

CORUM HIGHLIGHTS

ORIGIN

1^e KWARTAAL 2021 GELDIG VAN 1 APRIL TOT 30 JUNI 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.



La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - Frankrijk.
Aangekocht op 15 mei 2013.

* Lees verder

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

ESSENTIËLE INFORMATIE

PERFORMANCE

6%

Bruto dividend* 2020

5,77%

Effectief rendement*
over 5 jaar

KWARTAALDIVIDEND

€ 15,81

per aandeel

ONTVANGEN HUREN

€ 30,5 MILJOEN

In het 1^e kwartaal van 2021

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

CORUM ORIGIN, HET FONDS DAT GEEN INTRODUCTIE MEER NODIG HEEFT

EEN WEIDS EUROPEES VASTGOEDFONDS

met een kapitalisatie van 2 miljard euro

EEN GEDIVERSIFIEERDE PORTEFEUILLE

verspreid over meerdere landen, sectoren en huurders

EEN PRESTATIE VAN HOOG NIVEAU

over de afgelopen 9 jaar, met een van de 5 beste jaarlijkse rendementen in de markt¹

1. Bron: IEIEF

IN HET VERLEDEN BEHAALDE RESULTATEN BIJDEN GEEN GARANTIE VOOR DE TOEKOMST.



EEN NIEUW JAAR MET DEZELFDE OVERTUIGINGEN

Ondanks het turbulente klimaat zijn de beoogde resultaten in 2020 behaald. En 2021 zijn wij begonnen met dezelfde fundamenten: ernaar streven de investering die u ons toevertrouwt op de best mogelijke manier te investeren.

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM Investments

EEN BELANGRIJKE INVESTERING

CORUM Origin zet zijn ontwikkeling voort en heeft dit kwartaal een belangrijke investering gedaan in twee doe-het-zelfzaken in Litouwen, voor een totaalbedrag van 58 miljoen euro. Een kleine toelichting over de huurder: DEPO, de marktleider in de Baltische doe-het-zelfsector, maakte al deel uit van de huurdersportefeuille van CORUM Origin. De vele weken die wij Europeanen thuis hebben doorgebracht (en wellicht zullen blijven doorbrengen) hebben bij sommigen de doe-het-zelfgeest weer aangewakkerd en de speciaalzaken hebben van deze situatie geprofiteerd. En ten tweede, Litouwen: dit is een groeieland dat eveneens al deel uitmaakte van de zone waarin uw vastgoedfonds heeft geïnvesteerd. Deze investering is kenmerkend voor de strategie van CORUM Origin, en voor haar vermogen om geografisch een stap opzij te zetten, met hetzelfde risiconiveau, zonder afbreuk te doen aan de keuze van de huurder, maar tegen een lagere prijs dan wat in andere landen zou worden aangeboden.

HET CRISISBEHEER BLIJFT DOORGAAN

Dit eerste kwartaal van 2021 stond echter nog in het teken van COVID-19. En het is voor veel bedrijven ingewikkeld geweest door de nog steeds geldende restricties, met name in Europa. De managementteams zijn doorgegaan met het behandelen van verzoeken van huurders van CORUM Origin, zoals u heeft kunnen lezen in de regelmatige updates die wij op onze website hebben gepubliceerd. De discussies over huur aanpassingen verlopen echter vlotter dan in 2020, en er worden snel oplossingen gevonden. Eind maart schatten wij de toegekende huurverlagingen op ongeveer 0,2% van het totale jaarlijkse bedrag dat CORUM Origin ontvangt - in 2020 was dit een record jaarbedrag van ruim € 142 miljoen. De impact op de prestaties van uw vastgoedfonds zal ook dit jaar naar verwachting onder controle zijn, dankzij de constante dialoog en vooral de soliditeit van de huurders.

Daarom blijven wij noodzakelijke beslissingen nemen en kansen grijpen die zich voordoen. Dit kwartaal hebben wij naast Litouwen een tweede aankoop gedaan, in Nederland, die verderop in deze Highlights nader wordt toegelicht.

Uw CORUM Origin dividend herbeleggen of periodiek investeren via het Periodiek Investeringsplan?

Activeer de opties eenvoudig en direct in uw **aandeelhoudersaccount** of download de inschrijfformulieren op [corum-funds.nl](https://www.corum-funds.nl).



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 AANDEEL¹



GEDURENDE HET KWARTAAL OPGEHAALD KAPITAAL



KAPITAALONTWIKKELING

Datum	31/03/2021	31/12/2020
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.042 miljoen	€ 1.993 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.615 miljoen	€ 1.576 miljoen
Aantal aandelen	1.873.184	1.828.633
Aantal aandeelhouders	33.981	33.010

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2019

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

Eén 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

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2020

Liquidatiewaarde* (per aandeel)	€ 919,75
Vervangingswaarde* (per aandeel)	€ 1.117,10
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**

Dividendgerechtigde datum

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

*** Lees verder**

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

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 buitenlands vastgoed is onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

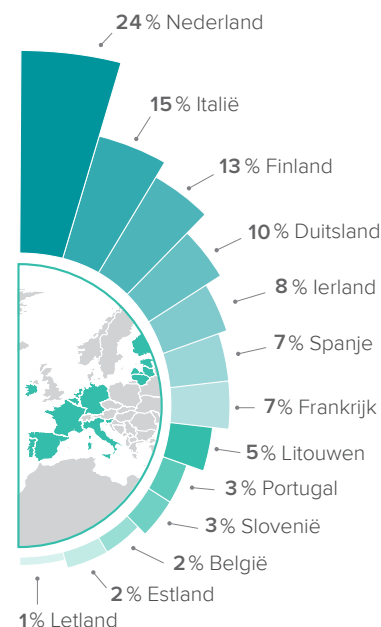
DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 maart 2021)



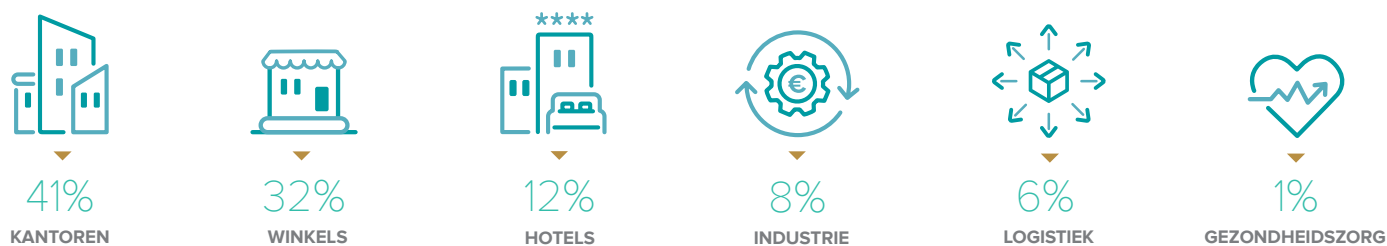
GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 31 maart 2021, in % van de marktwaarde)



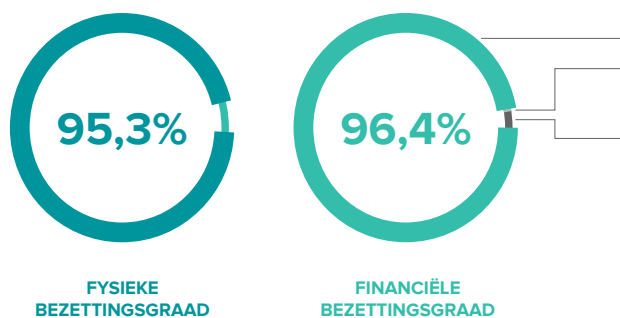
SPREIDING PER TYPE

(op 31 maart 2021, in % van de marktwaarde)



FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 1^e kwartaal 2021)



Verhuurde panden

- **96,40 %** Financiële bezettingsgraad
- **0,20 %** Huurvrije periode

Leegstaande panden: (31 panden)

- **3,40%** op zoek naar huurders:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 3 in Amneville (468 m²) • 1 in Lieusaint (2.438 m²) • 2 in Torcy (594 m²) • 1 in Saint-Nazaire (7.092 m²)¹⁾ • 3 in Technoparc (675 m²) • 4 in Hamburg (4.583 m²)¹⁾ • 3 in Yecla (38.245 m²) • 4 in Joyce's Court (474 m²)¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> • 1 in Red office (671 m²) • 1 in Vilvoorde (200 m²) • 1 in Zaandam (385 m²)¹⁾ • 3 in Dublin Classon (491 m²)¹⁾ • 2 in Dublin Kilmainham (1.076 m²)¹⁾ • 1 in Braga (2.170 m²)¹⁾ • 1 in Val Plaza (4.077 m²) |
|---|--|

Twee verkopen in de loop van het 1^e kwartaal van 2021:

- 1 in El Puente - Canarische Eilanden
- 1 in Brussel

¹⁾ Hiervan vrijgekomen in het 1^e kwartaal van 2021

AANGEKOCHT VASTGOED

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

LITOUWEN

DEPO

VILNIUS & KLAIPEDA

AANGEKOCHT OP 29 JANUARI 2021

Aanschaffingsprijs: € 58 miljoen

Aanvangsrendement: 7,4%

Huoppervlak: 52.461 m²

Sector: Winkels

Resterende looptijd van het huurcontract: 15 jaar

Huurder: Depo

CORUM Origin heeft twee winkels in Litouwen aangekocht. De eerste bevindt zich in de hoofdstad Vilnius, in een winkelgebied op 8 km van het stadscentrum. De tweede bevindt zich in Klaipeda, de derde stad van het land aan de Baltische Zee, op 3 km van het stadscentrum op een belangrijk kruispunt. De huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar omvat een uitstapmogelijkheid aan het einde van het 15e jaar. Bovendien bevat deze transactie een bijzondere clausule: de huurder kan het gebouw terugkopen tegen een reeds bekende prijs en, indien hij dit recht niet uitoefent, hebben wij het recht hem ertoe te dwingen dit enkele jaren later te doen. DEPO werd in 2004 opgericht in Letland, toen het land officieel toetrad tot de Europese Unie, en is uitgegroeid tot marktleider in de Baltische staten. In de afgelopen jaren heeft de onderneming een zeer aanzienlijke groei doorgemaakt. De omzet van de twee winkels is in 2020 met 56% gestegen en is ondanks de crisis blijven groeien.



NEDERLAND

KONINKLIJKE BAM / VEOLIA

ROTTERDAM

AANGEKOCHT OP 10 FEBRUARI 2021

Aankoopprijs: € 8 miljoen

Aanvangsrendement: 7,5%

Huoppervlak: 7.400 m²

Sector: Kantoren

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7,4 jaar

Huurders: Koninklijke BAM, Veolia

Dit gebouw is gelegen in het noorden van de stad Rotterdam, op een kantoren- en industrieterrein. Dit gebied, bekend als "Noord-West", is de thuisbasis van ongeveer 400 bedrijven en ligt op 10 minuten rijden van het centrum van Rotterdam. De nabijheid van de snelweg maakt het ook gemakkelijk bereikbaar vanuit de steden Amsterdam en Den Haag. Het gebouw heeft twee huurders: Koninklijke BAM en Veolia. Koninklijke BAM is een Nederlands bouwconcern en de grootste bouwonderneming in Nederland. In 2019 had de groep een omzet van 7,2 miljard euro en bijna 20.000 werknemers, gevestigd in Nederland, België en het Verenigd Koninkrijk. Veolia is een Frans concern dat oplossingen biedt voor het beheer en de recycling van water, afval en energie, zowel voor de overheid als voor het bedrijfsleven. De omzet bedroeg in 2019 27 miljard euro en het bedrijf heeft wereldwijd ongeveer 180.000 werknemers, waaronder 650 in Nederland.



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 aandelencertificaten. 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 betaalde belasting.

Ontwikkelingen van het fonds

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 heeft plaatsgevonden op 20 april 2021.

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: 1.873.184 aandelen * € 1.090 = € 2,042 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 1.873.184 * € 862 = € 1,615 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.

