



CORUM
ORIGIN

2019 in een notendop
VOOR CORUM ORIGIN-AANDEELHOUDERS
JAARVERSLAG 2019

Met dank aan aandeelhouders Stéphane en Elizabeth, die ons vriendelijk toestemming hebben gegeven hun namen in dit jaarverslag te publiceren.

Deskundigen aan het woord:

Het zeer innovatieve vastgoedfonds CORUM Origin is het eerste waarop online kan worden ingeschreven en dat elke maand interim-dividenden uitkeert [...] Daarnaast kunnen inkomsten worden herbelegd in nieuwe aandelen, bijvoorbeeld via het Periodiek Investeringsplan.

ARTIKEL
GEPUBLICEERD
IN DECEMBER 2019

PATRIMOINE
PRIVE
MAGAZINE-CONSEIL EN INVESTISSEMENT & PLACEMENT

Ten opzichte van traditionele investeringen in verhuurvastgoed bieden indirecte vastgoedbeleggingen veel voordelen. Vastgoedbeleggers hoeven minder geld te investeren dan bijvoorbeeld bij de aankoop van een appartement of een parkeerplaats, en bovenal hoeven ze zich geen zorgen meer te maken over het beheer van hun investering. Door de Franse AFM goedgekeurde beheer-maatschappijen kopen de gebouwen, voeren het onderhoud uit, vinden de huurders en innen de huren die inkomsten genereren voor de belegger.

ARTIKEL
GEPUBLICEERD
OP 7 JULI 2019

**Le nouvel
Economiste**

Voorwoord
van de voorzitter // 04

**HIGHLIGHTS
VAN HET JAAR** // 06

2019 // 07

in een notendop // 07

Onderscheidingen // 09

De prestaties // 11

in 2019 // 11

**DE
VASTGOEDMARKT
BEGRIJPEN** // 13

Analyse van de // 14

vastgoedmarkt // 14

**GROEIEN EN
INNOVEREN** // 16

De // 17

vastgoedportefeuille // 17

Aanwezig in // 19

13 landen van // 19

de eurozone // 19

In 2019 aangekocht // 20

vastgoed // 20

In 2019 verkocht // 28

vastgoed // 28

Het milieu // 31

**FINANCIËLE
GEGEVENS** // 33

Het aandeel // 34

Financiële // 35

gegevens // 35

Jaarrekeningen // 37

2019 // 37

**VERSLAGEN EN
ONTWERPBESLUITEN
VOORGELEGD
AAN DE ALGEMENE
AANDEELHOUDERS-
VERGADERING** // 54

Verslagen // 55

Ontwerpbesluiten // 62

voorgelegd aan de // 62

Algemene Aandeelhouders- // 62

vergadering // 62

**CORUM HIJST
DE ZEILEN** // 65

Voorwoord van de voorzitter

Oü Harmet - Tallinn - Estland - Aangekocht op 04-01-2019

En eind 2019 was daar opeens het schubdier!

Traditiegetrouw gaat dit voorwoord over de balans van het afgelopen jaar en kijken we kort naar het lopende jaar. Gezien alles wat er op dit moment in de wereld gebeurt, concentreer ik me dit keer echter op 2020.

Onze beloften nakomen

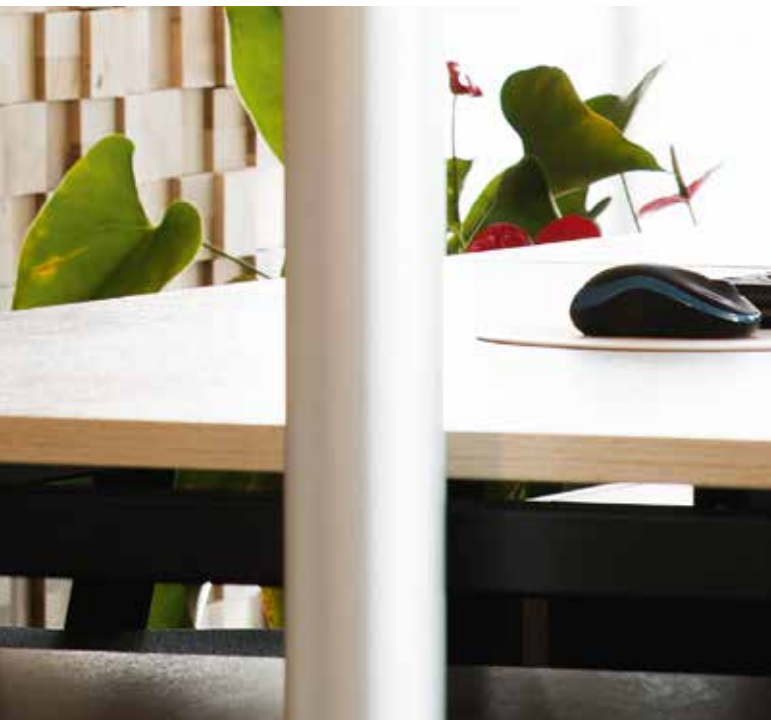
Maar allereerst kunnen we met trots vertellen dat 2019 een afspiegeling was van de afgelopen acht jaar en dat we een rendementsdoelstelling van 6% gehaald en zelfs overtroffen hebben. **Het huurrendement kwam uit op 6,05% en de kapitaalwinst uit de verkoop van vastgoed bedroeg 0,2%.** De prijs per aandeel is op 1 juni 2019 met 1,4% gestegen. Op deze pagina's vindt u meer informatie over de uitgevoerde beleggingen en verkopen.

Op het moment van schrijven bevinden we ons in een uitzonderlijke situatie. 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 beleggers steeds duurdere panden konden kopen. Ondanks deze instroom van geld en spotgoedkope leningen zijn de huren slechts minimaal gestegen. 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. Bedenk bijvoorbeeld eens dat de duurste kantoorpanden in Lyon in 2011 op basis van een rendement van 6% werden verkocht, oftewel het equivalent van 16 jaar huur.

In 2019 zakte dit percentage naar 3%, oftewel 33 jaar huur om de transactie rendabel te maken! De belangrijkste reden voor deze ontwikkeling is de daling van de rente naar bijna nul. Hoewel we begrijpen dat een rendement op vastgoed van 3% aantrekkelijker is dan 0%, is het risico op kapitaalverlies

FRÉDÉRIC
PUZIN
VOORZITTER





met prijzen op dit niveau duidelijk groter. 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.

In deze situatie **hebben wij ervoor gekozen niet af te wachten, maar gebruik te maken van deze markt.** Allereerst door te beleggen in de landen die het gunstigst zijn voor kopers: Spanje (2012), Portugal (2014), Nederland (2015) en Ierland (2018). Vervolgens door panden met een aantrekkelijke prijs te zoeken, bijvoorbeeld door unieke kansen te benutten (zoals een verkoper met haast). Ten slotte door het ophalen van nieuw kapitaal te beperken tot het bedrag wat we kunnen beleggen om de rendementsdoelstelling van 6% te behalen, en tegelijkertijd een redelijk perspectief te bieden op de waardering van het kapitaal. Zo hebben we het ophalen van kapitaal sinds 2016 beperkt tot circa € 300 miljoen.

Kortom, we zijn voorzichtig gebleven op een markt die in onze ogen irrationeel was. Volgens ons was de vraag niet óf er een crisis zou komen, maar wanneer.

En eind 2019 was daar opeens het schubdier

Wat is het verband tussen een pand in Lyon dat van de hand gaat voor een bedrag dat gelijk is aan 33 jaar huur en dit kleine zoogdier dat op de markt in het Chinese Wuhan voor zijn vlees wordt verkocht? In principe is er geen verband. Maar in de praktijk: het vertrouwen van de beleggers!

Op het moment dat deze tekst eind maart 2020 wordt gepubliceerd, is een groot deel van Europa en de wereld getroffen door de COVID-19-pandemie, die door dit schubdier zou zijn veroorzaakt. Wat de gevolgen van deze pandemie op gezondheidsgebied ook zijn, op de financiële markten heeft ze al voor enorme schommelingen gezorgd. Op één dag gingen de koersen op de markten bijvoorbeeld van -9% 's ochtends naar +6% om 12.00 uur, tot -5% aan het eind van de dag.

Om besmetting met het virus af te remmen, hebben de landen gezondheidsmaatregelen moeten treffen die het goederen- en personenverkeer hebben vertraagd en zelfs stilgelegd. Hierdoor zijn zowel de productie als de consumptie sterk gedaald. De wereldhandel is dus in zijn geheel ingezakt, en hetzelfde gebeurt bij de lokale winkeliers. Het vertrouwen in de toekomst gaat verloren. Beleggers twijfelen, banken verstrekken minder leningen.

Wat zullen de daadwerkelijke gevolgen van deze crisis voor de Europese vastgoedmarkt zijn? Niemand die het weet, maar ze zijn ongetwijfeld enorm.

CORUM Origin: beleggen met binding met de reële economie

De panden uit de vastgoedportefeuille worden verhuurd aan ondernemingen. Als hun activiteiten gedurende meerdere weken vertraging oplopen of ernstig worden verstoord, raken sommige huurders in de problemen bij het betalen van de huur. Even een eenvoudig rekensommetje: stel dat 30% van de huurders de huur een jaar lang niet zou betalen, dan zou de rendementsdoelstelling van 6% automatisch op 4,2% uitkomen. Wij denken niet dat dit gebeurt en we zullen waarschijnlijk dichter bij onze doelstelling uitkomen, maar gezien alles wat er begin 2020 op de beurs heeft plaatsgevonden, blijft dit **een meer dan fatsoenlijk resultaat**. Op dit soort scenario's hebben wij ons jarenlang voorbereid. Om deze situaties het hoofd te bieden, beschikt uw vastgoedfonds over een solide basis en **onderscheidt zich met zijn vrijwel unieke diversificatie van andere beleggingsoplossingen in de markt:**

- een vastgoedportefeuille die bestaat uit 126 panden;
- panden verspreid over 13 landen;
- 242 huurders met sterk uiteenlopende activiteiten;
- panden die zijn gekocht met een hoog rendement, voor een aankoop prijs die gemiddeld gelijk is aan minder dan 14 jaar huur.

De spreiding biedt een goede bescherming. **Dat geldt ook voor langetermijnbeleggingen.** De Amsterdamse beurs verloor op één dag 10,75%, oftewel 21,5 maanden van het rendement op basis van de performancedoelstelling van uw vastgoedfonds van 6%.

Wat zullen de daadwerkelijke gevolgen van deze pandemie zijn? Bij het eerste scenario veroorzaakt deze gezondheids crisis een diepe economische en financiële crisis, die in een recessie resulteert. In dit geval ontstaan er net als in 2008 en 2009 reële beleggingsmogelijkheden, wat een periode inluidt die gunstig is voor de groei van uw vastgoedfonds. Bij het tweede scenario zijn de COVID-19-pandemie en de huidige impact ervan tijdelijk, wat waarschijnlijk leidt tot een nieuwe periode van collectieve euforie, omdat iedereen het gevoel heeft weer volop in het leven te staan na aan het ergst denkbare te zijn ontsnapt. Dit zou een V-vormig scenario zijn: een sterke daling van de economische activiteit, waarna deze weer herstelt.

Hoe het scenario na de crisis er ook uitziet, we moeten de situatie waarmee we te maken krijgen pragmatisch benaderen. Het is zaak om kansen te grijpen in een vastgoedmarkt die misschien weer met beide benen op de grond komt, al is het tijdelijk. En net als na elke crisis is er een gereede kans dat de vastgoedprijzen weer gaan stijgen.

De teams van CORUM hebben zich jarenlang op dit soort situaties voorbereid.

Highlights van het jaar



Niet alleen de diversificatie en de dividendrendementen die de verschillende beleggingsoplossingen van **CORUM** bieden, vond ik aantrekkelijk, maar ook de mogelijkheid om te beleggen door de volledige eigendom van de aandelen op te splitsen in blote eigendom en vruchtgebruik, wat zeer voordelig bleek te zijn voor mijn portefeuillestrategie.

Toen ik via financiering wilde inschrijven op nieuwe aandelen CORUM Origin, heeft mijn contactpersoon bij CORUM me geholpen en heeft me de voor- en nadelen uitgelegd. Onze relatie heeft voor mij echt meerwaarde.

STÉPHANE
AANDEELHOUDER VAN CORUM ORIGIN,
CORUM XL EN CORUM ECO

2019 in een notendop

**CORUM Origin:
een jaar dat wordt
gekenmerkt door een
waardestijging van het
aandeel en de uitkering
van een buitengewoon
dividend op 24 december.**

13 landen in de eurozone waarin is belegd, waaronder één nieuw land, Litouwen

Acht jaar na de oprichting is CORUM Origin belegd in 13 landen, meer dan elk ander Franse vastgoedbeleggingsfonds.

Ons team van deskundigen zoekt elk jaar in heel Europa naar beleggingsmogelijkheden zoals in Litouwen, waar in het derde kwartaal van 2019 activa aan de vastgoedportefeuille zijn toegevoegd. Litouwen is het Baltische land met de op een na hoogste economische groei. Aan de rand van de hoofdstad zijn interessante mogelijkheden te vinden, met kwaliteitswinkels tegen betaalbare prijzen.

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Als zodanig is dit dus een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op kapitaalverlies, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt.

Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar. De resultaten uit het verleden zijn geen betrouwbare aanwijzing voor toekomstige resultaten.

Voordat u gaat investeren, dient u te controleren of de belegging bij uw financiële situatie past.

 **30.180**
aandeelhouders

Tijdens het vierde kwartaal van 2019 heeft CORUM Origin zijn 30.000^{ste} aandeelhouder verwelkomd. **Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt.** U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen!



↘ OVS - Mestre - Italië - Aangekocht op 29-10-2018

CORUM ORIGIN

in 2019 voor het derde jaar op rij verkozen tot beste gediversifieerde vastgoedfonds

Dit is een onderscheiding voor de talloze voordelen van het fonds, waaronder de performance, de spreiding in de hele eurozone en de bezettingsgraad van de gebouwen van bijna 100%.



VICTOIRE D'OR : CORUM L'épargne
pour sa SCPI Corum Origin

DEZE RANGLIJST WORDT OPGESTELD DOOR HET VAKBLAD
LE PARTICULIER.

Onderscheiding door *Le Particulier* gepubliceerd in september 2018, op basis van drie criteria (toekomstperspectieven, prestaties uit het verleden en intrinsieke kwaliteiten). Alle criteria en het klasserement van de 'Victoires des SCPI' van het vakblad *Le Particulier* zijn te vinden op www.corum-funds.nl.

Stijging van de aandelenprijs (met 1,4%)
€ 1.075 » € 1.090

Onafhankelijke deskundigen hebben het vastgoed van CORUM Origin opnieuw getaxeerd. De prijs van het aandeel inclusief kosten en inschrijvingscommissie is gestegen van € 1.075 naar € 1.090, oftewel met 1,4%.

Uitkering van buitengewoon dividend

Eind van het jaar is een buitengewoon dividend uitgekeerd, na de verkoop van meerdere panden. De opbrengst van de verkoop van het distributiecentrum met kantoorruimte voor de hoofdvestiging van Zeeman in Nederland, die goed is voor 90% van de kapitaalwinst, is in zijn geheel aan onze aandeelhouders betaald. Dit buitengewoon dividend, dat 0,20% van het jaarrendement vertegenwoordigt, bewijst opnieuw dat we van de belegging in het pand tot en met de verkoop ervan waarde kunnen creëren.

 Kapitalisatie per
31 december 2019
€ 1.867 miljoen

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2019, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van CORUM Origin worden geschat.

CORUM ORIGIN

beste internationale vastgoedfonds

Een onderscheiding die tijdens de 'Victoires de la Pierre-Papier' wordt uitgereikt als beloning voor de strategie van CORUM Origin in de eurozone.



Prijs die wordt uitgereikt tijdens de door het blad *Gestion de Fortune* georganiseerde 'Victoires de la Pierre-Papier'.

De selectiecriteria zijn ofwel kwalitatieve criteria waarover een jury beraadslaagt op basis van dossiers die de beheerders van beleggingsfondsen hebben ingediend, ofwel kwantitatieve criteria op basis van de door de beheerders opgegeven prestaties die door de redactie zijn gecontroleerd. De kwalitatieve criteria worden volledig door de jury vastgesteld.

Onderscheidingen

Beleggingsoplossingen van CORUM sinds hun introductie door marktdeskundigen bekroond



2019
2018
2017



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



2019
2018
2017



CORUM XL in 2019 uitgeroepen tot het meest veelbelovende vastgoedfonds.

CORUM Origin uitgeroepen tot beste vastgoedfonds van 2017, 2018 en 2019.

Alle criteria en het klassement van de 'Victoires des SCPI' van het vakblad *Le Particulier* zijn te vinden op www.corum-funds.nl.



2019
2018



CORUM Origin

- Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan vijf jaar bestaat in 2018
- Prix de l'innovation 2018
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019

CORUM XL

- Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan vijf jaar bestaat in 2019

CORUM AM

- Prix de l'innovation 2018



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Duitsland - Aangekocht op 15-02-2019



2019



CORUM Origin wint de **Grand Prix des SCPI 2019** in de categorie **gediversifieerde vastgoedfondsen**.



2019
2018



CORUM Origin

- Beste vastgoedfonds dat korter dan tien jaar bestaat in 2018
- Prix de l'innovation 2018
- Top d'Or 2019
- Beste internationale vastgoedfondsen in 2019

CORUM XL

- Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht 2019

Klassement op ToutSurMesFinances.com

(drie criteria: prestaties, kwaliteit van de vastgoedportefeuille en innovatieve diensten)



2019
2018
2017
2016
2015



CORUM Origin wint de prijs voor het **best presterende gediversifieerde vastgoedfonds dat langer dan drie jaar bestaat**.



2015



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

De prestaties in 2019

OVS - Mestre - Italië - Aangekocht op 29-10-2018

In 2019 realiseerde CORUM Origin een performance van 6,25%, waarmee de jaardoelstelling voor het achtste opeenvolgende jaar werd overtroffen.

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



€ 67,53

Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2019

De CORUM Origin-aandeelhouders die in het jaar 2019 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 67,53 per aandeel.

6,25%

Dividendrendement* van CORUM Origin in 2019, als volgt opgebouwd:

- 6,05% uit door onze huurders betaalde huren;
 - 0,20% uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van onze panden dit jaar.
- Raadpleeg voor meer informatie over de gerealiseerde verkopen pagina 21 van dit verslag.



5,65%

Effectief rendement (ER) over 5 jaar

WAT IS HET 'ER' VAN EEN AANDEEL?

Dit is het effectief rendement ervan. Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht in een bepaalde periode (vijf jaar), op basis van:

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

Jaarlijkse bezettingsgraad



FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

Verhuurde panden:
▨ Financiële bezettingsgraad (98,94%)
▨ Huurvrije periode (0,59%)

Leegstaande panden:
▨ Op zoek naar huurders (0,47%)

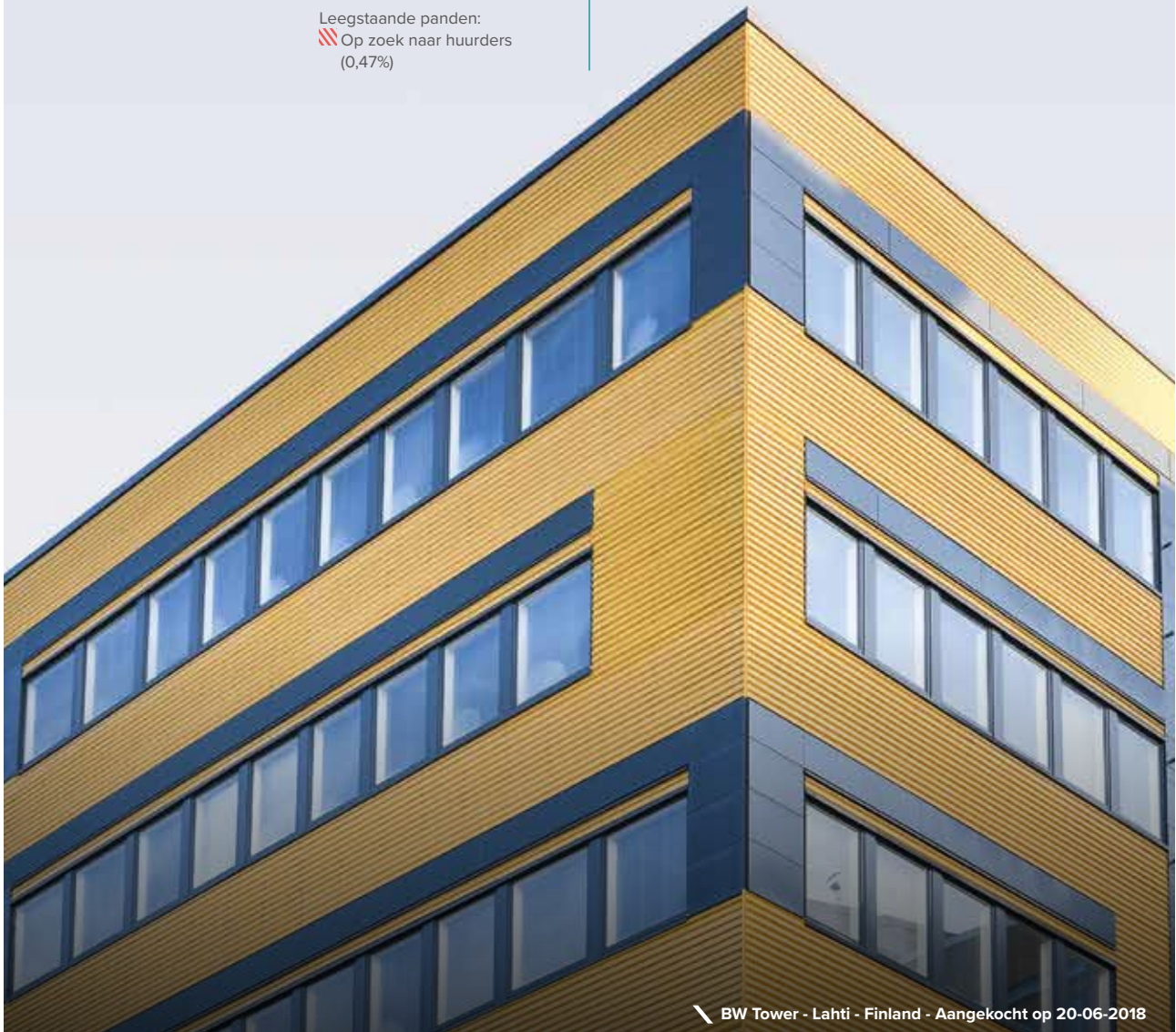


242

Aantal
huurders



Gemiddelde
vaste periode
van de
huurverplichting



\\ BW Tower - Lahti - Finland - Aangekocht op 20-06-2018

*Dividendrendement: Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,20% in 2019), gedeeld door de gemiddelde aankoop prijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

De vastgoed- markt begrijpen

Met een innovatieve vastgoedbeleggingsoplossing bieden wij onze aandeelhouders mogelijkheden die het beste aansluiten op hun plannen: **geplande stortingen, herbelegging van potentieel dividend, toegang tot een persoonlijk account, enz.** Wij stellen alles in het werk om uw belegging optimaal te laten renderen.

Analyse van de vastgoedmarkt

ELKO OLE

Elko - Riga - Letland
Aangekocht op 27-11-2018

2019 is een historische mijlpaal:

In Frankrijk en Duitsland worden recordaantallen vastgoedbeleggingen gedaan.

Deze twee landen vertegenwoordigen een totaal van € 115 miljard, oftewel 41% van alle vastgoedbeleggingen in Europa.

Dit is een van de redenen waarom CORUM Origin in 2019 in deze landen geen panden heeft aangekocht*.

PHILIPPE
CERVESI
DIRECTEUR
BELEGGINGEN



In Europa stijgen de prijzen van kantoorpanden en panden voor logistieke bedrijfsactiviteiten doorgaans sneller dan de huren, waardoor het rendement daalt. De rendementen op winkelpanden stijgen daarentegen, ook in de centra van verschillende grote steden zoals Londen, Madrid, Milaan en Brussel (zie afbeelding).

Uw fonds belegt in acht andere landen, waarbij Litouwen als laatste aan de portefeuille is toegevoegd. CORUM Origin is op dit moment belegd in 13 landen in de eurozone en is veruit het meest gediversifieerde fonds op de markt. De spreiding is geografisch, maar ook per type: winkel, kantoor, logistiek.

Dankzij deze strategie kan CORUM Origin **een hoog gemiddeld rendement over zijn aankopen blijven genereren** (in 2019 gemiddeld 7,25%), en tegelijkertijd vasthouden aan zijn normen wat betreft het waarborgen van de verhuur van het vastgoed (gemiddelde vaste looptijd van de huurcontracten van 9,6 jaar voor de aankopen uit 2019) en spreiding (17 transacties in acht landen voor vier types vastgoed).

Hebben winkelpanden de bodem van de cyclus bereikt?

Hoewel het totale beleggingsvolume in Europa in 2019 steeg ten opzichte van 2018, kelderde de aankoop van commerciële activa met 17%.

Tegelijkertijd steeg het aantal transacties met kantoor-, logistieke en zogenaamde 'alternatieve' panden (hotels, gezondheids-zorg, recreatie, enz.).

Waarom laten beleggers winkelpanden links liggen? Om dit te begrijpen, moeten we nog eens kijken naar de financiële crisis van 2008. Toen waren grote beleggers net getuige geweest van een sterke daling van de waarde van de kantoorpanden als gevolg van een buitensporige financialisering van de sector en zochten hun heil in winkelpanden. Retailhuurders creëren waarde voor zichzelf doordat ze de locatie van het pand gebruiken om hun bedrijf te laten groeien. Het is dus in hun eigen belang om de huur te betalen. Bovendien hebben ze alle reden om hun huurcontract te verlengen, namelijk om de waarde te behouden van het bedrijf dat ze hebben opgebouwd. In eenvoudiger bewoordingen: verhuizen naar een ander kantoor is makkelijker dan verhuizen naar een nieuw winkelpand. Aangezien het retailsegment verweven is met het echte leven, worden de huurders minder hard geraakt door een financiële crisis. Dit was in 2009 een goed verkoopargument, omdat er altijd klanten in de winkels zouden zijn. Aan het einde van de crisis vormden panden die voor langere tijd werden verhuurd, met hoge huuropbrengsten, een geruststellende gedachte.

Toch heeft deze hernieuwde interesse voor winkelpanden voor een probleem gezorgd: de prijzen zijn bijna tien jaar lang gestegen. Veel sneller dan de huren, en dat verklaart waarom de rendementen zijn gedaald. Een winkelpand dat in 2009 6% opbracht, leverde in 2018 slechts 3% op. En tegen deze prijs zijn winkelpanden niet langer interessant. De volgende zaken versterken dit alleen maar:

- Potentiële kopers maken zich uiteraard zorgen over de opkomst van webwinkels zoals Amazon en verkopen hun commerciële activa om zich te richten op de logistiek.
- De problemen waarmee sommige huurders in de mode of grootdistributie te kampen hebben, deels vanwege overaanbod;
- De stagnatie van de huurprijzen, voornamelijk in minder populaire commerciële gebieden, bijvoorbeeld de bekende megastores aan de rand van de stad.

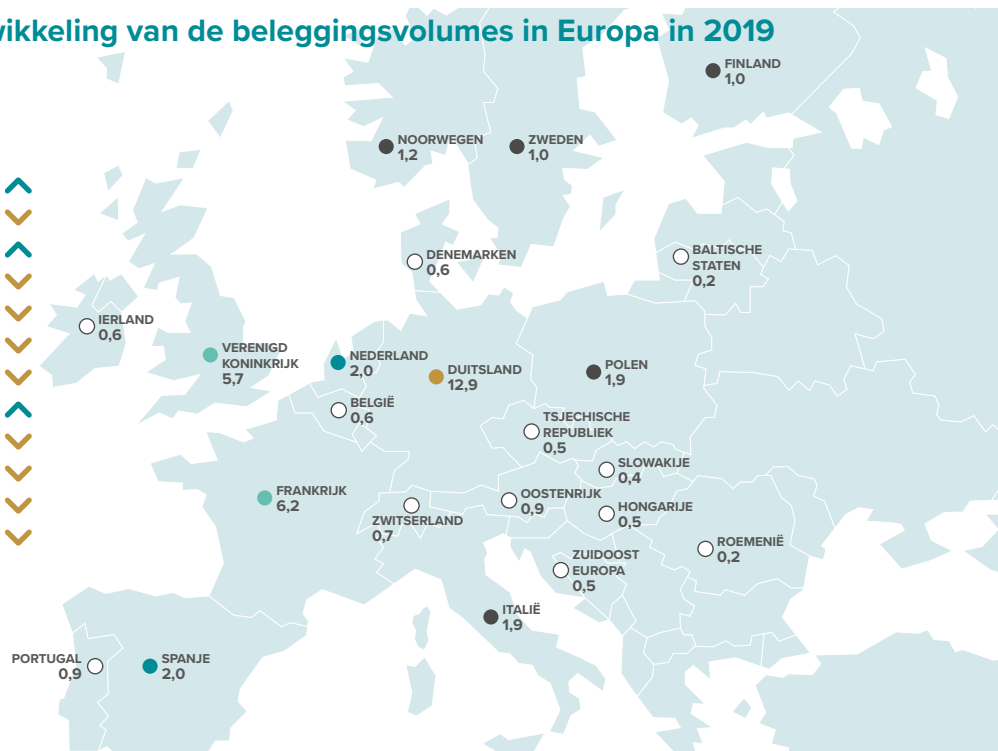
*Met uitzondering van de Moxy-hotels die in 2017 tijdens de bouw zijn gekocht, maar die in 2019 zijn betaald.

Rendement en ontwikkeling van de beleggingsvolumes in Europa in 2019

EUROPA 2019
€ 43 miljard
-17% t.o.v. 2018

Duitsland	+15%	▲
Verenigd Koninkrijk	-13%	▼
Frankrijk	+37%	▲
Nederland	-31%	▼
Italië	-13%	▼
Spanje	-54%	▼
Polen	-23%	▼
Ierland	+31%	▲
België	-59%	▼
Tsjechië	-30%	▼
Luxemburg	-100%	▼
Roemenië	-42%	▼

- > € 10 miljard
- € 5 tot 10 miljard
- € 2 tot 5 miljard
- € 1 tot 2 miljard
- < € 1 miljard



Bron: BNP Paribas Real Estate

Alles draait om prijs en rendement

De opgeblazen prijzen van commercieel vastgoed van gisteren zijn niet beter onderbouwd dan de deflatoire trends van vandaag en **daarom is dit het moment om kansen aan te grijpen**. Als bewijs dat een trend nooit eeuwig aanhoudt, heeft Amazon-baas Jeff Bezos aangekondigd dat hij fysieke winkels in de binnensteden gaat openen om de koolstofvoetafdruk van zijn onderneming te verlagen. De tijd zal het leren...

Door de coronacrisis zal de belangstelling van beleggers voor winkelpanden nog verder verflauwen. De betaling van de huur zal voor sommige huurders met enkele weken worden uitgesteld: 'de detailhandel is dood', 'winkelpanden zijn een risicodragende investering', 'kantoorpanden bieden meer bescherming'! Bij 3% rendement wel, bij 7% met solide huurders niet.

U heeft vast en zeker begrepen dat wij opgaande trends bij CORUM als een mogelijk risico beschouwen en dalende trends als een mogelijke kans. Wij hebben in 2019 € 245 miljoen geïnvesteerd in winkelpanden met een gemiddeld rendement van 7,41% en met grote huurders. Sommige panden zijn gekocht met een hoog aanvangsrendement, zoals supermarkten in Ierland en Finland en bouwmarkten in Italië en Litouwen. Andere beleggingen waren winkelpanden in de binnenstad die twee jaar geleden vanwege de rendementsdoelstelling absoluut buiten bereik van CORUM Origin lagen (bijvoorbeeld in Delft en Zaandam). Dit zijn voorbeelden van onze anticyclische aanpak.

Het coronavirus

Wat betreft de coronacrisis is het vermeldenswaard dat 28% van de beleggingen die in 2019 in winkelpanden zijn gedaan supermarkten betrof. Deze zouden juist moeten profiteren van deze crisis, of hier in elk geval niet onder moeten lijden, omdat ze openblijven. In andere gevallen treffen we maatregelen om de huurders die het nodig hebben na de crisis te helpen bij het hervatten van hun activiteit. Deze maatregelen worden per geval bekeken en kunnen tijdelijk zijn, zoals het maandelijks betalen van de huur in plaats van per kwartaal, waarbij kort gebruik wordt gemaakt van de vele garanties die door de huurders als zekerheid zijn verstrekt om enkele huurtermijnen te dekken (waarbij het onderpand op een later tijdstip wordt terugbetaald); uitgestelde betaling van de huur tijdens de lockdown, enz. **We zijn echter altijd zeer alert op minder eerlijke huurders die om hulp vragen, terwijl ze de financiële middelen hebben om deze periode zonder moeite door te komen.** Op onze website vindt u onder de rubriek over het coronavirus een overzicht van de verzoeken van de huurders en de impact hiervan op het rendement van CORUM Origin.

Wat gaat er in 2020 gebeuren?

Sommige eigenaren die onlangs veel geld hebben neergeteld voor vastgoed, worden mogelijk gedwongen dit te verkopen. De huurprijzen gaan dalen. **Er komen waarschijnlijk beleggingsmogelijkheden met een hoog vastgoedrendement.** De beleggingsteams van CORUM zullen deze benutten, zoals ze dit in het verleden in Spanje, Portugal en Nederland hebben gedaan.

Groeien en innoveren

Ik heb gekozen voor een levenslange splitsing in blote eigendom en vruchtgebruik van de aandelen van het vastgoedfonds **CORUM Origin**.

Als je je hiervoor gaat interesseren, begrijp je al snel wat het belang hiervan is. Mijn moeder wilde aandelen aan me gaan overdragen en toch inkomsten ontvangen.

Dankzij de levenslange splitsing in blote eigendom en vruchtgebruik is dit mogelijk en kan ik een portefeuille opbouwen, zonder meer belasting te hoeven betalen. Het kopen van de aandelen verliep vlot en mijn contactpersoon bij CORUM heeft al mijn vragen beantwoord. Het online inschrijven is eenvoudig. Ik hoefde er mijn huis niet voor uit, wat erg handig was.

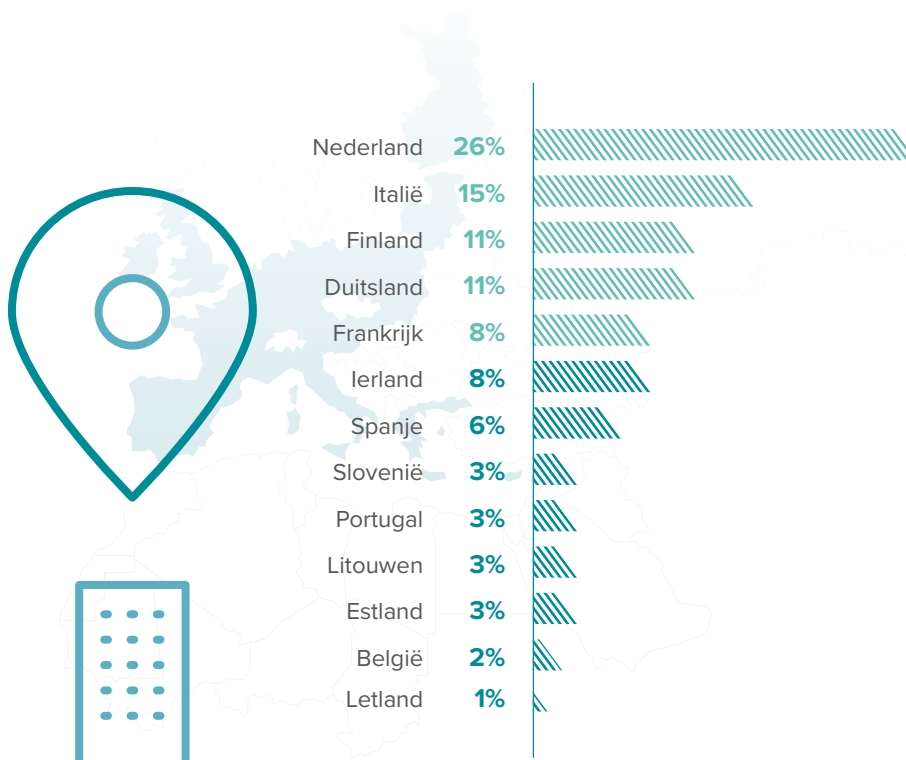
ELIZABETH
AANDEELHOUDER VAN
CORUM ORIGIN EN CORUM XL



De vastgoedportefeuille

Skanska - Helsinki - Finland - Aangekocht op 10-07-2018

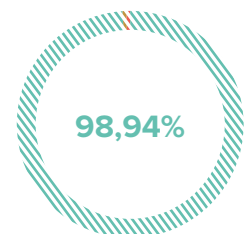
Geografische spreiding (in % van de marktwaarde)



Jaarlijkse bezettingsgraad



FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

Verhuurde panden:
Financiële bezettingsgraad (98,94%)
Huurvrije periode (0,59%)
Leegstaande panden:
Op zoek naar huurders (0,47%)

Spreiding per type

(in % van de marktwaarde)



41%

KANTOREN



30%

WINKELS



9%

INDUSTRIE



14%

HOTELS



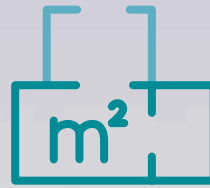
5%

LOGISTIEK



1%

GEZONDHEIDSZORG



1.146.610

totaal oppervlak
in m²

(leeg oppervlak:
16.158 m²)



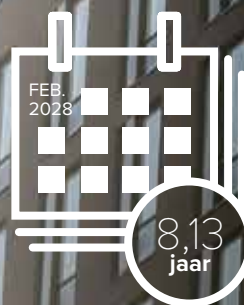
126

Aantal
gebouwen



242

Aantal
huurders

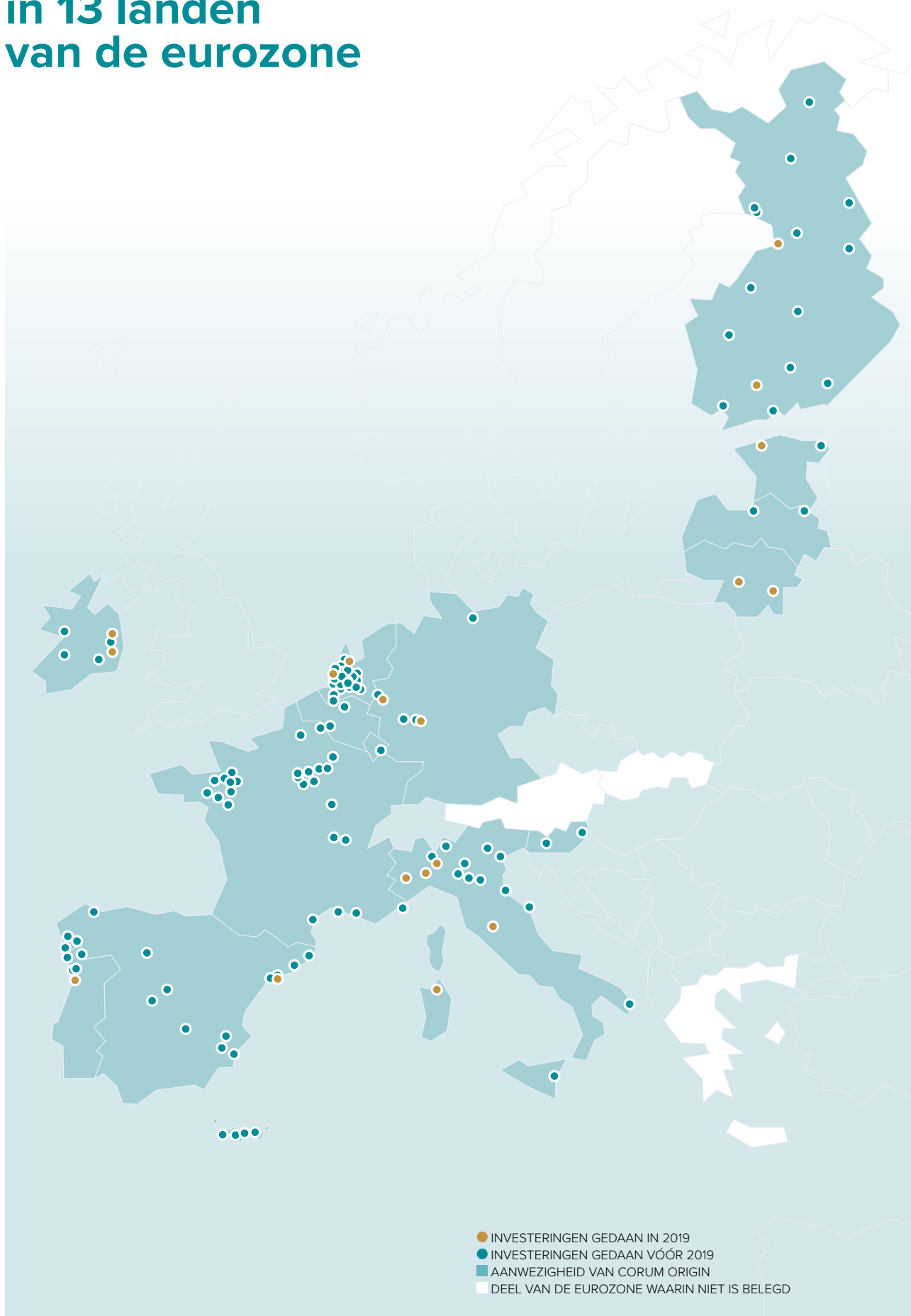


8,13
jaar

Gemiddelde
vaste periode
van de
huurverplichting

Skanska HQ - Helsinki - Finland - Aangekocht op 10-07-2018

Aanwezig in 13 landen van de eurozone



In 2019 aangekocht vastgoed

De prestaties van de in 2019 door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

Italië



Bricofer Italia S.p.A. | Osasco, Alessandria, Olbia

AANGEKOCHT OP
08-05-2019

Aankoopprijs: € 32 miljoen
Aanvangsrendement: 7,22%
Oppervlak: 23.891 m²

Sector: Winkels
Huurder: Bricofer Italia S.p.A.
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
12 jaar, niet-onderhandelbaar

In mei 2019 heeft CORUM Origin drie bouwmarkten van Bricofer Italia S.p.A. gekocht. Bricofer Italia, dat hiervoor eigenaar van de panden was, heeft besloten deze te verkopen en terug te huren om liquiditeit te verkrijgen voor de ontwikkeling en opening van nieuwe winkels. Deze drie winkels met een totaal oppervlak van 23.891 m², gevestigd in de steden Osasco en Alessandria in Noord-Italië en Olbia op Sardinië, zijn respectievelijk in 2009, 2013 en 2015 voltooid. De Bricofer Italia-groep, een toonaangevende

bouwmarktketen in Italië met 130 winkels, opereert in het land via drie merken: Bricofer en Bricoself, die zich richten op particuliere klanten, en Ottimax, dat bouwmaterialen voor particulieren en professionals verkoopt. De groep heeft meer dan 700 werknemers. Deze panden zijn verworven voor in totaal € 32 miljoen en het rendement is 7,22% na aftrek van alle kosten. Het bedrijf heeft een vast huurcontract getekend met een looptijd van 12 jaar. Tijdens het huurcontract komen de werkzaamheden voor zijn rekening.



Autogrill S.p.A | Rozzano

AANGEKOCHT OP
28-06-2019

Aankoopprijs: € 19,1 miljoen
Aanvangsrendement: 6,91%
Oppervlak: 13.504 m²

Sector: Kantoren
Huurder: Autogrill S.p.A
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
5,5 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM Origin verworft een kantoorgebouw in Italië in de zuidelijke buitenwijk van Milaan, op slechts 10 minuten van het stadscentrum. In dit gebouw uit 1989 met een totaal oppervlak van 13.504 m² en 275 parkeerplaatsen is het hoofdkantoor van Autogrill gevestigd. Autogrill is al bijna 20 jaar op deze plek aanwezig en voert momenteel een volledige renovatie van de werkruimten uit. Kantoorlagen, een kantine en een ruimte voor onderzoek en ontwikkeling:

de huurder investeert volop in het gebouw. Autogrill is wereldleider op het gebied van food & beverage-diensten voor reizigers. Het bedrijf is aanwezig in 31 landen met 4.000 verkooppunten in de buurt van snelwegen, op luchthavens en in stationshallen. In 2018 bedroeg de omzet € 4,6 miljard. Deze kantoren, die voor € 19,1 miljoen zijn aangekocht, genereren een rendement van 6,91% na aftrek van alle kosten. De looptijd van het huurcontract is 5,5 jaar.



Bricofeer | Attigliano

AANGEKOCHT OP
20-12-2019

Aankoopprijs: € 6,7 miljoen
Aanvangsrendement: 7,72%
Oppervlak: 11.400 m²

Sector: Logistiek
Huurder: Bricofer
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
15 jaar, niet-onderhandelbaar

Het gebouw is gelegen in de gemeente Attigliano (2.000 inwoners), in de regio Umbrië in Midden-Italië. Dit magazijn, met een oppervlakte van bijna 11.400 m², is volledig bezet en wordt verhuurd aan Bricofer, de op twee na grootste bouwmarktketen van Italië. Vooruitlopend op deze transactie had CORUM Origin in mei 2019 al drie winkels van hetzelfde merk aangekocht. Attigliano is voor onze huurder ideaal gelegen, vlak bij de haven van Civitavecchia

(1 uur met de auto), waar de goederen die bestemd zijn voor de Bricofeer-winkels worden bevracht, na opslag in ons pand in Attigliano. Bricofer heeft een nieuw huurcontract getekend met een vaste looptijd van 15 jaar. De belastingen en de verhuurdersverzekering komen voor rekening van de verhuurder. Het totale beleggingsvolume bedraagt € 6,7 miljoen met een aanvangsrendement van 7,72%.

Nederland



16 huurders | Delft

AANGEKOCHT OP
15-11-2019

Aankoopprijs: € 40,8 miljoen
Aanvangsrendement: 6,81%
Oppervlak: 12.854 m²

Sector: Winkels
Huurders: 16 huurders
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:
5,9 jaar

Dit zijn winkels in Delft, op straatniveau, in een levendig voetgangersgebied in het centrum van de stad, op slechts een paar minuten lopen van het station en vlak bij alle belangrijke winkels en voorzieningen. Het in 2004 gebouwde vastgoedcomplex heeft een oppervlakte van 12.854 m². Het is voor een gemiddelde resterende looptijd van 5,9 jaar volledig verhuurd aan 16 huurders,

waaronder grote merken zoals Jumbo, H&M en Casa. Delft is niet alleen wereldberoemd vanwege zijn Delfts blauw aardewerk en architectuur, maar is ook een levendige studentenstad dankzij de Technische Universiteit Delft. Het beleggingsvolume bedraagt € 40,8 miljoen, met een aanvangsrendement van circa 6,81%.



9 huurders, waaronder Pathé en MediaMarkt | Zaandam

AANGEKOCHT OP
20-12-2019

Aankoopprijs: € 27,8 miljoen
Aanvangsrendement: 7,27%
Oppervlak: 13.595 m²

Sector: Winkels

Huurders: 9 huurders, waaronder Pathé en MediaMarkt
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 4,7 jaar

CORUM Origin heeft een winkelcentrum in Nederland aangekocht in de gemeente Zaanstad, niet ver van Amsterdam. Dankzij het nabijgelegen treinstation is de Nederlandse hoofdstad in slechts 15 minuten met de trein bereikbaar. Het winkelcentrum ligt midden in de stad, in een bruisende omgeving. Het in 2010 gebouwde vastgoedcomplex is volledig verhuurd aan Nederlandse en internationale bedrijven zoals Pathé Cinéma en MediaMarkt.

Deze elf winkelunits met een totaal oppervlak van 13.595 m² bestaan uit twee supermarkten, een bioscoop, diverse kledingzaken en restaurants. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 4,7 jaar. De belastingen en de verhuurdersverzekering komen voor rekening van de huurders. Deze investering van € 27,8 miljoen genereert een aanvangsrendement van 7,27%.

Duitsland



Odyssey Hotel Group | Düsseldorf

AANGEKOCHT OP
15-02-2019

Aankoopprijs: € 20,4 miljoen
Aanvangsrendement: 5,63%
Oppervlak: 4.721 m²

Sector: Hotels

Huurder: Odyssey Hotel Group

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 20 jaar, niet-onderhandelbaar

Dit hotel, dat begin 2019 is opgeleverd en onder het merk Moxy by Marriott opereert, telt ruim 150 kamers. Het ligt 10 km ten zuiden van het stadscentrum van de zevende Duitse stad, Düsseldorf. Het hotel heeft een totaal oppervlak van 4.721 m² en beschikt over ongeveer zestig parkeerplaatsen. Moxy Hotels, het nieuwe concept van Marriott International dat in 2014 in het leven is geroepen, biedt 'boutiquehotels voor moderne reizigers'. De doelgroep bestaat vooral uit jonge mensen, die het merk wil aantrekken met een origineel ontwerp, hypermoderne kamers, diverse gemeenschappelijke ruimten en betaalbare

prijzen. Het vier verdiepingen tellende hotel beschikt ook over verschillende ruimten op de begane grond, zoals een cocktailbar, ontspanningsruimte en werkruimte. Het hotel is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en over de weg, en ligt in de directe nabijheid van het hoofdkantoor van Henkel, een toonaangevend Duits bedrijf in drie activiteitensectoren: kleefstoffen, schoonheids- en verzorgingsproducten en was- en reinigingsmiddelen. Het bedrijf heeft een vast huurcontract getekend met een looptijd van 20 jaar.



Odyssey Hotel Group | Frankfurt

AANGEKOCHT OP
23-03-2019

Aankoopprijs: € 21,9 miljoen
Aanvangsrendement: 5,71%
Oppervlak: 5.254 m²

Sector: Hotels
Huurder: Odyssey Hotel Group
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
25 jaar, niet-onderhandelbaar

Dit nieuwe hotel, dat onder het merk Moxy by Marriott wordt geëxploiteerd, opende in april 2019 zijn deuren. Het is gelegen in Kelsterbach, vlak bij de luchthaven van Frankfurt in Duitsland, met 70 miljoen passagiers in 2018 de vierde luchthaven in Europa. Het stadscentrum van het op drie na grootste financiële centrum van Europa en de welvarendste stad van Duitsland, waar ook de Europese Centrale Bank gevestigd is, ligt op slechts 20 minuten van het hotel. Het

hotel heeft 188 kamers met airconditioning, verspreid over 5 verdiepingen. Het biedt ook een gemeenschappelijke lounge, een bar, 24/7 food and beverage, een fitnessruimte en een werkruimte, op een totaal oppervlak van 5.254 m². De aankoopprijs bedraagt € 21,9 miljoen, inclusief alle kosten, en het rendement is 5,71%. Het bedrijf heeft een vast huurcontract getekend met een looptijd van 25 jaar.

Finland



K-Citymarket | Hämeenlinna & Kajaani

AANGEKOCHT OP
23-05-2019

Aankoopprijs: € 38,1 miljoen
Aanvangsrendement: 8,10%
Oppervlak: 19.411 m²

Sector: Winkels
Huurder: K-Citymarket
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
6,9 jaar, niet-onderhandelbaar

Deze twee K-Citymarket-hypermarkten zijn gelegen in Finland. De eerste is gevestigd in Hämeenlinna, een plaats met 68.000 inwoners en de hoofdstad van de regio. Deze hypermarkt in de buurt van het stadscentrum staat op een aantrekkelijke plek met een mix van winkels, kantoren en woningen. De tweede K-Citymarket is ook gunstig gelegen, ten zuiden van de stad Kajaani (37.000 inwoners). De winkel is gevestigd in een woon- en winkelgebied dicht bij belangrijke voorzieningen zoals het gemeentehuis, het theater en de markt. Het pand is in 2017 voor het

laatst gerenoveerd. Elke hypermarkt beschikt over eigen parkeerplaatsen voor de klanten. Het merk telt ruim 80 winkels in 58 verschillende steden. K-Citymarket is een Finse hypermarktketen van de Kesko Oyj-groep. In 2018 realiseerde de groep een omzet van ruim € 13 miljard. Deze twee hypermarkten zijn aangekocht voor een bedrag van € 38,1 miljoen inclusief alle kosten en genereren een fraai rendement van 8,10%. Huurder K-Citymarket heeft een vast huurcontract getekend met een looptijd van nog 6,9 jaar.



XXL Sports & Outdoor | Oulu

AANGEKOCHT OP
19-06-2019

Aankoopprijs: € 7,75 miljoen
Aanvangsrendement: 7,22%
Oppervlak: 4.502 m²

Sector: Winkels
Huurders: XXL Sports & Outdoor
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
6,5 jaar, niet-onderhandelbaar

Deze winkelketen voor sportartikelen wordt verhuurd aan XXL Sports & Outdoor. Deze nieuwe aankoop bevindt zich in Oulu, de hoofdstad van Noord-Finland en qua inwonersaantal de op drie na grootste stad van het land. Het pand uit 2016 staat in het belangrijkste winkelgebied van de regio ten zuiden van de stad en is strategisch gelegen met snelle toegang over de weg, op minder dan een kilometer van het centrum van Oulu, een stedelijk gebied met meer dan 200.000 inwoners. Limingantulli, het winkelgebied waar de winkel gevestigd is, telt tien winkels

voor consumenten en fastfoodrestaurants (McDonald's, Subway) die veel publiek trekken. De winkel heeft een totaal oppervlak van 4.502 m². Huurder XXL Sports & Outdoor is de grootste Scandinavische winkelketen voor sportartikelen. Het winkelpand is aangekocht voor € 7,75 miljoen en het rendement is 7,22%, na aftrek van alle kosten. XXL Sports & Outdoor heeft een huurcontract getekend met een looptijd van 6,5 jaar. Als onderdeel van de huurovereenkomst komen alle werkzaamheden met betrekking tot de structuur van de winkel voor rekening van het merk.

Litouwen



DEPO | Vilnius

AANGEKOCHT OP
29-08-2019

Aankoopprijs: € 25,66 miljoen
Aanvangsrendement: 7,25%
Oppervlak: 21.670 m²

Sector: Winkels
Huurder: DEPO
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
15 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM Origin heeft zijn eerste belegging in Litouwen gedaan in de vorm van een winkelpand ten noorden van de hoofdstad Vilnius, het politieke, economische en culturele centrum van het land. De vitaliteit en aantrekkelijkheid van deze stad zijn vooral te danken aan het groeiend aantal specialisten op digitaliseringsgebied die dit Baltische land steeds trendyer maken. Het starten van bedrijven wordt hier ook aangemoedigd en gefaciliteerd. Deze winkel, die

gelegen is in een druk winkelgebied langs een snelweg, heeft een uitstekende zichtbaarheid. De huurder is het van oorsprong Letse merk DEPO, een toonaangevende bouwmarktketen in de Baltische staten die een sterke groei doormaakt. Het betreft een huurovereenkomst met een zeer lange looptijd van 15 jaar vast, wat een zeer goed zicht biedt op de toekomstige inkomsten.



DEPO | Kaunas

AANGEKOCHT OP
22-11-2019

Aankoopprijs: € 22,4 miljoen
Aanvangsrendement: 7,50%
Oppervlak: 21.820 m²

Sector: Winkels
Huurder: DEPO
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
15 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM Origin heeft een tweede aankoop gedaan in Litouwen, in Kaunas, met 330.000 inwoners de tweede stad van het land. Kaunas bezit de grootste rivierhaven van de Baltische staten, evenals een internationale luchthaven op slechts 15 km van het centrum. Net als bij de vorige belegging in Litouwen is ook dit een overeenkomst met DEPO inzake commercieel vastgoed. DEPO is de grootste bouwmarktketen in Letland, het Baltische buurland van

Litouwen. Dit nieuwe gebouw, dat in juni 2019 is opgeleverd, staat in het drukste winkelgebied buiten het stadscentrum en beslaat een oppervlakte van 21.820 m². Het heeft ook 524 parkeerplaatsen. CORUM Origin is een vast huurcontract voor 15 jaar aangegaan, waarbij alle kosten en werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. De belegging bedraagt € 22,4 miljoen bij een rendement van 7,50%.

Ierland



Tesco | Gorey

AANGEKOCHT OP
20-09-2019

Aankoopprijs: € 22,1 miljoen
Aanvangsrendement: 7,18%
Oppervlak: 8.109 m²

Sector: Winkels
Huurder: Tesco
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
8,3 jaar, niet-onderhandelbaar

Het in 2013 voor Tesco gebouwde pand in Gorey beslaat meer dan 8.000 m² en telt 606 parkeerplaatsen. Het is de enige Tesco-winkel in de regio. In het gebouw zijn ook een Costa Coffee-café, een postkantoor, een apotheek en een opticien gevestigd. Vlak bij het aan de supermarkt verhuurde pand staat een nieuw gebouwd Applegreen-tankstation, evenals fastfoodrestaurants van Burger King en Subway. Deze trekken jongeren en families aan, wat extra

klandizie voor de supermarkt oplevert. Tesco, een in het Verenigd Koninkrijk opgerichte distributiegroep met een sterke aanwezigheid in Ierland, Oost-Europa en Azië, is een van's werelds grootste retailers met meer dan 6.700 winkels. Tesco heeft een langlopend huurcontract van 19 jaar met een vaste periode van 8,3 jaar. Het beleggingsvolume bedraagt € 22,1 miljoen en genereert een rendement van bijna 7,18%.



8 huurders, waaronder Heineken, Klas, Parexel, Etrawler | Dublin

AANGEKOCHT OP
18-12-2019

Aankoopprijs: € 68,2 miljoen
Aanvangsrendement: 6,88%
Oppervlak: 13.558 m²

Sector: Kantoren
Huurders: 8 huurders, waaronder Heineken, Klas, Parexel, Etrawler
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 5,34 jaar

De twee panden bevinden zich respectievelijk in Dublin 8 en Dublin 14, op minder dan 5 km van het stadscentrum, elk goed bereikbaar met openbaar vervoer. Het eerste gebouw is een luxe kantoorpand in Kilmainham Square, een wijk met zowel kantoren als woningen. Het is gebouwd in 2007 en het oppervlak is 6.553 m². Momenteel zijn er vier huurders, waaronder Heineken. Het tweede pand, Classon House, is een kantoorgebouw met enorme ramen rondom en een

oppervlakte van 7.005 m², gelegen in het Dundrum Business Park. Het is gebouwd in 2009. De huurders zijn actief in verschillende sectoren (vervoer, adviesdiensten, enz.). De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten is 5,34 jaar. De twee panden zijn aangekocht voor een totale waarde van € 68,2 miljoen, met een aanvangsrendement van 6,88%.

Estland



Oü Harmet | Tallinn

AANGEKOCHT OP
04-01-2019

Aankoopprijs: € 28,9 miljoen
Aanvangsrendement: 7,47%
Oppervlak: 28.164 m²

Sector: Logistiek
Huurder: Oü Harmet
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 15 jaar, niet-onderhandelbaar

Het pand, gebouwd in 2017, is gelegen bij Tallinn, de hoofdstad van Estland. Deze locatie, dicht bij belangrijke weg- en havenverbindingen, is strategisch voor huurder Oü Harmet, die voornamelijk naar de Scandinavische landen exporteert. De economische groei van Estland bedroeg 3,5% in 2018. Dit pand is de grootste productiefaciliteit van het bedrijf en de 28.000 m² zijn voornamelijk bedoeld voor productie- en opslagactiviteiten. Elke maand worden hier krap 350 modules geproduceerd voor prefab huizen (bijvoorbeeld

kant-en-klare woningen, badkamers enz.). Deze fabriek van meer dan 28.000 m² bevat opslagruimten en bijna 22.000 m² voor de productie. De onderneming is van plan om meer dan 350 modules voor prefab woningen per maand te bouwen. Oü Harmet is een vast huurcontract aangegaan met een looptijd van 15 jaar, waarbij alle lasten, belastingen, onderhoud en structurele werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. De aankoopprijs bedraagt € 28,9 miljoen, inclusief alle kosten, en het rendement is 7,47%.

Portugal



Pingo Doce | Grijó

AANGEKOCHT OP
05-04-2019

Aankoopprijs: € 8,5 miljoen
Aanvangsrendement: 6,97%
Oppervlak: 7.739 m²

Sector: Winkels
Huurder: Pingo Doce
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
6,2 jaar, niet-onderhandelbaar

Het gaat om een nieuwe Pingo Doce-supermarkt in Grijó in Portugal, een stad met 11.000 inwoners op 20 km van Porto. De in 2005 gebouwde winkel heeft een totaal oppervlak van 7.739 m² en bezit 62 overdekte parkeerplaatsen, 82 parkeerplaatsen buiten en een benzinstation. Deze supermarkt is gelegen ten zuiden van Vila Nova de Gaia, de derde grootste stad na Porto met bijna 300.000 inwoners, en is een van de succesvolste winkels van het merk, in alle regio's. Hij behoort qua omzet tot de top 30 van de 432 winkels in Portugal, Colombia en Polen,

met een jaarlijks verkoopvolume van ongeveer € 13 miljoen. De supermarkt in Grijó is aangekocht voor € 8,5 miljoen en zal een rendement genereren van 6,97%, na aftrek van alle kosten. De huurder wil het pand in de loop van 2019 renoveren, waarbij een apotheek en bakkerij worden toegevoegd en de ruimten opnieuw worden ingedeeld. Het merk heeft een huurcontract met een looptijd van 6 jaar afgesloten, waarbij alle werkzaamheden voor rekening van de huurder komen.

Spanje



Wala | Tarragona

AANGEKOCHT OP
13-09-2019

Aankoopprijs: € 7,73 miljoen
Aanvangsrendement: 6,94%
Oppervlak: 5.887 m²

Sector: Winkels
Huurder: Wala
Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
10 jaar, niet-onderhandelbaar

Deze retailwinkel bevindt zich in het Catalaanse Tarragona. De stad is commercieel en economisch zeer vitaal. Het gebouw uit 2011 staat in het winkelgebied van de stad. Het beslaat bijna 5.887 m² en is ontworpen voor huurder Unipreus, bekend onder het merk Wala. Wala is een Spaanse retailer van hoogwaardige mode- en sportartikelen. Er is parkeergelegenheid vóór de winkel en op het dak. Er werken momenteel 350 mensen, verspreid over acht locaties in de

regio en daarbuiten. De huurovereenkomst is voor 20 jaar en huurder Wala mag het huurcontract gedurende tien jaar niet opzeggen. Wala verbindt zich er verder toe voor de gehele duur van de huurovereenkomst de lasten en kosten van eventuele werkzaamheden te betalen. De belegging bedraagt € 7,73 miljoen en genereert een rendement van bijna 7,0%.

In 2019 verkocht vastgoed

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

Frankrijk

Actipark | Orvault-Nantes

GEKOCHT IN 2012

Verkoopprijs: € 1,57 miljoen
In twee delen verkocht:
op 9 april en 19 juli 2019

Oppervlak: 1.842 m²
Sector: Industrie

Actipark was de eerste aankoop van CORUM Origin. Dit gebouw in de buurt van Nantes is in 2012 gekocht en bestaat uit vier separate ruimten. De eerste drie zijn in het tweede kwartaal van 2019 verkocht en de laatste op 19 juli 2019. De totale verkoopprijs bedraagt € 1,57 miljoen bij een totaalrendement van 7,94%.



Le Creusot

GEKOCHT IN 2013

Verkoopprijs: € 3,95 miljoen
Verkocht op: 28 mei 2019

Oppervlak: 3.314 m²
Sector: Winkels

Deze winkelpanden maakten sinds 2013 deel uit van uw vastgoedportefeuille. CORUM Origin heeft de kans aangegrepen om ze op 28 mei 2019 voor € 3,95 miljoen te verkopen, wat een totaal rendement van 6% genereerde.



La Courrouze Saint-Jacques de la Lande | Rennes

GEKOCHT IN 2013

Verkoopprijs: € 1,9 miljoen
Verkocht op: 25 juli 2019

Oppervlak: 883 m²
Sector: Kantoren

Deze twee verdiepingen met kantoren in een pand in de wijk La Courrouze in Rennes behoorden sinds 2013 tot onze vastgoedportefeuille. Ze zijn op 25 juli 2019 verkocht voor een bedrag van € 1,9 miljoen. Deze transactie heeft een totaalrendement van 8% opgeleverd.



Europa | Nantes

GEKOCHT IN 2013

Verkoopprijs: € 9,1 miljoen
Verkocht op: 12 nov. 2019

Oppervlak: 3.532 m²
Sector: Kantoren

CORUM Origin heeft het Europa-gebouw verkocht, een kantorencomplex van 3.532 m² in de wijk Malakoff, vlak bij het station van Nantes. Het pand is in 2013 aangekocht en is verkocht aan een institutionele belegger. De gerealiseerde kapitaalwinst bedraagt € 100 duizend.



Spanje

HiperDino | Caletillas

GEKOCHT IN 2014

Verkoopprijs: € 3,60 miljoen
Verkocht op: 26 juni 2019

Oppervlak: 1.946 m²
Sector: Kantoren

Na de aankoop van vier supermarkten op de Canarische Eilanden in 2014 heeft CORUM Origin in 2016 onderhandeld over de verlenging van de huurtermijn en de verplichting voor de huurder om de vier winkels te kopen. De eerste verkoop vond op 26 juni 2019 plaats voor een bedrag van € 3,60 miljoen. Het totale rendement is 13%.



HiperDino | San Isidro

GEKOCHT IN 2014

Verkoopprijs: € 2,7 miljoen
Verkocht op: 29 oktober 2019

Oppervlak: 2.384 m²
Sector: Winkels

Nadat de eerste van de vier winkels in juni 2019 was verkocht, heeft deze extra verkoop in oktober een kapitaalwinst van € 87 duizend opgeleverd.



Nederland

Zeeman | Alphen aan den Rijn

GEKOCHT IN 2016

Verkoopprijs: € 27 miljoen
Verkocht op: 16 dec. 2019

Oppervlak: 45.974 m²
Sector: Logistiek

Het distributiecentrum met kantoorruimte van textielproducent Zeeman in Alphen aan den Rijn, dat in 2016 door CORUM Origin is aangekocht, is op 16 december 2019 van de hand gedaan en heeft een kapitaalwinst van € 3,4 miljoen opgeleverd. Deze verkoop is goed voor 90% van de jaarlijkse kapitaalwinst die dit jaar aan u is uitgekeerd.



Het milieu

De strategie van CORUM toegepast op duurzame ontwikkeling

De inzet van CORUM voor duurzame ontwikkeling is gebaseerd op de betrokkenheid van de huurder bij het verbeteren van de milieutechnische kwaliteit van het gebouw. De huurder is de eerste die belang heeft bij een lager energieverbruik en uiteindelijk dus lagere kosten.

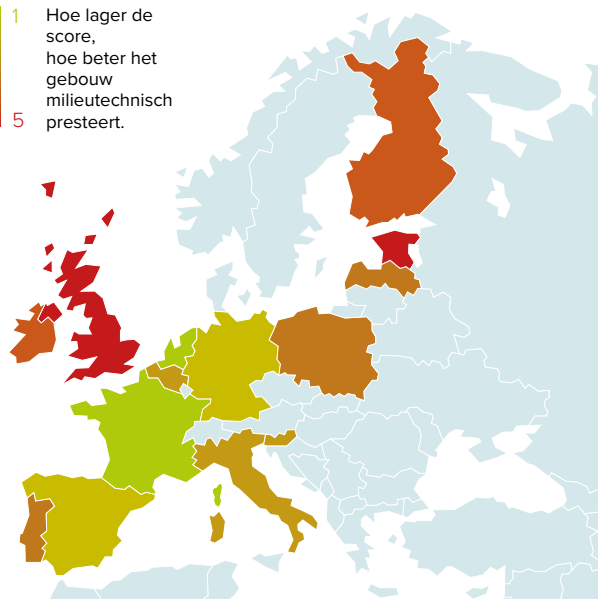
VINCENT
DOMINIQUE
ALGEMEEN
DIRECTEUR



In het jaarverslag 2018 heb ik u de eerste resultaten gepresenteerd van de campagnes voor het verzamelen van informatie over het energieverbruik van de gebouwen. Ik heb toen nogmaals benadrukt dat we met deze campagne wilden vaststellen op welke panden we ons moesten richten om de lasten van de huurders te verlagen.

Milieuscore: gemiddelde energieprestatie-index van het vastgoed van CORUM per land

1 Hoe lager de score, hoe beter het gebouw milieutechnisch presteert.
5





Tokmanni, Jysk - Imatra, Kouvola - Finland - Aangekocht op 25-06-2019

In 2019 heeft CORUM in samenwerking met de huurder zonnepanelen op het dak van enkele in Finland gekochte supermarkten van Tokmanni laten installeren.

In 2019 hebben we als concreet resultaat van deze dataverzameling zonnepanelen geïnstalleerd op panden... in Finland.

Ik ben het met u eens dat Finland waarschijnlijk het laatste land is waaraan je zou denken als het over zonne-energie gaat!

Als je de vooroordelen echter terzijde schuift, blijkt dat Helsinki jaarlijks **evenveel zonlicht heeft als Parijs**.

Zonlicht is niet hetzelfde als warmte. Het licht bereikt het oppervlak van de aarde in de loop van het jaar op een andere manier, met een sterkere concentratie in de zomermaanden: tijdens pooldagen gaat de zon niet onder.

Er zijn vele argumenten voor het ontwikkelen van zonne-energie in Finland:

- Grote politieke bereidheid om het aandeel duurzame energie te laten groeien teneinde het verbruik van fossiele brandstoffen terug te dringen (deze maakten in 2018 43% uit van de energiemix ten opzichte van bijvoorbeeld 8% in Frankrijk).
- Veel betere prestaties op het gebied van energieproductie-efficiëntie, omdat zonnepanelen niet alleen beter presteren bij koude, maar ook in een schone, stofvrije omgeving (volgens een onderzoek van de Wereldgezondheidsorganisatie heeft Finland de schoonste lucht ter wereld).

- Tot slot zorgen de betere prestaties van de nieuwste generatie zonnepanelen, vooral in bewolkte en regenachtige perioden, voor een toename van het gebruik en de geschiktheid ervan voor een land als Finland.

Op initiatief van Tokmanni, dat in Finland zes winkelpanden van CORUM huurt, heeft uw vastgoedfonds een driepartijencontract ondertekend (tussen CORUM, de huurder en een leverancier van zonne-energie) voor het installeren van zonnepanelen op de daken.

Deze overeenkomst is gunstig voor alle partijen:

- De huurder koopt deels iets goedkopere elektriciteit in en kan dit ook naar zijn klanten communiceren.
- De elektriciteitsleverancier ontvangt contractueel vastgelegde terugkerende inkomsten van de huurder zodra zijn initiële investering - die gesubsidieerd werd - is terugverdiend.
- CORUM Origin bindt de huurder zo aan zich zonder kosten te maken, daar installatie, onderhoud en reparaties voor rekening van de leverancier komen.

Dit initiatief is dus gunstig voor alle partijen: door het vastgoed van CORUM te verbeteren, helpen we onze huurders. Lagere kosten voor de huurders helpen deze te binden, waardoor het risico op leegstand kleiner wordt. Minder leegstand betekent een hogere bezettingsgraad, waardoor de huurinkomsten worden beschermd, wat **directe gevolgen heeft voor het dividend** dat CORUM Origin aan u uitkeert.

Financiële gegevens

Een jaarlijks rendement van 6%
bieden: onze doelstelling
sinds de oprichting van
CORUM Origin acht jaar geleden.



Het aandeel

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

Oprichtingsdatum:
6 februari 2012

Toegankelijk voor het publiek:
6 april 2012

Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 01-01-2019:
€ 1.075

Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 31-12-2019:
€ 1.090

Nominale waarde van het aandeel: € 862

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2019	2018	2017	2016	2015
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31-12 in €	1.476.906	1.186.729	912.164	677.206	407.663
Aantal aandelen op 31-12	1.713.342	1.376.716	1.058.195	785.622	472.927
Aantal aandeelhouders op 31-12	30.165	23.284	17.557	12.838	8.104
Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	45.093	41.355	35.021	39.580	31.603
Instapprijs op 31-12 in € ^[1]	1.090	1.075	1.060	1.060	1.045

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2019	2018	2017	2016	2015
Inschrijvingsprijs op 01-01	€ 1.075	€ 1.060	€ 1.060	€ 1.045	€ 1.030
Inschrijvingsprijs sinds 01-06	€ 1.090	€ 1.075	€ 1.060	€ 1.060	€ 1.045
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 67,88	€ 77,68	€ 68,35	€ 66,39	€ 65,49
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,64	€ 6,04	€ 5,05
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,11	€ 3,90	€ 2,94
Effectief rendement ^[2]	5,65%	5,57%	5,53%	5,18%	4,32%
Dividendrendement ^[3]	6,25%	7,28%	6,45%	6,45%	6,30%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[4]	1,40%	0,73%	0,67%	1,35%	1,29%

[1] Het bedrag van het brutodividend per aandeel voor een dividendgerechtigde aandeelhouder op 1 januari van het jaar.
 [2] Effectief rendement berekend over 5 jaar: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten.
 [3] Dividendrendement, gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar 2019 (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte van 0,20% dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar 2019.
 [4] Gemiddelde koopprijschommeling van het aandeel in het jaar, het verschil tussen de gemiddelde koopprijs in jaar N en de gemiddelde koopprijs in jaar N-1, gedeeld door de koopprijs in jaar N-1.



Bastiaansplein - Delft - Nederland - Aangekocht op 15-11-2019

Financiële gegevens

Kerncijfers

	2019		2018	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 - RESULTATENREKENING^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	150.489	107,33	120.038	111,87
Resultaat van vastgoedactiviteiten	114.272	81,50	94.529	88,10
Resultaat boekjaar	91.489	65,25	78.480	73,14
2 - BALANSWAARDEN^[2]				
Aandelenkapitaal	1.476.906	862,00	1.186.729	862,00
Totaal eigen vermogen	1.523.353	889,11	1.216.771	883,82
Vastgoed in verhuur	1.640.959	957,75	1.311.779	952,83
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	117.170	68,39	109.464	79,51
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.523.353	889,11	1.216.771	883,82
3 - OVERIGE INFORMATIE^[1]				
Uitkeerbare winst	91.489	65,25	82.830	77,20
Bruto dividend ^[3]	95.174	67,88	84.187	78,46
4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]				
Marktwaaarde van het vastgoed	1.827.830	1.066,82	1.485.948	1.079,34
Boekwaarde	1.523.353	889,11	1.216.771	883,82
Liquidatiewaarde	1.602.822	935,49	1.286.374	934,38
Vervangingswaarde	1.942.082	1.133,51	1.551.246	1.126,77

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

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

[3] Het uitgekeerde dividend per aandeel bestaat uit het operationeel dividend (€ 65,25), het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2019 (€ 2,62) en de uitkering van ingehouden winst, cumulatief op 31 december 2018 (€ 0,01).

Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2019	% van de totale opbrengsten	2018	% van de totale opbrengsten	2017	% van de totale opbrengsten	2016	% van de totale opbrengsten	2015	% van de totale opbrengsten
Bruto huurinkomsten	88,55	99,06%	91,89	98,97%	88,20	98,03%	88,95	98,90%	84,95	98,50%
Financiële baten ^[1]	-	0,00%	-	0,00%	0,02	0,02%	0,12	0,10%	0,17	0,20%
Diverse baten	0,84	0,94%	0,96	1,03%	1,76	1,95%	0,88	1,00%	1,13	1,30%
Herindeling van lasten	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE INKOMSTEN^[2]	89,34	100,00%	92,85	100,00%	89,97	100,00%	89,95	100,00%	86,24	100,00%
Beheervergoeding	11,03	12,34%	10,28	11,07%	10,94	12,16%	10,83	12,00%	9,23	10,70%
Overige beheerkosten	2,17	2,43%	2,25	2,42%	1,95	2,16%	1,74	1,90%	1,54	1,80%
Onderhoudskosten vastgoed	1,36	1,52%	0,59	0,63%	0,50	0,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Financiële lasten	2,24	2,50%	2,87	3,09%	1,57	1,75%	2,57	2,90%	2,94	3,40%
Niet-terugvorderbare huurlasten	3,55	3,98%	2,41	2,59%	2,72	3,02%	2,13	2,40%	1,90	2,20%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	20,35	22,77%	18,39	19,81%	17,68	19,65%	17,27	19,20%	15,61	18,10%
Netto afschrijvingen ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen ^[3]	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%	2,87	3,30%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%	2,87	3,30%
TOTALE LASTEN^[4]	24,14	27,01%	19,70	21,22%	19,93	22,16%	20,25	22,50%	18,49	21,40%
GEWOON RESULTAAT	65,25	72,99%	73,15	78,78%	70,04	77,84%	69,70	77,50%	67,76	78,60%
Buitengewoon resultaat	-	0,00%	-	-	-0,02	-0,02%	-0,01	-	-0,25	-0,30%
Mutatie ingehouden winst	-	0,01%	0	0	-	-1,67%	-3,3	-3,70%	-2,02	-2,30%
Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten	65,26	73,00%	73,15	78,78%	68,35	75,97%	66,39	73,80%	65,49	75,90%
<i>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</i>	<i>65,26</i>	<i>73,00%</i>	<i>73,15</i>	<i>78,78%</i>	<i>68,35</i>	<i>75,97%</i>	<i>66,38</i>	<i>73,80%</i>	<i>65,44</i>	<i>75,90%</i>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Dotatie opgenomen voor het boekjaar en terugboekingen.

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

Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	Totaal op 31-12-2018	Mutatie	Totaal op 31-12-2019
Instream van middelen	1.445.941	365.087	1.811.027
Leningen	245.230	29.269	274.499
Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	56.142	13.670	69.812
Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	173.358	44.823	218.180
Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	1.421.243	336.885	1.758.128
Winst op de verkoop van activa ^[1]	0	0	0
MIDDELEN BESCHIKBAAR VOOR BELEGGING	40.428	-1.022	40.431

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

Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

	31-12-2019	31-12-2018
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	8.471	18.865
BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	91.489	78.480
Verkoop van activa ^[1]	3.671	1.358
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	306.596	289.063
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	86.944	81.288
Voorzeningen	12.599	1.413
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	501.299	451.603
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	12.249	32.624
Aankopen van vastgoed	336.885	346.686
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	8.647	6.562
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	86.440	75.528
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	5.503	598
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	449.724	461.998
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	60.046	8.471

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2019, uitkering ingehouden winst 2018 en kapitaalwinst op verkoop 2019.

Jaarrekeningen 2019

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2019		2018	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur	1.640.505	1.708.577	1.308.864	1.373.562
Vastgoed in aanbouw	453	453	2.915	2.915
Aandelenbelangen	117.170	118.800	109.464	109.471
Uitgestelde lasten				
Voorzeningen voor vastgoedbeleggingen	-9.767		-4.898	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.748.362	1.827.830	1.416.345	1.485.948
Vaste activa				
Huurders en gekoppelde rekeningen	33.007	33.007	49.300	49.300
Overige vorderingen	32.501	32.501	50.604	50.604
Geldmiddelen en kasequivalenten	60.046	60.046	8.471	8.471
Voorzeningen voor risico's en lasten				
Financiële schulden	-281.135	-281.135	-249.390	-249.390
Operationele schulden	-70.091	-70.091	-59.470	-59.470
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE ACTIVA EN PASSIVA	-225.672	-225.672	-200.485	-200.485
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA EN PASSIVA)	664	664	911	911
EIGEN VERMOGEN	1.523.353		1.216.771	
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[1]		1.602.822		1.286.374

[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 €)

	Opening boekjaar op 01-01-2019	Mutaties in 2019	Afsluiting van het boekjaar op 31-12-2019
AANDELENKAPITAAL	1.186.729	290.177	1.476.906
Geplaatst kapitaal	1.186.729	290.177	1.476.906
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	30.028	16.418	46.446
Emissiepremie (agio)	259.212	74.909	334.121
Inhouding op emissiepremie (agio)	-229.184	-58.491	-287.675
WAARDERINGSVERSCHILLEN			
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	12	2	14
RESULTAAT BOEKJAAR			
Resultaat op 31-12-2018	78.480	-78.480	-
Interim-dividenden op 31-12-2018	-78.478	78.478	-
Resultaat op 31-12-2019		91.489	91.489
Interim-dividenden voor het boekjaar 2019		-91.502	-91.502
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.216.771	306.582	1.523.353

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31-12-2019
Gegarandeerde schulden	525.412
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	
Gegeven garanties	
Ontvangen garanties	956.920
Borgstellingen, waarborgsommen	

Resultatenrekening (in duizenden €)

Vastgoedactiviteit	2019	2018
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	124.158	98.592
Doorberekende lasten	9.581	9.485
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	1.182	1.029
Terugboeking van voorzieningen	1.899	598
Herindeling van vastgoedlasten	13.670	10.333
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	150.489	120.038
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	9.581	9.485
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.901	632
Voorzieningen voor groot onderhoud	4.986	1.413
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	6.003	3.607
Lasten voor uitgevoerde aankopen	13.670	10.333
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	78	39
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	36.217	25.509
RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)	114.272	94.529
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	-	-
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	44.823	41.355
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	990	606
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	45.813	41.961
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	60.289	52.384
Overige bedrijfslasten	3.046	2.410
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	-	-
Afschrijving van dubieuze vorderingen	3.218	1.196
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	66.553	55.991
BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)	-20.741	-14.030

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 46.917 duizend.

...

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

Vastgoedactiviteit	2019	2018
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	-	-
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	-	-
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	2.042	2.015
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	-	-
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	2.042	2.015
FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)	-2.042	-2.015
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	-	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	-	-
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	-	4
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	-	4
BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)	0	-4
NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)	91.489	78.480

Toelichting op de jaarrekening

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

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

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

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

Afwijkingen

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

Toelichtingen op de waarderingmethoden

BELANGRIJKSTE WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR VASTGOED IN VERHUUR

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

MARKTWAARDE VAN HET VASTGOED

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

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

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

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

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

WAARDERING VAN AANDELENBELANGEN IN BEZIT

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

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

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

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

Informatie over het overzicht van de nettoactiva en het eigen vermogen

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01-01-2019	Toename	Afname	Bruto waarden op 31-12-2019
Grond en vastgoed in verhuur	1.289.728	372.623	44.056	1.618.295
Vastgoed in aanbouw	2.915	453	2.915	453
Kosten koper	19.136	3.320	246	22.210
Aandelenbelangen	109.464	7.706	-	117.170
TOTAAL	1.421.243	384.102	47.217	1.758.128

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2019	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Staalwerk	418	418
Overige	36	36
TOTAAL	454	454

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01-01-2019	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31-12-2019
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	4.898	277	4.709	43	1.899	7.942

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01-01-2020	2.534
Verwachte uitgaven voor N+2	01-01-2021	2.521
Verwachte uitgaven voor N+3	01-01-2022	1.735
Verwachte uitgaven voor N+4	01-01-2023	963
Verwachte uitgaven voor N+5	01-01-2024	189
TOTAAL		7.942

Financiële vaste activa (in duizenden €)

De aandelenbelangen in bezit^[1] zijn per 31 december 2019 als volgt samengesteld.

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelen-kapitaal	Resultaat 2019	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Koy Inari Saariseläntie 7	28-06-2018	8.988	9.400	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28-06-2018	14.383	14.300	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28-06-2018	16.389	16.800	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28-06-2018	6.171	7.000	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28-06-2018	11.211	11.200	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28-06-2018	14.420	14.600	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10-07-2018	37.901	37.500	17.962,5	-	18.374	100%
Emerald Oulu	19-06-2019	7.706	8.000	473,0	-	4.122	100%
TOTAAL		117.170	118.800	18.450	-	29.583	

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

Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

	2018	Betalingen vastgoedbeheerders	Terugbetalingen vastgoedbeheerders	2019
Deposito's en waarborgsommen	732			732
TOTAAL	732	-	-	732

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 281.135 duizend en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 274.524 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 7.368 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	2019	2018
Leningen	274.299	245.230
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	274.499	245.230
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	7.368	4.892

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
Leningen tegen vaste rente	8.147	8.999	-	17.146
Af te lossen leningen	8.147	8.999		17.146
Bulletleningen				-
Leningen tegen variabele rente	102.443	154.911	-	257.353
Af te lossen leningen	15.643	154.911		170.553
Bulletleningen	86.800			86.800
TOTAAL	110.590	163.910	0	274.499

Informatie over eigen vermogen

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

	31-12-2019	31-12-2018
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed	3.999	1.491
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	1.097	69
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	328	133
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	2.573	1.289
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED	-	-

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	31-12-2019
HET RESULTAAT VAN BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:	91.489
Gebruikte ingehouden winst	13
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	91.502
TOTAAL	-

Waarde van het bedrijf op 31 december 2019

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

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

- vervangingswaarde, dat wil zeggen de liquidatiewaarde verhoogd met de vervangingskosten voor het vastgoed.

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 1.713.341 aandelen op 31 december 2019.

	2019 (in duizenden €)	2019 per aandeel	2018 (in duizenden €)	2018 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	1.748.362		1.416.345	
Overige netto activa ^[1]	-225.008		-199.574	
BOEKWAARDE	1.523.354	€ 889,11	1.216.771	€ 883,82
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.827.830		1.485.948	
Overige netto activa ^[1]	-225.008		-199.574	
LIQUIDATIEWAARDE	1.602.822	€ 935,49	1.286.374	€ 934,38
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	131.737		98.667	
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	207.523		166.205	
VERVANGINGSWAARDE	1.942.082	€ 1.133,51	1.551.246	€ 1.126,77

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2019 ontvingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na 31 december 2019, de sluitingsdatum van het boekjaar, is de gezondheidscrisis rond het coronavirus uitgebroken.

Op dit moment is het moeilijk om de impact hiervan op de activiteiten en de jaarrekening van het boekjaar 2020

in te schatten. De beheermaatschappij treft passende maatregelen om zo goed mogelijk te voldoen aan de behoeften van de huurders en de aandeelhouders.

Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2019	2018
VORDERINGEN OP HUURDERS		
Vorderingen op huurders	26.282	19.765
Dubieuze vorderingen	6.725	2.720
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-3.167	-939
TOTAAL	29.840	21.545
OVERIGE VORDERINGEN		
Schulden voortvloeiend uit vaste activa - voorschotten	-	25.354
Handelsschulden - debiteuren	-	1.462
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	34.089	44.624
Vastgoedbeheerders	1.579	1.572
Aandeelhouders-debiteuren	-	4.024
Vorderingen op de uitkering	-	1.323
TOTAAL	35.668	78.358
TOTAAL HUURDERS, GEKOPPELDE REKENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN	65.508	99.904

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2019	2018
Leningen	274.499	245.230
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	274.499	245.230
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSOMMEN	7.368	4.892
Huurders-crediteuren	6.063	4.923
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	3.129	9.285
Overheden en andere collectieve instellingen	36.122	31.402
Vastgoedbeheerders	5.182	5.182
Aandeelhouders-crediteuren	9.862	-
Schulden over de uitkering	9.733	8.678
TOTAAL	70.091	59.470

Informatie over de resultatenrekening (in duizenden €)

Baten uit vastgoedactiviteiten

Huren	124.158
Doorberekende lasten	9.581
Baten uit controlerende belangen	-
Aanverwante baten	1.182
Terugboeking van voorzieningen	1.899
Herindeling van vastgoedlasten	13.670
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	150.489

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

Lasten van vastgoedactiviteiten

Lasten met hun tegenwaarde in baten	9.581
Werkzaamheden groot onderhoud	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.901
Voorzieningen voor groot onderhoud	4.986
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	6.003
Lasten voor uitgevoerde aankopen	13.670
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	78
Afschrijving van controlerende belangen	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	36.217

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 9.581 duizend zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- de dotaties voor voorzieningen voor groot onderhoud vertegenwoordigen € 4.986 duizend en moeten gekoppeld

worden aan de terugboekingen op voorzieningen voor groot onderhoud ter waarde van € 1.899 duizend.

De andere vastgoedlasten bedragen € 6.003 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 45.813 duizend bestaan uit:

- de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 44.823 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies;
- de post voor terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 990 duizend.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2019 € 60.289 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4% exclusief belastingen van de geïncasseerde huurinkomsten exclusief belastingen voor de beheerkosten, zijnde € 15.467 duizend;
- 11,976% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 44.823 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 3.046 duizend bestaan uit:

- diverse vergoedingen en kosten, voor € 1.698 duizend;
- belastingen en heffingen, voor € 1.319 duizend;
- verlies op oninbare vorderingen, voor € 29 duizend.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 2.042 duizend en bestaat uit rente op leningen.

Buitengewoon resultaat

Het buitengewoon resultaat bedraagt nul.

Overige informatie

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Gegarandeerde schulden

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

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Crédit Agricole - 2014	Ingeschreven hypotheek 5% / niet-ingeschreven hypotheek 95%	Lognes	9.900
BPI France - 2014	Ingeschreven hypotheek	Lieusaint	13.000
Bayern LB - 2015	Ingeschreven hypotheek	Neu-Isenburg	22.800
LBBW - 2015	Ingeschreven hypotheek	Frankfurt	84.900
BNP Fortis - 2014	Hypotheekbelofte	Brussel	13.000
BPVF - 2017	Ingeschreven hypotheek	Meudon / Marignane / Novotel Schiphol	76.730
Palatine - 2017	Ingeschreven hypotheek	Brétigny / Beaune / Amiens / Forgeval / Parc de la Conterie / Newton / Europa / Saint Nazaire / Thermes de Fontcaude / Hamburg / Vianen / Den Haag (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	164.882
ING - 2018	Ingeschreven hypotheek	Leiden (Zernikedreef 12 en 16) / Leiderdorp (Simon Smitweg) / Zoetermeer (Röntgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	140.200

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Gebruik van dekkingsinstrumenten op 2 kredietlijnen

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

Waarborgsommen/onderpanden ontvangen van huurders

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

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

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

Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2019		2018	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR				
Kantoren	676.834	704.960	586.001	626.280
Industrie	187.091	184.260	139.645	150.550
Winkels	546.474	560.170	332.609	343.400
Logistiek	92.138	111.850	108.997	109.250
Gezondheidszorg	9.990	10.600	9.990	10.573
Hotels	222.533	255.537	221.473	243.409
TOTAAL	1.735.060	1.827.377	1.398.714	1.483.462

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2019 in duizenden €
FRANKRIJK							
KANTOREN							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24-07-2012	1.780	90	1.690	1.760
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes	4.484	11-12-2013	10.098	754	9.345	9.900
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis	17.620	20-06-2014	18.889	1.308	17.581	19.600
	Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 Meudon	6.446	26-01-2016 31-01-2017	12.389	1.119	11.269	12.630
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av. des Améthystes, 44300 Nantes	675	30-11-2012	1.171	71	1.100	590
	Parc de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 Chartres-de-Bretagne	1.304	15-11-2013	2.228	93	2.135	2.300
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre, 44000 Nantes	2.042	19-12-2013	4.542	103	4.439	4.500
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson, 35770 Vern-sur-Seiche	9.306	04-06-2014 10-06-2015 30-11-2015 23-06-2016	15.519	1.005	14.514	14.500
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 Valenciennes	1.355	18-12-2012	2.471	51	2.420	2.300
	Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 Denain	1.770	07-06-2013	3.629	79	3.550	3.100
	Limay - Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 Limay		15-09-2017	12.853	255	12.597	14.400
KANTOREN/WINKELS							
	Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 Lieusaint	5.568	23-12-2014	13.177	901	12.276	13.100
LOGISTIEK							
	Pylos, 1 rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire	4.863	21-11-2013	8.615	249	8.366	8.000
	Vendres/Béziers, av. de l'Europe, 34350 Vendres	2.629	04-06-2013	4.780	176	4.604	4.610
INDUSTRIE							
	St-Nazaire, ZAC de Brais - îlot 7, 44600 St-Nazaire	7.092	25-06-2014	7.415	266	7.150	7.100
	Marignane, route de Martigues, 13700 Marignane	4.081	30-07-2015	5.367	120	5.247	5.250
GEZONDHEIDSZORG							
	Thermes de Fontcaude, 34990 Juvignac	4.401	20-09-2013	10.517	527	9.990	10.600
HOTELS							
	Brétigny, 7 route des Champcueils, 91220 Brétigny	1.018	25-06-2014	1.875	146	1.729	1.833
	Beaune, 1 rue André Ampère, 21200 Beaune	1.181	25-06-2014	1.565	125	1.441	1.516
	Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 Longueau	1.186	25-06-2014	2.892	212	2.681	3.028

...

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.	Boekjaar 2019 in duizenden €
WINKELS							
	Amnéville, winkelcentrum Le Marché des Thermes, 57360 Amnéville	468	31-10-2012	1.156		1.156	470
	Torcy, bd du Huit mai, 71210 Torcy	1.738	22-03-2013	1.960	89	1.872	1.900
PORTUGAL							
WINKELS							
	Avenida da Liberdade, n°678-7121 Braga	2.170	11-04-2014	4.530	380	4.150	5.300
	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	33.300
	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	8.400
KANTOREN							
	São Lázaro - Rua Augusto Veloso 140 - Braga	8.600	09-02-2018	4.740	349	4.392	4.700
	Porto - Largo Mompilher 22-24 - Porto	2.338	09-02-2018	5.127	368	4.759	5.200
CANARISCHE EILANDEN							
WINKELS							
	Avenida El Puente s/n, Santa Cruz de la Palma	3.992	26-06-2014	5.466	434	5.900	
	Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro s/n, Los Llanos	2.220	26-06-2014	3.039		2.500	9.940
NEDERLAND							
WINKELS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6.210	28-04-2015	7.168	468	6.700	6.500
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20.027	12-01-2016	15.953	953	15.000	15.700
	Breda - Steenakker - Grenssteen 1-19 - 4815 PP Breda	20.757	18-06-2018	20.133	1.377	18.756	20.800
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9.599	28-12-2018	12.042	682	11.360	11.500
	Bergschenhoek - Leeuwenhoekweg 2 - 2661 CZ - Bergschenhoek	8.914	28-12-2018	10.536	596	9.940	9.900
	Bastiaansplein	12.854	15-11-2019	40.842	2.392	38.450	38.200
	Hermitage 1-140	12.771	23-12-2019	27.907	1.657	26.250	28.670

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.	Boekjaar 2019 in duizenden €
KANTOREN							
	Röntgenlaan 75 - 2719 DX Zoetermeer	16.295	01-09-2015	32.222	2.222	30.000	27.900
	Zernikedreef 16 - 2333 CL Leiden	4.262	30-03-2016	13.106	206	12.900	14.700
	Simon Smitweg 14-16, 2353 GA Leiderdorp	1.935	25-04-2016	5.486	386	5.100	5.300
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN Vianen	6.687	23-05-2016	8.805	605	8.200	7.800
	Maanplein 55 - 2516 CK Den Haag	19.559	23-09-2016	40.435	2.635	37.800	45.400
	Laan op Zuid 391-469 - 3072 Rotterdam	24.270	07-12-2016	51.395	3.395	48.000	48.200
	Zernikedreef 12 - 2333 CL Leiden	5.223	21-12-2016	16.460	1.093	15.367	17.700
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353 GA Leiderdorp	2.721	20-01-2017	7.564	94	7.470	8.100
	Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH	8.740	14-04-2017	17.206	1.031	16.175	14.600
	Hoofddorp, Taurusavenue 111, 2132 LS Hoofddorp	17.257	20-06-2017	51.127	3.527	47.600	48.700
	Rosmalen - Heijmans - Graafsebaan 67 - 5248 JT Rosmalen	8.209	02-03-2018	14.734	984	13.750	15.300
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 - 2132 JC-Hoofddorp	3.890	01-06-2018	6.295	395	5.900	6.100
HOTELS							
	Taurusavenue 12 - 2132 LS Hoofddorp	17.554	24-06-2015	46.494	682	45.813	64.200
	Hotel Indigo The Hague	2.580	10-11-2016	9.922	922	9.000	11.800
INDUSTRIE							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6.828	29-12-2017	5.494	344	5.150	5.100
DUITSLAND							
WINKELS							
	Kapuzinerstraße 3-11, 41061 Mönchengladbach	10.948	13-05-2015	13.325	1.075	12.250	9.100
	Friedrich-Ebert-Damm 124-134, 22047 Hamburg	23.887	22-09-2015	46.681	2.617	44.064	38.400
KANTOREN							
	Siemensstraße 10 - 63263 Neu-Isenburg	8.400	17-10-2014	19.214	1.314	17.900	23.900
	EUROPARK, Wilhelm-Fay-Straße 31-37, 65936 Frankfurt	47.950	30-07-2015	75.869	5.378	70.491	84.900
HOTELS							
	Am Weiher 1, Kelsterbach 65451	5.254	29-03-2019	22.024	1.762	20.262	22.200
	Bonner Straße 59, 40589 Düsseldorf	4.721	31-01-2019	20.445	1.745	18.700	19.500
SLOVENIË							
WINKELS							
	Nemčavci 66, 9000 Murska Sobota	6.547	11-09-2015	7.250	200,00	7.050,00	6.400
LOGISTIEK							
	Ljubljana (logistiek en kantoren) - Zgornji Brnik 130F - 4210 - Brnik-Aerodrom	37.136	01-11-2018	57.263	194	57.069	53.900

...

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.	Boekjaar 2019 in duizenden €
IERLAND							
WINKELS							
	Old Kinsale Road - Co.Cork Cork	4.100	04-04-2016	8.480	305	8.175	8.200
	Tesco Retail Store	8.109	20-09-2019	22.123	1.373	20.750	21.000
KANTOREN							
	Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11.387	26-05-2017	17.916	566	17.350	18.300
	Joyce's Court Block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6.097	31-10-2017	14.770	1.020	13.750	15.400
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8.327	29-09-2017	21.503	1.503	20.000	23.980
	One Kilmainham Square	6.680	18-12-2019	36.748	2.748	34.000	35.000
	Classon House	7.062	18-12-2019	31.642	2.392	29.250	29.150
ESTLAND							
WINKELS							
	Kangelaste prospekt 29, 20607 Narva	13.542	21-06-2017	16.770	70	16.700	16.900
LOGISTIEK							
	Puusepa tee 4	28.164	04-01-2019	28.946	53	28.893	28.800
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							
	Ukmergės g., 373	21.671	30-08-2019	25.663	18	25.645	25.800
	Vakarinis aplinkkelis 8	21.821	22-11-2019	22.462	62	22.400	22.400
ITALIË							
WINKELS							
	Castel, Via Saliceto 1, 40013 Castel Maggiore	17.402	06-10-2017	20.554	423	20.130	20.300
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3.605	06-10-2017	3.581	90	3.491	3.300
	Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 Misterbianco	10.567	06-10-2017	15.985	333	15.652	15.800
	Modena Via Virgilio 51, 41123 Modena	11.964	06-10-2017	10.971	235	10.736	11.600
	Osimo via dell'Industria 27, 60027 Osimo	4.248	06-10-2017	5.513	128	5.385	5.400
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10.017	06-10-2017	9.914	214	9.700	9.700
	Rimini Via Tolemaide 130, 47900 Rimini	5.228	06-10-2017	5.596	130	5.466	5.400
	Surbo Via Francia 23, 73010 Surbo	11.641	06-10-2017	10.478	225	10.252	10.500
	Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Ventimiglia	5.297	06-10-2017	8.322	134	8.188	8.800
	Via Giordano Bruno n°69 en 69b	6.693	08-05-2019	9.086	488	8.598	10.700
	Zona Industriale, Strada Olbia	12.138	08-05-2019	16.170	867	15.303	18.200
	Via Pinerolo n°15	5.066	08-05-2019	6.786	374	6.412	6.800

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.	Boekjaar 2019 in duizenden €
KANTOREN							
	GB 01, Via Trento, 20871 Vimercate	8.119	06-12-2017	18.361	1.161	17.200	18.200
	Venetië - Via Terraglio 17 - 30174 Venetië	22.100	29-10-2018	19.506	1.006	18.500	22.000
	Strada, 5	13.136	28-06-2019	19.131	386	18.745	21.000
KANTOREN/INDUSTRIE							
	Via Trentino 23 - 35043 Monselice	48.272	30-05-2016	25.147	1.647	23.500	24.400
	Viale Europa 2 - 24040 Stezzano	33.826	08-11-2016	63.873	2.846	61.028	63.000
LOGISTIEK							
	Strada della Bandita SNC	11.400	20-12-2019	7.893	1.717	6.176	6.800
FINLAND							
WINKELS							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27-11-2017	9.872	492	9.380	9.900
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 Raahe	4.820	05-12-2017	5.361	231	5.130	5.100
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa	2.520	05-12-2017	3.416	146	3.271	3.300
	Forum, Orivesi Kääjäntie 1, 35300 Orivesi	2.508	05-12-2017	3.416	146	3.271	3.300
	Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 Kauhava	4.928	05-12-2017	5.499	230	5.269	5.300
	Lahti Kartanonkatu 2 - Jalkarannantie 1 - Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1.760	19-12-2017	4.281	221	4.060	4.320
	Hämeensaarentie 7	10.289	23-05-2019	21.501	851	20.650	20.700
	Kauppakatu 10	9.836	23-05-2019	16.660	660	16.000	16.000
	Alasintie 8	4.072	19-06-2019	7.754	48	7.706	8.000
KANTOREN							
	Lahti - BW Tower - Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7.776	20-06-2018	22.077	1.102	20.974	21.200
	Helsinki - Skanska HQ - Nauvontie 18 - 00280 Helsinki*	9.129	10-07-2018	37.845	47	37.901	37.500
HOTELS							
	Capman - Kemi - Hahtisaarenkatu 3 - 94100 Kemi*	5.495	28-06-2018	14.383	60	14.383	14.300
	Capman - Rauma - Aittakarinkatu 9 - 26100 Rauma*	4.000	28-06-2018	6.171	60	6.171	7.000
	Capman - Turku - Eerikinkatu 28-30 - 20100 Turku*	7.200	28-06-2018	14.420	60	14.420	14.600
	Capman - Katinkulta - Katinkullantie 15 - 88610 Vuokatti*	4.723	28-06-2018	11.211	60	11.211	11.200
	Capman - Kuusamen - Kylpyläntie 5 - 93600 Kuusamo*	12.100	28-06-2018	16.389	60	16.389	16.800
	Capman - Saariselkä - Saariseläntie 7 - 99830 Saariselkä*	10.001	28-06-2018	8.988	121	8.988	9.400

...

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.	Boekjaar 2019 in duizenden €
BELGIË							
KANTOREN							
	Kleine Kloosterstraat 10-12, 1932 Sint-Stevens-Woluwe	7.573	29-09-2014	15.004	1.429	13.575	13.500
HOTELS							
	Pelikaanstraat 10-16 - 2000 Antwerpen	6.580	02-06-2016	17.016	2.319	14.697	20.100
SPANJE							
HOTELS							
	Girona, C/ Miquel Marti Pol, 11, 17190 Girona	2.493	11-05-2017	2.611	45	2.565	2.700
	Mollet, Av. dels Rabassaires 46, 08100 Mollet del Vallès	2.048	11-05-2017	4.451	39	4.412	4.600
	Granollers, Calle Valldoriolf 1, 08520 Granollers	3.009	11-05-2017	3.538	38	3.500	3.760
	Viladecans, Avenida Olof Palme 24, 08840 Viladecans	3.000	11-05-2017	13.551	48	13.503	13.700
	Figueres, Poligon Vilatenim Sud, Avinguda de Roses, 17600 Figueres	2.248	11-05-2017	3.357	82	3.275	3.400
	Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio, 11, 02006 Albacete	2.497	11-05-2017	3.734	37	3.697	3.800
	Paterna, Ciutat de Lliria 4, 46980 Paterna	2.500	11-05-2017	1.441	41	1.400	1.500
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 Fuenlabrada	5.143	11-05-2017	4.347	50	4.297	4.600
INDUSTRIE							
	Carretera de Villena km 8 - 30510 Yecla	23.904	10-05-2016	25.067	844	24.223	17.000
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena km 8 - 30510 Yecla	14.341	05-06-2018	14.712	582	14.130	10.200
LOGISTIEK							
	Rua Matabueyes, Polígono Industrial 5 - Cabanillas del Campo	22.973	05-07-2016	11.981	568	11.413	14.000
	Parcela 2.1 CIM la Selva - Riudellots de la Selva	12.697	05-07-2016	4.787	87	4.700	6.000
WINKELS							
	Ribadeo - N-634, km 555 - 27710 Ribadeo	7.719	09-03-2018	9.439	212	9.227	10.870
	Carretera de Valencia 220	10.883	13-09-2019	7.734	234	7.500	8.100
TOTAAL		1.134.786		1.821.355	87.150	1.735.060	1.827.377

* Controlerende belangen.

Beheerkosten

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2019
Beheervergoeding	13,20% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 15.467 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 240	Vast bedrag voor elke overdracht	NS
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% (incl. belastingen)	Nettoprijs verkoper als de winst meer bedraagt dan 5%	€ 328 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	0

Verlagen en ontwerpbesluiten voorgelegd aan de Algemene Aandeelhouders- vergadering



Verlagen

Verslag van de beheermaatschappij

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2019

- Aandelenkapitaal € 1.867 miljoen
- Dividend 2019 (per aandeel) € 67,53
- IFI-waarde 2019* (per aandeel) € 959,59

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

- Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) € 1.867 miljoen
- Aantal aandelen 1.713.342
- Aantal aandeelhouders 30.180
- Raming van het dividend in 2020 (per aandeel) € 65,40

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

De panden die dit jaar en in 2014 zijn aangekocht, zijn in de loop van december 2019 getaxeerd. De waarden van het andere vastgoed zijn in december 2019 geactualiseerd.

Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten, etc.).

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

Ontwikkeling van de huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 99% van de globale inkomsten van de SCPI op 31 december 2019.

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 27% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.

Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Totaal oppervlak (m ²)	1.146.609	992.538	786.247	561.376	273.197	141.999
Leegstand (m ²)	16.158	2.875	3.898	2.581	1.977	1.093
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	99,3%	99,7%	99,61%	99,39%	99,27%	99,43%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	98,9%	99,5%	99,58%	99,40%	99,48%	99,61%

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

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

LEEGSTAND PER 31 DECEMBER 2019, WAARBIJ IN ALLE GEVALLEN WORDT ONDERHANDELD OVER NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN:

- 3 winkels met een totaal oppervlak van 468 m² in Amnéville
- 2 winkels met een totaal oppervlak van 146 m² in Dublin
- 2 winkels met een totaal oppervlak van 594 m² in Torcy
- 1 winkel met een totaal oppervlak van 251 m² in Valenciennes
- 3 winkelpanden in Nantes (Technoparc) met een totaal oppervlak van 665 m²
- 4 winkelpanden in Hamburg met een totaal oppervlak van 10.864 m²
- 1 winkelpand in Hoofddorp met een totaal oppervlak van 684 m²
- 1 winkelpand in Breda met een totaal oppervlak van 596 m²
- 1 winkelpand in Val Plaza met een totaal oppervlak van 1.009 m²
- 2 winkelpanden in Dublin met een totaal oppervlak van 881 m²

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	4	1	2	1	0	0	8
Europa	37	29	7	0	5	14	92
TOTAAL	41	30	9	1	5	14	100

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk met uitzondering van de Parijse regio	3	0	2	1	1	1	8
Europa	29	34	12		8	9	92
TOTAAL	32	34	14	1	9	10	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 2019 is afgesloten.

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

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

Op 4 maart 2020 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren, in het bijzonder de honoraria die betaald zijn aan de beheermaatschappij.

In het boekjaar 2019 hebben de aandeelhouders € 44.823 duizend aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij. De beheerkosten bedroegen € 15.467 duizend.

Over het jaar 2019 heeft CORUM Origin in lijn met de beleggingsmogelijkheden € 375 miljoen opgehaald. Het aandelenkapitaal van de vennootschap steeg van € 1.187 miljoen tot € 1.477 miljoen, met een kapitalisatie van € 1,9 miljard. Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening.

In 2019 werden hoofdzakelijk in het buitenland 17 vastgoedactiva gekocht voor in totaal € 383 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten, en werd voor het eerst geïnvesteerd in Litouwen. De panden die in 2019 werden aangekocht, bevinden zich voor 24% in Ierland, 18% in Nederland, 16% in Italië, 13% in Litouwen, 12% in Finland, 8% in Estland, 6% in Duitsland, 2% in Portugal en 1% in Spanje. De huurcontracten van de aankopen uit 2019 hebben een gemiddelde resterende looptijd van tien jaar. Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 7,20% inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

De panden in de vastgoedportefeuille zijn in gebruik als kantoor (41%), winkel (30%), hotel (14%), industrie (9%), logistiek centrum (5%) en zorginstelling (1%).

De panden die in 2019 zijn aangekocht, zijn in gebruik als winkel (63%), kantoor (23%), industrie (8%) en hotel (6%). De investeringen van de portefeuille zijn momenteel gespreid over dertien landen in de eurozone.

Bij elkaar hebben de panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd een waarde van € 1.827 miljoen.

De beleggingsstrategie die sinds de oprichting van het vastgoedfonds gevolgd is, heeft ervoor gezorgd dat de diversifiëring die wat betreft regio's en vastgoedcategorieën al bijzonder breed was, nog breder is geworden. Opgemerkt moet worden dat dit vastgoed vrijwel volledig is verhuurd, met een bezettingsgraad van 99,3%.

Uw fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt beleggingskansen aangrijpen. De sterke groei van de kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij slechts € 40 miljoen van het opgehaald kapitaal op 31 december 2019 niet geïnvesteerd is.

Wij verzoeken u tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering de hoogte van de aan de leden van de Raad van Toezicht uitgekeerde presentievergoedingen opnieuw toe te kennen. Wij brengen u in herinnering dat dit bedrag uitbetaald wordt op basis van de aanwezigheid op vergaderingen, onder dezelfde voorwaarden en volgens dezelfde methoden als in voorgaande jaren.

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

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

DE RAAD VAN TOEZICHT

Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2019 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 2019 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag. Deze jaarrekening is op 4 maart 2020 vastgesteld door de Raad van Toezicht op basis van de informatie die op die datum beschikbaar was tijdens de zich ontwikkelende COVID-19-gezondheids crisis.

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 de SCPI aan het einde van dit boekjaar.

Basis voor het oordeel

REFERENTIESYSTEEM VAN DE AUDIT

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

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

ONAFHANKELIJKHEID

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten die op ons van toepassing zijn, gedurende de periode van 1 januari 2019 tot de datum van ons verslag, en in het bijzonder hebben we geen diensten aangeboden die niet zijn toegestaan door de ethische code behorend bij het beroep van accountant.

Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 823-9 en R. 823-7 van het Franse wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing van onze beoordelingen informeren wij u dat de belangrijkste beoordelingen die wij hebben gemaakt, naar ons professionele oordeel, de geschiktheid van de toegepaste boekhoudbeginselen, de redelijkheid van de gebruikte significante ramingen en de algehele presentatie van de rekeningen, met name wat betreft:

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

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

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

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

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

Wij hebben geen aanmerkingen op de oprechtheid en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie in het beheerverslag van de voorzitter en in de andere documenten die zijn toegezonden aan de aandeelhouders over de financiële positie en de jaarrekening. Wat betreft de gebeurtenissen die zich na de afsluitingsdatum van de jaarrekening hebben voorgedaan en de informatie die na dat tijdstip over de gevolgen van de COVID-19-crisis bekend is geworden, heeft de directie ons medegedeeld dat hierover een kennisgeving wordt verzonden aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening.

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

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

Als onderdeel van een audit uitgevoerd in overeenstemming met de professionele normen die in Frankrijk van toepassing zijn, past de accountant tijdens deze gehele audit profes-

sionele oordeelsvorming toe. Bovendien:

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

OPGESTELD TE PARIJS, OP 9 APRIL 2020
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
ACCOUNTANTS
LID VAN DE COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Speciaal rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen inzake het boekjaar dat op 31 december 2019 is afgesloten

Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

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

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

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

- **Beheervergoeding.** Deze vergoeding is gebaseerd op een percentage (13,2% inclusief belastingen) van de geïnde huren (exclusief belastingen) en de netto baten over de periode. Op 31 december 2019 is de beheervergoeding € 15.466.459,79.
- **Inschrijvingscommissie.** Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,976% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2019 is de inschrijvingscommissie € 44.822.665,60.
- **Commissie over vermogenswinst.** Deze commissie is gebaseerd op een percentage (0,75% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze hoger dan of gelijk is aan € 5 miljoen en op een percentage (1% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze lager is dan € 5 miljoen. Op 31 december 2019 is de commissie over vermogenswinst € 328.020.

OPGESTELD TE PARIJS, OP 9 APRIL 2020

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

STÉPHANE LIPSKI

Rapport compliance en interne audit

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

De compliance en interne controle van CORUM Asset Management worden gewaarborgd door het hoofd Compliance en Interne Controle (RCCI) dat bij de oprichting van de beheermaatschappij is aangesteld en door twee auditors voor compliance en interne controle die beide meerdere jaren ervaring hebben in vergelijkbare functies.

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

DE OPZET VAN DE INTERNE CONTROLE

De beheermaatschappij CORUM Asset Management moet in overeenstemming met de wet- en regelgeving een permanent en periodiek controlesysteem opzetten.

Het bestaande systeem is gebaseerd op drie pijlers:

- permanente controle:
 - op het eerste niveau in realtime door de operationele teams;
 - op het tweede niveau door het team Compliance en Interne Controle;
- periodieke controle: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de vennootschap en fondsen in beheer en volgens een auditplan.

De controles worden uitgevoerd volgens een jaarlijks controleplan en kunnen aangepast of uitgebreid worden, afhankelijk van trends en veranderingen in de regelgeving. Dit plan is in 2019 volledig herzien om alle nieuwe wettelijke eisen op te nemen.

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

REGLEMENTAIRE BEGELEIDING VAN DE OPERATIONELE TEAMS

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

Het opleidingsplan voorziet in een persoonlijk gesprek over de regels bij de indiensttreding van alle medewerkers die bepaalde functies vervullen. Alle medewerkers zijn gedurende het boekjaar 2019 opgeleid en geïnformeerd, onder meer tijdens de jaarlijkse training over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Het Compliance-team zorgt voor de transparantie en duidelijkheid van de informatie die wordt verstrekt aan de aandeelhouders (aangemerkt als niet-professionele klanten), tenzij anders wordt gevraagd, 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 interne beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstrengeling of de afhandeling van klachten, kan op de website www.corum-funds.nl geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar. Wij informeren u bovendien dat in het kader van het beleggingsbeleid CORUM Asset Management niet gelijktijdig rekening houdt met criteria die betrekking hebben op het milieu, sociale aspecten en governance.

Het voor de fondsen toegepaste beheer wordt niet bepaald, noch beperkt door deze principes. Het beleggingsbeleid van de beheermaatschappij let echter in het bijzonder op milieukundige en sociale normen en hecht grote waarde aan het milieuvriendelijke karakter van de vastgoedportefeuille.

DE UITDAGINGEN VAN 2020

In het huidige digitale tijdperk heeft het Compliance-team van CORUM Asset Management samen met de verschillende bedrijfsonderdelen processen opgezet voor de digitalisering van de controles. Nu steeds meer digitale spelers kunnen voldoen aan de eisen van de beheermaatschappijen, wordt er nagedacht over de digitalisering van de controles op beide niveaus en de verdere verbetering van de efficiëntie van het systeem.

Wijzigingen in de regelgeving

CORUM Asset Management heeft voldaan aan de reglementaire eisen met betrekking tot het beheer van de liquiditeit, de verplichtingen inzake de rapportage, de beloning, het eigen vermogen en de onafhankelijke taxatie van de aangehouden activa. CORUM Asset Management zorgt het gehele jaar door voor de invoering en naleving van de geldende regelgeving, in het bijzonder van alle eisen van de Europese AIFM-richtlijn en alle nieuwe ingevoerde regelgeving.

In het jaar 2019 zijn ook twee nieuwe Europese richtlijnen ingevoerd, te weten MiFID 2 en PRIIPS, die sinds hun inwerking-treding in 2018 grote gevolgen hebben voor de systemen.

Ook de Algemene verordening gegevensbescherming was in 2019 van grote invloed op het systeem. De plicht om de aandeelhouders te informeren en hun persoonsgegevens te beschermen, behoren samen met de veiligheid van de gegevens van onze klanten tot onze voornaamste zorgen. Daarom is ons gegevensbeschermingsbeleid, dat regelmatig wordt bijgewerkt, op de website te raadplegen.

CORUM blijft innoveren en biedt haar aandeelhouders diensten, zoals de herbelegging van dividend en het Periodiek Investeringsplan. CORUM ontwikkelt instrumenten en stemt deze af op de nieuwe Europese normen, waarin SCPI's vergelijkbaar zijn gesteld met elk ander alternatief beleggingsfonds (ABI) en biedt de laatste jaren nieuwe mogelijkheden. In 2019 ontwikkelt de regelgeving zich nog altijd in gunstige zin voor SCPI's; de teksten mogen helderder en simpeler geschreven worden, in het bijzonder de informatie die aan de aandeelhouders wordt verstrekt.

Beheer van liquiditeit en schulden

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

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 12 april 2018 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van de vennootschap voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 600 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 2019 15%.

Beheer van het eigen vermogen

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

Onafhankelijke taxatie

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

Mededeling aan de aandeelhouders

Het informeren van de aandeelhouders heeft de hoogste prioriteit. Ook zijn de informatiebulletins die u het gehele jaar hebt ontvangen (*Highlights*, jaarverslag, enz.) aangevuld met kernindicatoren, zodat u de actualiteit en de ontwikkeling van CORUM Origin op transparante wijze kunt volgen. Voortaan is voor aandeelhouders op de website www.corum-funds.nl een jaarlijks bijgewerkt essentiële-informatiedocument beschikbaar, dat ondergebracht is bij alle wettelijke documentatie op de website.

Beloningsbeleid

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

In overeenstemming met artikel 22 van AIFM-richtlijn 2011/61/EU bestaat het beloningsbeleid van de beheermaatschappij uit een vast en een variabel gedeelte.

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

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 6.772 duizend voor 130 medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 72% uit vaste vergoedingen en voor 28% uit variabele vergoedingen.

De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevenden, senior managers, risiconemers) in de zin van de AIFM-richtlijn (33 personen op 31-12-2019) bedragen € 1.037 duizend, waarvan 49% voor senior managers en medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM Origin.

Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 25 juni 2020

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

Gewone besluiten

EERSTE BESLUIT

Na voorlezing van de rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant keurt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering al deze rapporten goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2019, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 91.488.824,96 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.476.906.294,45.

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

TWEEDE BESLUIT

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

• nettoresultaat op 31 december 2019	€ 91.488.824,96
• ingehouden winst	€ 13.806,30
• beschikbaar resultaat	€ 91.502.127,97
• dividend	€ 91.502.127,97
• ingehouden winst na bestemming	€ 644,57

DERDE BESLUIT

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

	Globaal voor de SCPI	Per aandeel
Boekwaarde	€ 1.523.353.118,21	€ 889,11
Liquidatiewaarde	€ 1.602.822.081,92	€ 935,49
Vervangingswaarde	€ 1.931.092.830,12	€ 1.127,09

VIERDE BESLUIT

Nadat 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 is voorgelezen, neemt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering akte van dit rapport en stemt zij in met de inhoud.

VIJFDE BESLUIT

Conform artikel 18 van de statuten stelt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering op voorstel van de beheermaatschappij een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2020. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt een presentievergoeding, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen.

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

ZESDE BESLUIT

De Algemene Aandeelhoudersvergadering besluit tot uitkering van het positieve saldo van de post "meerwaarde/minderwaarde uit de verkoop van vastgoed" van € 3.671.427 bruto, oftewel € 2.573.060 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van een interim-dividend, overeenkomstig de bepalingen van artikel 34 van de statuten, op basis van het aantal aandelen waarop op 24 december 2019 is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

ZEVENDE BESLUIT

De gewone 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

- Dhr. Stéphane Tortajada
Voorzitter
- Dhr. Daniel Daude
Lid
- Dhr. Olivier Davy
Lid
- Dhr. Serge Giboire
Lid
- Dhr. Michel Guillaumot
Lid
- Dhr. Jean-Pierre Heriaud
Lid
- Dhr. José Machado
Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc,
vertegenwoordigd door 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 2020 wordt behandeld.

CORUM Origin

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

Taxateur

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

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

Accountants

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

PLAATSERVANGEND ACCOUNTANT:

Rémi Savournin
19 rue Clément Marot
75008 Parijs, Frankrijk

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

Bewaarder

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

CORUM hijst de zeilen

Een terugblik op 2019

CORUM is tot 2022 een verbintenis aangegaan met schipper Nicolas Troussel. Nicolas heeft in 2019 met Jean Le Cam deelgenomen aan de Défi Azimut en de Transat Jacques Vabre. Bij deze laatste wedstrijd zijn ze als 13de geëindigd in het eindklassement en als tweede in hun categorie (boten zonder foils).

In 2020 vaart Nicolas met een splinternieuwe boot, een IMOCA 60 (een 60-voets monohull) met de laatste technologische innovaties (nieuwste generatie foils, zonnepanelen, enz.). Zijn belangrijkste doel is starten in de Vendée Globe op 8 november 2020, voor zijn eerste solozeilwedstrijd om de wereld.

NICOLAS TROUSSEL
SCHIPPER VAN
CORUM L'ÉPARGNE



Waarom de zeilsport?

Voor CORUM staat zeilen symbool voor de waarden prestaties, betrokkenheid, authenticiteit en risicomanagement. Dezelfde waarden worden door alle CORUM-teams in Frankrijk en daarbuiten in hun dagelijks werk gedeeld. CORUM en Nicolas willen samen geschiedenis schrijven en hun visie en gevoel van betrokkenheid met het grote publiek delen.

“Dit vierjarige project weerspiegelt onze beleggingsfilosofie: sterke prestaties leveren door op de lange termijn te beleggen. Dat is de boodschap die we willen uitdragen.”

FRÉDÉRIC PUZIN
VOORZITTER

- 9 keer gestart in de Solitaire du Figaro / **2 overwinningen in 2006 en 2008**
- 4 keer gestart in de Trophée BPE / **1 overwinning in 2007**, tweede plaats in 2001
- 4 keer gestart in de Transat AG2R / **1 overwinning in 2004**
- 2 keer gestart in de Route du Rhum / tweede plaats in 2010 in een Class40
- 3 keer gestart in de Transat Jacques Vabre, waarvan 2 in een IMOCA
- 1 seizoen met de trimaran Foncia van Armel Le Cléac'h
- 7 keer gestart in de Tour de France à la Voile / 6 podiumplaatsen



60-voets IMOCA CORUM L'Épargne

Lengte: 18,30 m
Breedte: 5,70 m
Gewicht: 7.900 kg

Belangrijke data voor Nicolas Troussel in 2020

mei-juni 2020

Tewaterlating van de nieuwe IMOCA
CORUM L'Épargne

8 november 2020

Start van de Vendée Globe



www.corum-funds.nl

Herengracht 338,
1016 CG Amsterdam
Tel. +31 (0)20 237 1910

CORUM
INVESTMENTS