

# CORUM HIGHLIGHTS

## ORIGIN

4<sup>E</sup> KWARTAAL 2019 GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2020

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, 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.

## ESSENTIËLE INFORMATIE



DRIEMAANDELIJKS  
BRUTO DIVIDEND

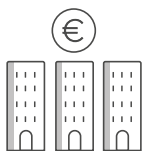
€ 18,08

per aandeel



BELEGGEN VANAF  
€ 1.090

Inclusief kosten en  
inschrijvingscommissie



PERFORMANCE  
6,25%\*

Bruto dividend 2019

5,65%

Effectief rendement  
over 5 jaar

\*NB: de jaarlijkse performancedoelstelling is 6% (niet gegarandeerd)

## DESKUNDIGEN AAN HET WOORD:

“

Het zeer innovatieve vastgoedfonds CORUM Origin is het eerste fonds dat elke maand interim-dividenden uitkeert [...]

Daarnaast kunnen inkomsten worden herbelegd in nieuwe aandelen, bijvoorbeeld via het Periodiek Investeringsplan.

”

**PATRIMOINE PRIVE**  
MAGAZINE-CONSEIL EN INVESTISSEMENT & PLACEMENT

Artikel gepubliceerd  
in december 2019

## DE PERFORMANCE IN 2019



JAARLIJKS BRUTO  
DIVIDEND

€ 67,53

per aandeel

VOOR HET ACHTSTE JAAR OP RIJ EEN JAAR-PERFORMANCE DIE DE DOELSTELLING OVERTREFT

Dankzij ons opportunistische beheer en onze verkoopstrategie behaalde CORUM Origin in 2019 een jaarperformance van 6,25%.

6,05% is afkomstig van de door onze huurders betaalde huren en 0,20% komt voort uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van onze panden dit jaar.

## AANGEKOCHT VASTGOED

Dit kwartaal zijn er vijf nieuwe aankopen aan de vastgoedportefeuille toegevoegd. Er zijn ook drie verkopen gedaan.



Neem voor meer informatie  
contact met ons op via  
**+31 (0)20 237 1910**

**30.180**

aandeelhouders



# > VOORWOORD



Frédéric Puzin,  
voorzitter van CORUM AM



## EEN RENDEMENT VAN MEER DAN 6%, DAT WAS DE AFGELOPEN 8 JAAR ONZE TOPPRIORITEIT

**8 jaar.** Zoals ik in de vorige 'Highlights' al meldde, genereert CORUM Origin sinds de oprichting voor het achtste jaar op rij een rendement\* van meer dan 6%.

**6,05%.** Dit jaar bedraagt het huurrendement **6,05%**. De weg naar succes is simpel en blijft ongewijzigd sinds de oprichting van CORUM Origin in 2012:

- ▶ CORUM Origin laten groeien door alleen investeringen te doen die in lijn zijn met een rendementsdoelstelling van 6%;
- ▶ Op het juiste moment en tegen de juiste prijs kopen;
- ▶ De beste huurders kiezen en een gezonde langetermijnrelatie met hen opbouwen om leegstaande panden en onbetaalde huren te voorkomen.

**0,20%.** Aan u is op 24 december een buitengewoon dividend uitgekeerd, dat een extra rendement van **0,20%** oplevert. De verkoop van vastgoed is ook onderdeel van de weg naar succes van CORUM Origin: wanneer een gebouw te lang wordt aangehouden, kan dit resulteren in werkzaamheden of leegstand na het vertrek van een huurder. Het is van groot belang om marktkansen te benutten wanneer deze zich voordoen.

**6,25%.** In 2019 bedroeg het totaalrendement van CORUM Origin **6,25%**, meer dan de **dividenddoelstelling van 6%, voor het achtste jaar op rij**. In 2019 ligt het rendement van CORUM Origin binnen de historisch gemiddelde bandbreedte, rond de 6,4%. Zoals ik u vorig jaar op dezelfde datum al in *Highlights* heb verteld, was 2018 qua performance een historisch jaar, met een rendement van 7,28%. Dit kwam tot uiting in een buitengewoon dividend van 0,35% gekoppeld aan niet-uitgekeerde winsten van voorgaande jaren en ik heb u destijds gezegd dat dit in de toekomst niet meer zou gebeuren.

In 2018 bedroeg het huurrendement 6,83%, het resultaat van een optimaal beheer van de exploitatiekosten en de goede timing van de beleggingen. In 2019 is het volledige, in de loop van het jaar opgehaalde kapitaal belegd en dat is cruciaal, want niet-belegd kapitaal doet het rendement dalen.

Om een beeld te geven: als er meer gasten komen dan verwacht, moet je een grotere taart hebben, want anders krijgt iedereen maar een klein stukje. De timing van het ophalen van kapitaal en de investeringen was goed. Met een hoger opgehaald bedrag in de eerste helft van het jaar en investeringen die vooral aan het eind van de tweede helft van het jaar zijn gedaan, hebben we het ideale scenario van 2018 echter niet kunnen herhalen. Tot slot bedroeg het buitengewoon dividend met betrekking tot de verkoop van onroerend goed 0,1% in 2018.

2018 was een geweldig jaar. 2019 is een goed jaar.

**2020.** Wat kunnen we voor 2020 verwachten? CORUM Origin streeft ernaar u een dividend van 6% uit te keren. Om deze doelstelling te bereiken, blijft bovengenoemde weg naar succes onveranderd. De belangrijkste sleutel tot succes is echter het beheersen van de groei van CORUM Origin door de instroom van nieuw kapitaal van de beleggers af te stemmen op de doelstelling van 6% rendement. In 2020 en voor het 5<sup>e</sup> achtereenvolgende jaar zal het ophalen van geld worden beperkt tot 40%. Dit is te wijten aan de zeer lage rente, die leidt tot een instroom van geld op de Europese vastgoedmarkt en een onredelijke prijsstijging. CORUM Origin kan alleen sneller groeien als de prijzen op deze vastgoedmarkt dalen, wat waarschijnlijk zal gebeuren als de rente stijgt.

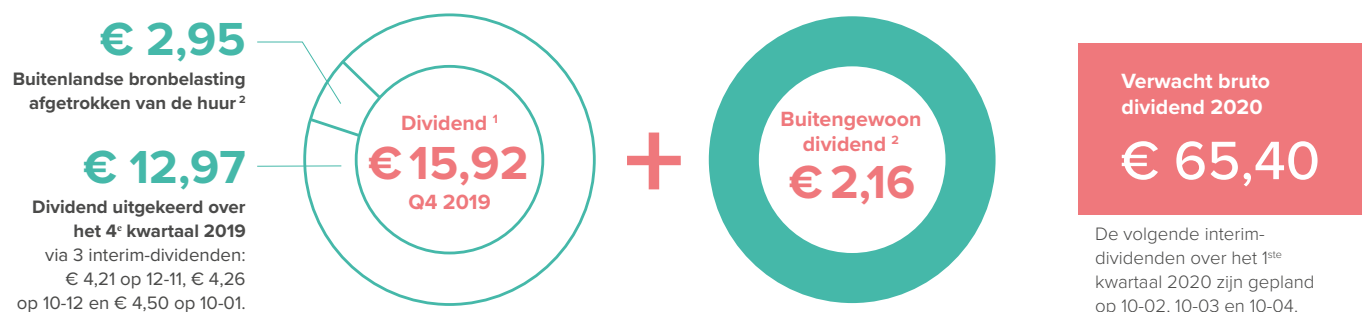
Ondanks zijn succes blijft CORUM Origin in 2020 dus een steeds schaarser product dat aan minder inschrijvers wordt aangeboden dan in 2019.

\*Dividendrendement: Dit is 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 aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

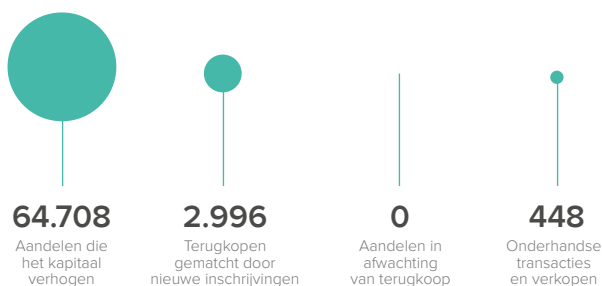
# > KWARTAALPRESTATIES

De cijfers hebben betrekking op de afgelopen jaren en de prestaties uit het verleden zijn niet bepalend voor de toekomstige prestaties van CORUM Origin. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging is het kapitaal niet gegarandeerd; de waarde van het CORUM Origin-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten kunnen zowel stijgen als dalen.

## DIVIDEND PER AANDEEL<sup>1</sup>



## AANDELENMUTATIES IN HET KWARTAAL



## VERHUURMUTATIES

Huren ontvangen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2019: € 36.380 duizend

### Leegstand op 31 december 2019:

21 panden: 3 in Amnéville (468 m<sup>2</sup>)  
1 in Valenciennes (251 m<sup>2</sup>)  
2 in Torcy (594 m<sup>2</sup>)  
4 in Hamburg (10.864 m<sup>2</sup>)  
3 in Nantes Technoparc (665 m<sup>2</sup>)  
2 in Dublin (146 m<sup>2</sup>)  
1 in Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>)  
1 in Breda (596 m<sup>2</sup>)  
1 in Rennes Val Plaza (1.009 m<sup>2</sup>)  
2 in Classon House (482 m<sup>2</sup>)  
1 in Kilmainham Square (399 m<sup>2</sup>)

### Beëindiging huurcontracten op 31 december 2019:

1 beëindiging in Valenciennes: 383 m<sup>2</sup>

### Verkopen per 31 december 2019:

1 verkoop in San Isidro: 2.384 m<sup>2</sup>  
1 verkoop in Nantes - Europa: 3.532 m<sup>2</sup>  
1 verkoop in Alphen aan den Rijn: 45.974 m<sup>2</sup>

## > IN HET KORT



DIVIDEND-GERECHTIGDE DATUM

**1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND**  
na de inschrijving en de volledige betaling.

## REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2018

Liquidatiewaarde (per aandeel)	€ 934,38
Vervangingswaarde (per aandeel)	€ 1.126,77

Deze waarden zullen worden geactualiseerd wanneer ze op de Algemene Aandeelhoudersvergadering van april 2020 worden goedgekeurd.

**€ 959,59**

## TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

Komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingsvergoeding.

1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal • 2. De huren van buitenlandse panden zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

**€ 1.090**

## INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2019

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

<b>Een aandeel (inclusief kosten en commissie)</b>	<b>€ 1.090,00</b>
Nominaal	€ 862,00
Emissiepremie (agio)	€ 228,00
<i>Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 117,33
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 13,08
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 97,59

**Gemiddelde schommeling van de aankoopprijs van het aandeel 1,23%**

## KAPITAALONTWIKKELING

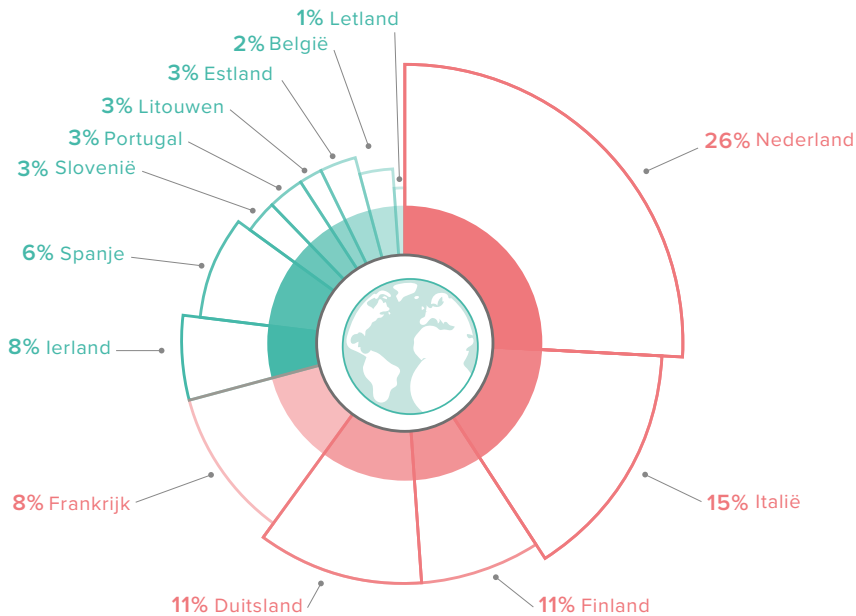
Datum	31-12-2019	31-12-2018
Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.867 miljoen	€ 1.480 miljoen
Nominaal kapitaal	€ 1.476 miljoen	€ 1.187 miljoen
Aantal aandelen	1.713.342	1.376.716
Aantal aandeelhouders	30.180	23.284

# > PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

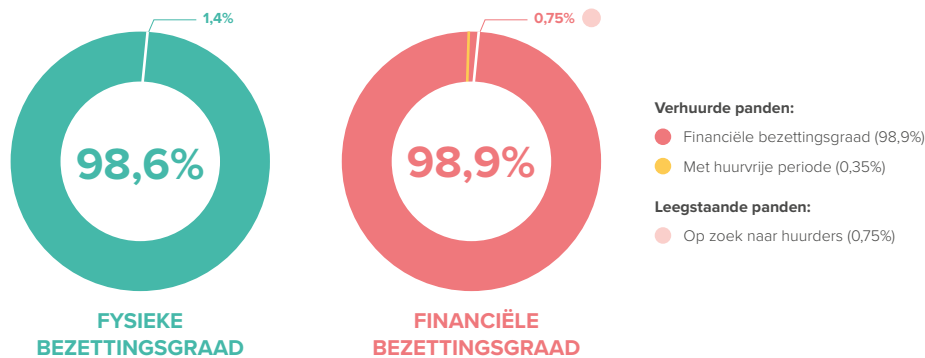
INCLUSIEF AFGESLOTEN NIEUWBOUWCONTRACTEN

## GEOGRAFISCHE SPREIDING OVER 13 LANDEN

(in % van de marktwaarde)

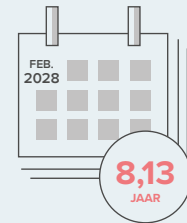
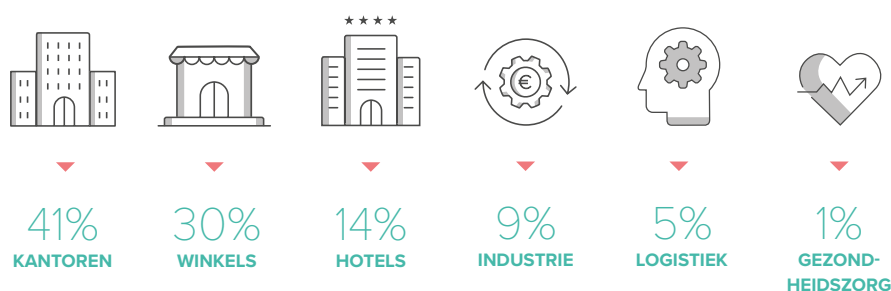


## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD IN HET 4<sup>e</sup> KWARTAAL 2019

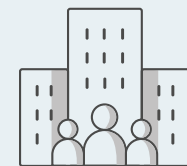


## SPREIDING PER TYPE

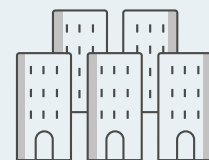
(in % van de marktwaarde)



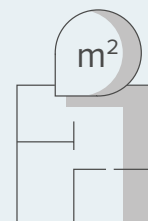
GEMIDDELDE VASTE PERIODE VAN DE HUURVERPLICHTING



**242 AANTAL HUURDERS**



**126 AANTAL GEBOUWEN**



**1.146.610 TOTAAL OPPERVLAK IN M<sup>2</sup>**  
LEEG OPPERVLAK: 16.158 M<sup>2</sup>

# > VERKOPEN

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



Deze verkopen zijn opnieuw een illustratie van onze opportunistische aankoop- en verkoopstrategie. Het is altijd de strategie van CORUM Origin geweest om te profiteren van markten onderin de cyclus om vastgoed te verwerven, zoals in Spanje en Nederland, om later bij de verkoop extra winst voor onze aandeelhouders te genereren. Aangezien de Europese vastgoedprijzen fors zijn gestegen, hebben we fraaie verkoopkansen aangegrepen en daarmee kapitaalwinst gerealiseerd om te kunnen uitkeren. Zo zijn de opbrengsten van de verkoop van het distributiecentrum met kantoorruimte voor de hoofdvestiging van Zeeman in Nederland, die goed zijn voor 90% van de jaarlijkse kapitaalwinst, in december in hun geheel aan onze aandeelhouders betaald.

Vincent Dominique, algemeen directeur



## SPANJE HIPERDINO SAN ISIDRO

GEKOCHT IN 2014

Sector: Winkels

Verkoopprijs: € 2,7 miljoen

Kapitaalwinst: € 87 duizend

Verkocht op: 29-10-2019

Oppervlak: 2.384 m<sup>2</sup>



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 in juni 2019 plaats. Deze extra verkoop in oktober leverde een kapitaalwinst op van € 87 duizend.

## FRANKRIJK EUROPA (PÔLE EMPLOI, STAD NANTES) NANTES

GEKOCHT IN 2013

Sector: Kantoren

Verkoopprijs: € 9,1 miljoen

Kapitaalwinst: € 100 duizend

Verkocht op: 12-11-2019

Oppervlak: 3.532 m<sup>2</sup>



CORUM Origin heeft het EUROPA-gebouw verkocht, een kantorencomplex van 3.532 m<sup>2</sup> in de wijk Malakoff, vlakbij het station van Nantes. Het pand is in 2013 aangekocht en is verkocht aan een institutionele belegger. De gerealiseerde kapitaalwinst bedraagt € 100 duizend.

## NEDERLAND ZEEMAN ALPHEN AAN DEN RIJN

GEKOCHT IN 2016

Sector: Logistiek

Verkoopprijs: € 27 miljoen

Kapitaalwinst: € 3,4 miljoen

Verkocht op: 16-12-2019

Oppervlak: 45.974 m<sup>2</sup>



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 aan onze aandeelhouders wordt uitgekeerd.



# > AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## NEDERLAND

16 HUURDERS WAARONDER  
JUMBO, H&M EN CASA

## DELFT

AANGEKOCHT OP 15-11-2019

**Aankoopprijs:** € 40,8 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,81%

**Oppervlak:** 12.854 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

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



CORUM Origin heeft commercieel vastgoed gekocht in Delft, een stad met circa 105.000 inwoners in het westen van Nederland, ongeveer 15 km van Den Haag en Rotterdam. **Dit zijn winkels op de begane grond van gebouwen in een levendig voetgangersgebied in het centrum van de stad**, op slechts een paar minuten lopen van het station van Delft en vlakbij alle belangrijke winkels en voorzieningen. Het in 2004 gebouwde vastgoedcomplex heeft een

oppervlakte van 12.854 m<sup>2</sup>. **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 6,81%.**

## LITOUWEN

DEPO

## KAUNAS

AANGEKOCHT OP 22-11-2019

**Aankoopprijs:** € 22,4 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,50%

**Oppervlak:** 21.820 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**  
15 jaar  
**Huurder:** DEPO



CORUM Origin heeft een nieuwe 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 beste winkelgebied buiten het stadscentrum en beslaat een oppervlakte van 21.820 m<sup>2</sup>.** 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%.

# > AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## IERLAND

8 HUURDERS, WAARONDER  
HEINEKEN, KLAS, PAREXEL  
EN ETRAWLER

### DUBLIN

AANGEKOCHT OP 18-12-2019

**Aankoopprijs:** € 68,2 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,88%

**Oppervlak:** 13.558 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

CORUM Origin heeft twee kantoorgebouwen in Dublin aangekocht. De panden bevinden zich respectievelijk in Dublin 8 en Dublin 14, op minder dan 5 km van het stadscentrum, elk met een vervoersnetwerk vlakbij. 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 m<sup>2</sup>. Momenteel zijn er vier huurders, waaronder Heineken. Het tweede



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

pand, Classon House genaamd, is een kantoorgebouw met enorme ramen rondom en een oppervlakte van 7.005 m<sup>2</sup>, 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%.

## ITALIË

BRICOFER

### ATTIGLIANO

AANGEKOCHT OP 20-12-2019

**Aankoopprijs:** € 6,7 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,72%

**Oppervlak:** 11.400 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Logistiek

CORUM Origin heeft onlangs een magazijn in Italië aangekocht waarvan de bouw in december 2019 is voltooid. 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 m<sup>2</sup>, 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,



**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:** 15 jaar  
**Huurder:** Bricofer

vlakbij de haven van Civitavecchia (1 uur met de auto), waar de goederen die bestemd zijn voor de Bricofer-winkels worden bevracht, na opgeslagen te zijn 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

9 HUURDERS, WAARONDER  
PATHÉ EN MEDIAMARKT

### ZAANDAM

AANGEKOCHT OP 23-12-2019

**Aankoopprijs:** € 27,8 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,27%

**Oppervlak:** 13.593 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

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 middenin de stad, in een bruisende omgeving. Het in 2010 gebouwde vastgoedcomplex is volledig verhuurd aan Nederlandse en internationale bedrijven zoals Pathé Cinéma en MediaMarkt.



**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 4,7 jaar  
**Huurders:** 9 huurders, waaronder Pathé en MediaMarkt

Deze elf winkelunits met een totaal oppervlak van 13.593 m<sup>2</sup> 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%.

## Waarschuwingen

**CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, 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.**

### Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 11,96% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 2.000.000.300. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

### Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 959,59 per aandeel vanaf 1 juni 2019. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief toe, onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

### Voorwaarden voor overdracht

#### 1. Directe overdracht (onderhands)

De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandelenhoudersregister. Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

#### 2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring

De aandelen van de cedent geven niet langer recht op de uitkering van interim-dividend, noch op de uitoefening van enig ander recht vanaf de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de datum waarop de overdracht plaatsgevonden heeft. De koper heeft recht op dividend vanaf de eerste dag van de maand van de overdracht. Voor de overdracht van de aandelen is geen goedkeuring vereist.

#### 3. Mutatierechten (onderhands)

De transactiekosten zijn voor rekening van de koper en bestaan hoofdzakelijk uit mutatierechten van 5% of 3% als het vastgoed hoofdzakelijk buiten Frankrijk is gelegen (tarief van kracht op 1 januari 2019) en vaste dossierkosten van € 240 (alle belastingen inbegrepen).

### Fiscale aspecten

#### 1. Aangifte inkomstenbelasting

Elk jaar ontvangt u van de beheermaatschappij CORUM Asset Management alle informatie die u nodig hebt voor uw aangifte inkomstenbelasting met betrekking tot inkomsten over het voorgaande jaar van CORUM Origin.

#### 2. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders

Aan aandeelhouders wordt gevraagd de beheermaatschappij direct te informeren over elke wijziging met betrekking tot hun status als ingezetene of niet-ingezetene. Voor niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders geldt dat zij kennis dienen te nemen van de belastingmaatregelen die eventueel van toepassing zijn in het land waarvan ze fiscaal inwoner zijn en die van toepassing zijn op hun persoonlijke situatie.

De fiscale behandeling hangt af van de persoonlijke situatie van elke aandeelhouder, die zich in de toekomst kan wijzigen.

#### 3. Buitenlandse inkomsten

CORUM Origin int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders en stuurt het jaar erop een overzicht met de te betalen belasting.

### Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.nl). Elke wijziging van uw postadres, bankrekening, optie of fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken.

## VERKLARENDE WOORDENLIJST



**Dividendgerechtigde termijn:** De termijn tussen de datum waarop de aandelen verworven worden en de datum waarop zij recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de termijn, in het bijzonder in het kader van een gefinancierde aankoop van aandelen, waarbij een verschil kan ontstaan tussen de aflossing van de financiering en de uitkering van de eerste dividenden.

**Dividendrendement:** Dit is 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 aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

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

**Financiële bezettingsgraad:** De gefactureerde huren/factureerbare huren. Dit percentage meet de financiële huurperformance.

**Fysieke bezettingsgraad:** Het gecumuleerd oppervlak van de bezette ruimten/gecumuleerd oppervlak van de ruimten in bezit. NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor SCPI's onderling niet kunnen worden vergeleken.

**Effectief rendement:** Dit meet de rendabiliteit van de belegging over een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en het uitgekeerde dividend.

**Terugkoopprijs:** Komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingsvergoeding.

**Liquidatiewaarde:** Komt overeen met de waarde waartegen gebouwen onder de huidige marktomstandigheden kunnen worden verkocht, vermeerderd met de waarde van andere activa (bijvoorbeeld liquide middelen) en vermindert met schulden.

**Vervangingswaarde:** Komt overeen met de liquidatiewaarde plus de noodzakelijke kosten om het vastgoed op dezelfde wijze te vervangen (notariskosten, mutatierechten, commissies).

**IFI-waarde (vermogensbelasting over onroerende zaken):** Komt overeen met de waarde die moet worden opgegeven voor de IFI-aanslag. Dit is de terugkoopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).

**Schommeling van de gemiddelde aandelenprijs:** Het verschil tussen de gemiddelde aankoopprijs in jaar N en de gemiddelde aankoopprijs in jaar N-1.

**CORUM**  
ORIGIN

Hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister te Parijs: 749 907 507, ingeschreven op 28 februari 2012 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 950.786  
Aandelenkapitaal op 31 December 2019: € 1.476.916.294 – Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 12-17 op 24 juli 2012.

Beheermaatschappij: CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn.

CORUM – Herengracht 338 - 1016 CG - Amsterdam – +31 (0)20 237 1910  
[www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.nl)