en de afsluiting, ter vervanging, vanaf 1 januari 2024, van een bewaardersovereenkomst tussen de Vennootschap en SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Parijs.

Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

Elfde besluit

Omschrijving elektronische uitoefening stemrecht en bijhorende statutaire wijziging

Om de aandeelhouders in staat te stellen hun stemrecht elektronisch uit te oefenen, beslist de Algemene Aandeelhoudersvergadering:

▼ de volgende paragraaf toe te voegen aan het einde van artikel 27 van de statuten van de Vennootschap:

“7. Elektronisch stemmen op afstand in de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Alle aandeelhouders mogen deelnemen aan de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, buitengewone of gecombineerde, fysiek of door middel van een videoconferentie of andere telecommunicatiemiddelen, afhankelijk van wat de Vennootschap aanbiedt.

De videoconferenties of telecommunicatiemiddelen zullen de beraadslagingen voortdurend en simultaan uitzenden en zullen de optie hebben om de aandeelhouders die voor dat medium kozen om de Aandeelhoudersvergadering bij te wonen, te identificeren en daadwerkelijk te laten deelnemen.

De aandeelhouders stemmen ermee in dat elke stem, elk mandaat en elke volmacht die elektronisch wordt uitgebracht of verleend, dezelfde waarde en tegenstelbaarheid geniet als een stem, mandaat of volmacht op papier. Bijgevolg zullen de elektronisch uitgebrachte stemmen op eenzelfde manier in aanmerking worden genomen als de stemmen op papier.

Als er elektronisch wordt gestemd, worden de aandeelhouders die de Aandeelhoudersvergadering bijwonen via videoconferentie of een telecommunicatiemiddel dat door de Vennootschap ter beschikking werd gesteld en hun identificatie mogelijk maakt, beschouwd als aanwezig voor de berekening van het quorum en de meerderheid.”

Huidige versie

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier dat wordt gericht aan de beheermaatschappij. De tekst van de voorgestelde besluiten met uitleg en vermelding van de opsteller daarvan wordt bij het formulier gevoegd.

De wijze waarop per brief gestemd kan worden, wordt bepaald door artikel L. 214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Het naar de vennootschap verstuurd formulier voor de stemming per brief kan uitsluitend in aanmerking genomen worden voor de berekening van het quorum als het door de vennootschap uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering ontvangen is.

▼ artikel 29.2 van de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen:

Wijzigingsvoorstel

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier dat wordt gericht aan de beheermaatschappij. *Dat formulier kan ook elektronisch worden bezorgd via om het even welk telecommunicatiemiddel dat in regel is met de wettelijke en reglementaire bepalingen die voortvloeien uit de bepalingen van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.* De tekst van de voorgestelde besluiten met uitleg en vermelding van de opsteller daarvan wordt bij het formulier gevoegd.

De wijze waarop per brief gestemd kan worden, wordt bepaald door artikel L. 214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Het naar de vennootschap verstuurd formulier voor de stemming per brief kan uitsluitend in aanmerking genomen worden voor de berekening van het quorum als het door de vennootschap uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering ontvangen is.

Twaalfde besluit

Bevoegdheden voor formaliteiten

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

CORUM ORIGIN

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

Samenstelling van de Raad van Toezicht

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

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

CORUM Origin

Handels- en vennootschapsregister van Parijs 749 907 507

1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk

Goedkeuring Franse Autoriteit Financiële Markten nr. 12-17, d.d. 24 juli 2012

Beheermaatschappij

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

Taxateur

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 Quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX, Frankrijk

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

Accountants

Hoofdaccountant:

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk

Plaatsvervangend accountant:

Dhr. 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

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

29 boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk

ONS ENGAGEMENT: BETROKKENHEID LEIDT TOT SUCCES



CORUM Investments heeft het speelveld veranderd door de ontwikkeling van een nieuwe aanpak: een concreet en voor iedereen toegankelijk spaarproduct dat streeft naar rendement en waar ook aandacht is voor begeleiding. Ons bedrijfsengagement sluit dan ook naadloos aan bij onze engagementen ten opzichte van de spaarders.

FESTIVAL VAN AIX-EN-PROVENCE

In 2023 werden we een belangrijke partner van het festival van Aix-en-Provence, dat zich toespitst op lyrische kunst en opera. Geen toevallige verzoening: als geëngageerde spelers, elk in onze eigen sector, delen we gemeenschappelijke waarden als innovatie, uitmuntendheid en durf.

We ondersteunen met name de projecten van Passerelles: een programma met een streven naar openheid en nabijheid dat ook deel uitmaakt van het engagement van onze onderneming, met het oog op sociale en professionele integratie, en de erkenning van expertise.



CORUM SPORT

In 2024 beslisten we een selecte groep Franse topatleten te begeleiden. Ze zijn actief in disciplines als schermen, bergbeklimmen, judo, moderne vijfkamp, tennis en autosport. Zo brengen we nog maar eens in de praktijk wat we ook onze spaarders bieden: diversificatie, oog voor prestaties, de mens als centraal element en begeleiding op lange termijn.

TWEE GROTE ONDERSTEUNINGSPIJLERS

Zes ambassadeurs

Atleten die onze waarden aanhangen en die een begeleiding op maat van hun behoeften genieten.



Sponsor van het Agence nationale du Sport

Vijftien atleten financieel steunen om internationale podia te halen. En omdat hun prestaties ook afhankelijk zijn van hun omkadering, ondersteunen we ook het COACHS-plan. Dat programma werd opgericht in 2022 en wil de trainers opwaarderen. Ook zij zijn topatleten, en ze leveren een volwaardige bijdrage aan elk succesverhaal.





CORUM

DE INVESTEERDERS VAN MORGEN

Herengracht 338,
1016 CG Amsterdam, Nederland
Tel.: +31 (0)20 237 1910
www.corum.nl