

CORUM HIGHLIGHTS

ORIGIN 4^e KWARTAAL 2020 GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2021

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn het belegde kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

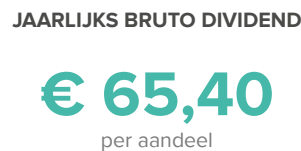
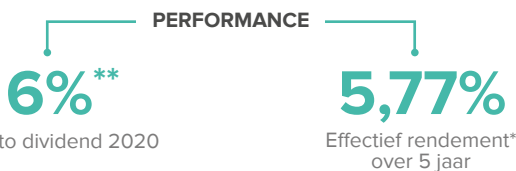


Lahti - BW Tower
Finland
Aangekocht op 20-6-2018

* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

HET JAAR IN EEN NOTENDOP



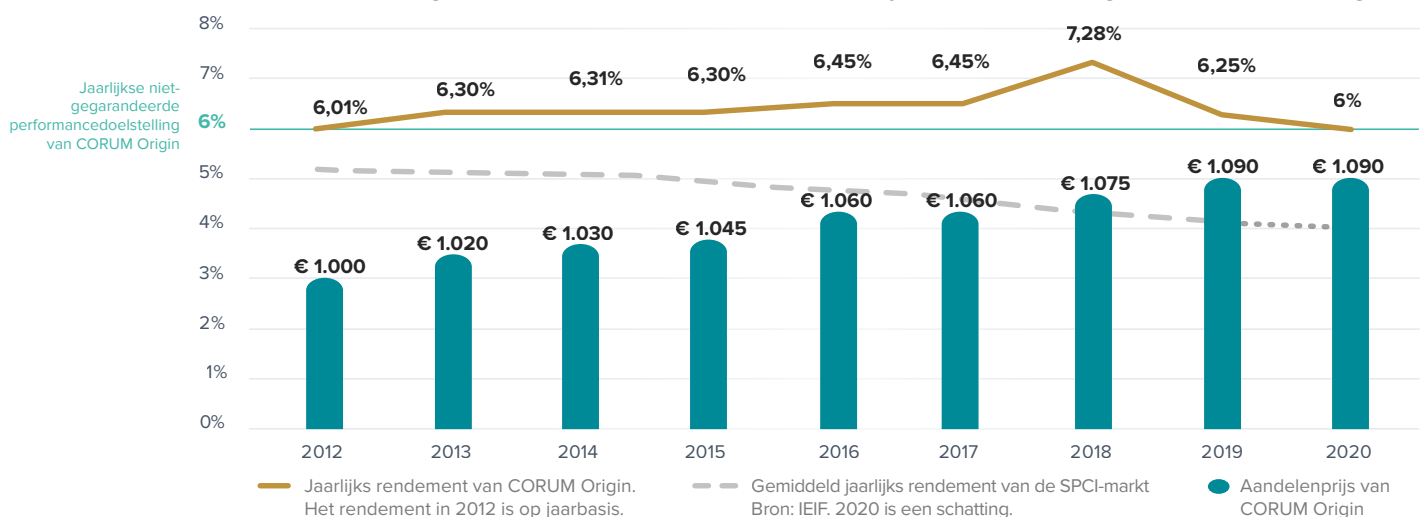
ONTVANGEN HUREN



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

NAGEKOMEN BELOFTEN SINDS 2012

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs van CORUM Origin sinds de oprichting



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

VOORWOORD



VOOR CORUM ORIGIN VERSCHILDEN DE AFGELOPEN JAREN WEINIG VAN ELKAAR

Na een jaar van onrust in 2020, lijkt 2021 een moeilijk jaar te worden. Maar ook een jaar met kansen.

Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM

Aangezien in deze periode altijd de balans van het afgelopen jaar wordt opgemaakt en naar het volgende jaar wordt vooruitgeblikt, zal ik niet van deze traditie afwijken.

De crisis heeft het jaar 2020 uiteraard gedomineerd. Lockdowns werden afgewisseld met periodes van versoepeling en de economie is tot stilstand gekomen. Er is overheidssteun verstrekt om de schok te weerstaan en particulieren en bedrijven hebben getracht zich aan te passen aan een steeds veranderende situatie. Dit alles zonder enig echt zicht op een uitweg uit de crisis, ook al leert de geschiedenis ons dat de Spaanse griep die aan het begin van de 20ste eeuw heerste anderhalf jaar aanhield en twee opeenvolgende golven kende. We zijn geen virologen, maar we weten allemaal dat de piek van een griep altijd in de wintermaanden plaatsvindt. COVID-19 bereikte Europa begin 2020 en we zullen er waarschijnlijk tot de zomer van 2021 mee te maken hebben. De gevolgen voor de economie zullen echter veel verder reiken.

Al vanaf maart hebben we u bericht over de mogelijke effecten op uw vastgoedfonds. Eerst volgens een pessimistisch scenario, een 'worst-case' scenario, zoals de Britten zeggen. Dankzij ons nauwe contact met de huurders konden we inspelen op probleemsituaties en oplossingen aanreiken. Het doel hiervan blijft het voorkomen van onbetaalde rekeningen en leegstand. De meest kwetsbare bedrijven die gevoelig zijn voor deze crisis, vertegenwoordigen 5% van de huurders van CORUM Origin. De andere huurders zijn meer solide, kunnen de crisis het hoofd bieden en hun lasten opbrengen. Hierdoor kon CORUM Origin de economische schok van de gezondheids crisis opvangen.

Met een rendement van 6% in 2020 heeft CORUM Origin zijn model bewezen. Dit is gebaseerd op beleggingsopportunisme en hyperdiversificatie in heel Europa, en niet te vergeten solide huurders die hun huur gedurende lange periodes zonder problemen betalen. Een rendement dat in lijn is met de doelstelling, zoals elk jaar in de afgelopen negen jaar. Wat vastgoed betreft, zien we nieuwe verkoop- en aankoopmogelijkheden, waardoor CORUM Origin zijn strategie kan voortzetten en cycli kan benutten. Met de verkoop van twee logistieke magazijnen in Spanje die aan het eind van de cyclus in 2016 waren aangekocht, heeft CORUM Origin geprofiteerd van de huidige trend, logistiek. Deze trend is versterkt door de groei van de e-commerce. Bij het aankopen zullen we ongetwijfeld kansen zien in sectoren die momenteel niet in trek zijn bij beleggers omdat ze in moeilijkheden verkeren, maar wel solide onderliggende trends hebben. Terwijl de vastgoedmarkt begin 2020 nog verhit was, zijn de krachten tussen kopers en verkopers nu meer in evenwicht.

De waarde van het aandeel CORUM Origin is dit jaar voor de tweede keer sinds 2012 niet gestegen. In 2017 hebben we de prijs niet verhoogd, omdat de prijzen van de Europese vastgoedmarkt de pan uit rezen. In 2020 zou een verhoging gezien de crisis niet verstandig geweest zijn, al hadden we op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed per 31 december 2019 een verhoging van 3,9% kunnen overwegen. Zo hadden we een 'appeltje voor de dorst' voor het geval dat de taxatiewaarde van het vastgoed zou dalen, en daarmee hebben we de aandelenprijs van het vastgoedfonds extra onderbouwing kunnen geven.

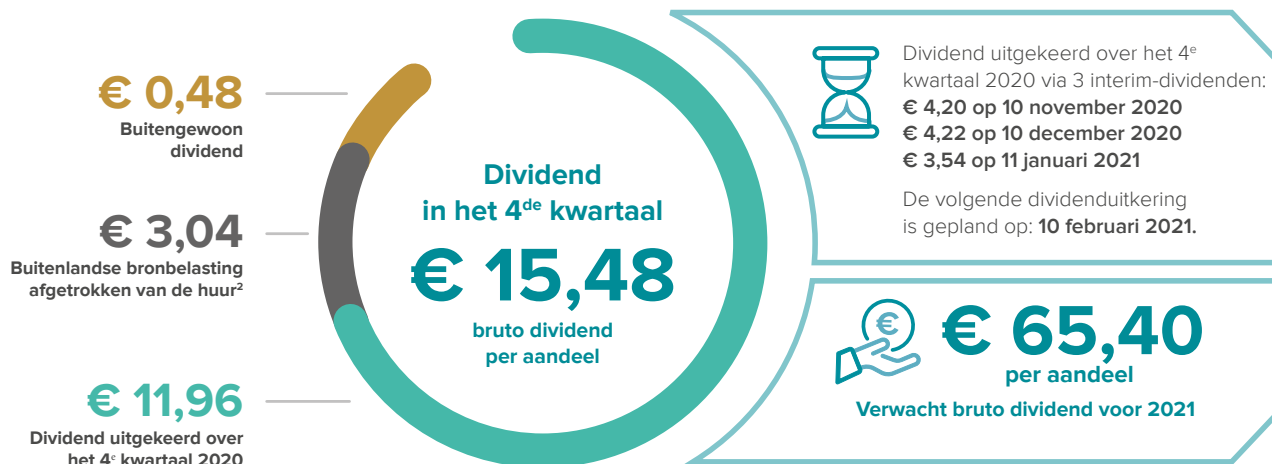
We blijven vertrouwen op de fundamentele omstandigheden die CORUM Origin de afgelopen negen jaar succesvol hebben gemaakt om onze doelstelling ook dit jaar weer te bereiken.

Uit naam van alle CORUM-teams wens ik u een gelukkig 2021.

DE PERFORMANCE

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 ¹



GEDURENDE HET KWARTAAL OPGEHAALD KAPITAAL



KAPITAALONTWIKKELING

Datum	31-12-2020	31-12-2019
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.993 miljoen	€ 1.867 miljoen
Aandelenkapitaal*	€ 1.576 miljoen	€ 1.476 miljoen
Aantal aandelen	1.828.633	1.713.342
Aantal aandeelhouders	33.010	30.180

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2019

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)	€ 1.090,00
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	0,32%

Dividendgerechtigde datum

1^e DAG VAN DE 6^e MAAND
na de inschrijving en de volledige betaling

* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2019

Liquidatiewaarde* (per aandeel)	€ 935,49
Vervangingswaarde* (per aandeel)	€ 1.133,51
IFI-waarde* (per aandeel)	€ 959,59

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie **€ 959,59**

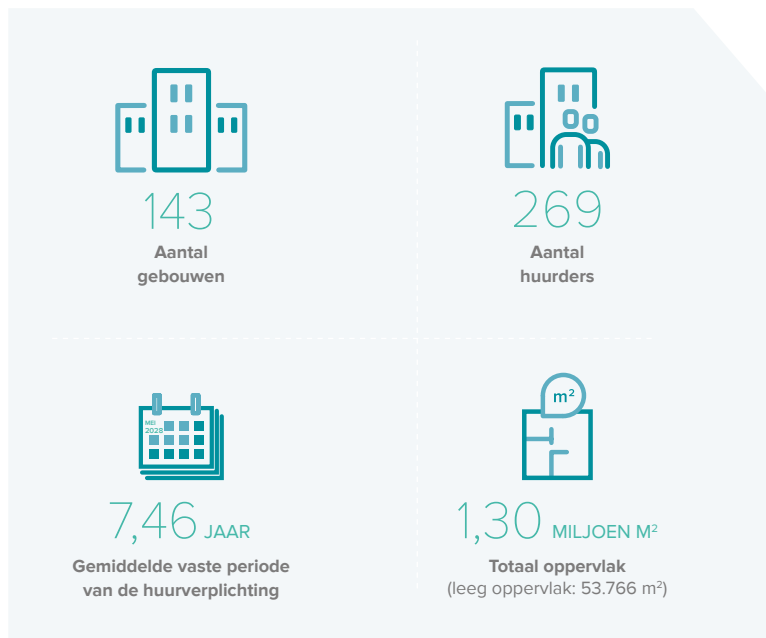
1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

2. De huren van buitenlandse panden zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

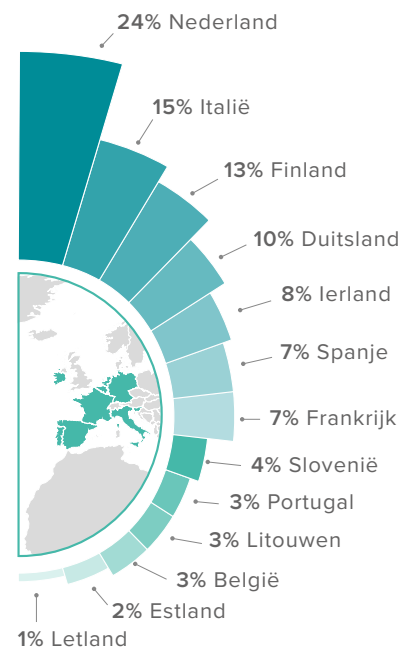
DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 december 2020)



GEOGRAFISCHE SPREIDING

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

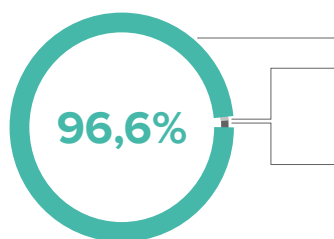


FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 4^e kwartaal 2020)



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

Verhuurde panden

- **96,6%** Financiële bezettingsgraad
- **2,4%** Huurvrije periode

Leegstaande panden (23 units)

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

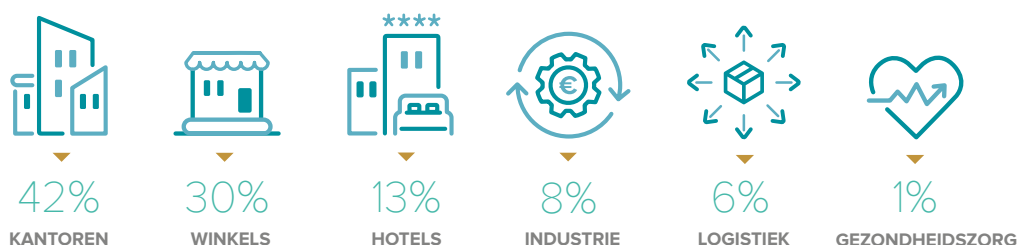
Geen verkopen in het 4^e kwartaal van 2020.

Twee beëindigingen in het 4^e kwartaal van 2020:

- 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Rennes Val Plaza (4.077 m²)

SPREIDING PER TYPE

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



Winkelcentrum in Zaandam, op 23 december 2019 aangekocht door CORUM Origin.

AANGEKOCHT VASTGOED

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

FINLAND

TOKMANNI OY EN PUUILO OY LEMPÄÄLÄ

AANGEKOCHT OP 9 NOVEMBER 2020

Aankoopprijs: € 7 miljoen
Aanvangsrendement: 7,27%

Huoppervlak: 5.725 m²
Sector: Winkels

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 6,15 jaar
Huurders: Tokmanni Oy en Puuilo Oy

Dit winkelpand is gelegen in de stad Lempäälä, in het winkelgebied RealPark, tussen de hoofdstad Helsinki en de stad Tampere. Dit gebouw van 5.725 m² uit 2017 is specifiek ontworpen om te voldoen aan de behoeften van de twee huurders. De eerste huurder, Tokmanni, die in 2019 een omzet van € 944 miljoen behaalde en meer dan 3.600 werknemers heeft, huurde bij CORUM al een pand, dat in 2019 door het nieuwere CORUM XL-vastgoedfonds was aangekocht. Puuilo is een discounter die doe-het-zelf- en tuinartikelen, auto-onderdelen en woonaccessoires verkoopt. Het in 1982 opgerichte bedrijf telt bijna 30 winkels in Finland en behaalde in 2019 een omzet van € 170 miljoen.



IERLAND

MUSGRAVE EN THE RANGE WATERFORD

AANGEKOCHT OP 20 NOVEMBER 2020

Aankoopprijs: € 5 miljoen
Aanvangsrendement: 7,74%

Huoppervlak: 9.126 m²
Sector: Winkels

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 9 jaar
Huurders: Musgrave en The Range

Waterford is de vijfde grootste stad van Ierland. Het pand is in 2009 gebouwd op het bedrijventerrein Musgrave Business Park, bestaat uit bedrijfspanden en woningen. Het totaal oppervlak is 9.126 m², voor zeven winkelruimten. De eerste huurder, sinds 2012, is de Musgrave Group, een voedingsgroothandel en -retailer met een totale omzet van bijna € 4 miljard in 2019. De tweede huurder, sinds 2018, is The Range, een keten die artikelen verkoopt voor huis, tuin en vrije tijd, met meer dan 175 winkels in het Verenigd Koninkrijk en een totale omzet van £ 945 miljoen aan het begin van 2019.



AANGEKOCHT VASTGOED

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

BELGIË

ORACLE, GOODMAN, GRANT THORNTON + 3 HUURDERS VILVOORDE

AANGEKOCHT OP 16 DECEMBER 2020

Aankoopprijs: € 28 miljoen
Aanvangsrendement: 7,65%

Huoppervlak: 14.600 m²
Sector: Kantoren

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 3,3 jaar, niet-onderhandelbaar

Huurders: Oracle, Goodman, Grant Thornton + 3 huurders

Dit kantoorgebouw is gelegen in Vilvoorde, vlak bij Brussel. Het ligt midden in een bedrijvenpark waarvoor veel bedrijven zoals Novartis en G4S hebben gekozen. Het heeft een oppervlak van 14.600 m² en is gebouwd in 1998. Het biedt ruime en flexibele ruimten en beschikt over 460 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt op dit moment door de verkoper gerenoveerd en de werkzaamheden zullen in 2021 afgerond worden. Negen huurders hebben zich in het pand gevestigd. Oracle, een Amerikaanse ontwikkelaar van datamanagementsystemen, heeft hier sinds 2009 zijn Belgische hoofdkantoor. Internationaal heeft het bedrijf meer dan 130.000 medewerkers in dienst. Goodman, een Australisch bedrijf gespecialiseerd in logistiek magazijnbeheer, heeft hier in 2013 zijn hoofdkantoor gevestigd, dat ook plaats biedt aan de teams die verantwoordelijk zijn voor de Belgische portefeuille. Grant Thornton, een internationaal accountancy- en advieskantoor, heeft zich in 2019 met zijn 170 medewerkers in het gebouw gevestigd.



ITALIË

VODAFONE ITALIA ROME

AANGEKOCHT OP 15 DECEMBER 2020

Aankoopprijs: € 17 miljoen
Aanvangsrendement: 7,77%

Huoppervlak: 8.000 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 7,2 jaar

Huurder: Vodafone Italia

Dit kantoorgebouw ligt 20 minuten ten zuiden van het centrum van Rome. Het bevindt zich midden in een groot kantorenpark, dat gunstig gelegen is in de buurt van snelwegen. Deze sector omvat zowel kantoor- als winkelruimten en biedt voornamelijk onderdak aan huurders in de IT-sector. De vastgoedcomplexen worden hoofdzakelijk verhuurd aan de Italiaanse douane en Poste Italiane. Het pand van circa 8.000 m² is in 1992 opgeleverd en is in 2008 deels gerenoveerd. Het beschikt over 105 parkeerplaatsen in de kelder. Vodafone Italia is onderdeel van Vodafone, een wereldwijd telecommunicatiebedrijf met 362 miljoen klanten. Het gebouw biedt plaats aan kantoorruimten en heeft veel technische voorzieningen, wat aantrekkelijk is voor de huurder en deze zal binden.



Waarschuwingen

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn het belegde kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

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 € 2.000.000.332. 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 aandelenlicenties. 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 aandeelhoudersregister. 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 2021) 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. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of optie dient zo snel mogelijk in uw persoonlijke account gedaan te worden, en de vereiste bewijsstukken moeten geüpload worden. Elke wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij CORUM Asset Management, samen met de vereiste bewijsstukken. De Algemene Aandeelhoudersvergadering van CORUM Origin vindt plaats op 6 mei 2021.

Kandidatuur

Aandeelhouders (van minstens 100 aandelen) van CORUM Origin die zich kandidaat willen stellen voor een van de acht vacatures in de raad van toezicht, kunnen de hiervoor benodigde documenten opvragen bij CORUM Asset Management. Uw kandidatuur moet voor 28 februari 2021 zijn ingediend.

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.

Kapitalisatie: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de aandelenprijs: 1.828.633 * € 1.090 = € 1,988 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 1.828.633 * € 862 = € 1,576 miljard.

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

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).

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 0,18% in 2020), 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.

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 over de periode uitgekeerde dividend.

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.

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 verminderd 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.