

CORUM HIGHLIGHTS

ORIGIN

3^e KWARTAAL 2021 GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT EN MET 31 DECEMBER 2021

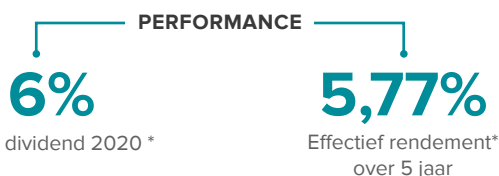
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn het belegde kapitaal 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.



Kyocera
Hoofddorp - Nederland
Aangekocht op 30 juni 2020

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

ESSENTIËLE INFORMATIE



KWARTAALDIVIDEND

€ 19,29
per aandeel

ONTVANGEN HUREN

€ 38 MILJOEN
In het 3e kwartaal van 2021

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

CORUM ORIGIN, HET FONDS DAT GEEN INTRODUCTIE MEER BEHOEFT

**OMVANGRIJK,
EUROPEES FONDS**
met een kapitalisatie van 2 miljard
euro

**GEDIVERSIFIEERDE
PORTEFEUILLE**
verspreid over meerdere landen,
sectoren en huurders

**PERFORMANCE
VAN HOOG NIVEAU**
met een prestatiedoelstelling die
sinds oprichting is behaald of
overtroffen

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

DOOR TE ANTICIPEREN OP CYCLI, BEWEGEN WIJ UW INVESTERINGEN DE GOEDE KANT OP

Bij CORUM zijn wij ervan overtuigd dat de beste manier om uw investeringen te beheren is om niet simpelweg de wet van de markt te volgen, maar om juist gebruik te maken van de markt.

Door Frédéric Puzin,
Oprichter CORUM

De wet van de markt creëert kuddegedrag, die prijzen doen stijgen en dalen. Maar gebruikmaken van de markt betekent tegen de juiste prijs kopen wat anderen verkopen, en verkopen wat anderen kopen. Toch is het eigenlijk iets ingewikkelder dan het klinkt: je moet anticiperen op die bepaalde momenten die het gunstigst lijken te zijn voor een stijging of daling, en daarbij de valkuilen vermijden. Dat is onze taak en onze verantwoordelijkheid naar u. Maar het past niet bij ons om te doen wat anderen doen omwille van het doen, of om te wachten op een kans in een bepaalde markt, omdat iedereen daarop aast.

Natuurlijk, mocht de markt in Parijs of Amsterdam gunstig zijn, dan kunt u ervan uitgaan dat wij uw investeringen daar zullen beleggen. Als we dat hadden kunnen doen in 2008 en 2009 na de financiële crisis, toen bijvoorbeeld de Parijse markt met 10 tot 15% was gekelderd, dan hadden we dat ook zeker gedaan. Helaas bestonden CORUM en uw vastgoedfonds toen nog niet...

De overname van € 61 miljoen die uw vastgoedfonds dit kwartaal in Nederland heeft gedaan, is een perfecte illustratie van deze strategie. En ik geef toe dat als we de meningen van de commercieel vastgoedexperts de afgelopen 18 maanden moeten geloven, de aankoop van een winkelcentrum in het centrum van Maastricht op zijn zachtst gezegd contra-intuïtief is.

Maar laten we het eens samenvatten. Door de crisis van 2020 zijn veel activiteiten verstoord en is het voor veel sectoren moeilijker geworden om te anticiperen op ontwikkelingen. Voor veel detailhandel in stadscentra was het de doodsteek, voorbijgestreefd door e-commerce en het bijbehorende vastgoed: een groei van vastgoed voor de logistiek, opslag en transport van al deze op afstand aangekochte producten. Bij CORUM zijn we daarentegen van mening dat elke investering een kwestie is van risico, van een eerlijke prijs en van het bepalen van wat werkelijk waarde creëert. We kunnen

niet ontkennen dat er sterke tendensen zijn, maar ook niet dat elke cyclus wordt gevolgd door een anticyclus. Okee, de e-commerce concurreert nu met de fysieke winkels. Maar deze concurrentie is niet overal (gelijk) en niet alle fysieke verkooppunten zullen verdwijnen. Integendeel. Als gevolg van deze crisis, en als onderdeel van deze onderliggende trend, is de risicopremie voor vastgoed in de retailsector - d.w.z. de verhouding tussen prijs en beleggingsrisico - veel aantrekkelijker geworden dan voorheen. Het winkelcentrum Mosae Forum in Maastricht bijvoorbeeld, dat door uw vastgoedfonds is aangekocht, werd drie maanden geleden getaxeerd op € 63 miljoen, terwijl de taxatie vóór de crisis van 2020 € 72 miljoen was... De huurders zijn prominente retailers, zeventien internationale bedrijven (waaronder H&M, Subway, Esprit), die zekerheid bieden met betrekking tot de huurbetalingen. Op de volgende pagina's vindt u meer informatie.

CORUM Origin heeft altijd de overtuiging gehad dat het beter is om te kopen wat anderen niet willen en het dan aan hen terug te verkopen wanneer zij weer geïnteresseerd zijn. Enkele jaren geleden kochten wij logistiek vastgoed in Spanje en Nederland, objecten waar andere beleggers niet in geïnteresseerd waren en dat zij graag voor een goede prijs aan ons wilden slijten. En nu verkopen wij diezelfde objecten aan hen terug... en tegen een hogere prijs, want ze staan allemaal te dringen om deze panden over te nemen.

Voor de uitvoering van deze strategie is tijd een cruciale factor en daar vertrouwen wij op. De lange termijn dat u ons uw investering toevertrouwt geeft ons de ruimte om te zoeken naar dergelijke kansen.

Maar goed, al deze overtuigingen zijn zinloos zonder een performance die het ondersteunt. Wij kijken er daarom naar uit u aan het eind van het jaar te spreken om - aan de hand van cijfers - samen te zien of uw investering aan de verwachtingen voldoet.

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	30/09/2021	31/12/2020
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.142 miljoen	€ 1.993 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.694 miljoen	€ 1.576 miljoen
Aantal aandelen	1.965.406	1.828.633
Aantal aandeelhouders	35.933	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)	€ 1117,10
IF1-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.

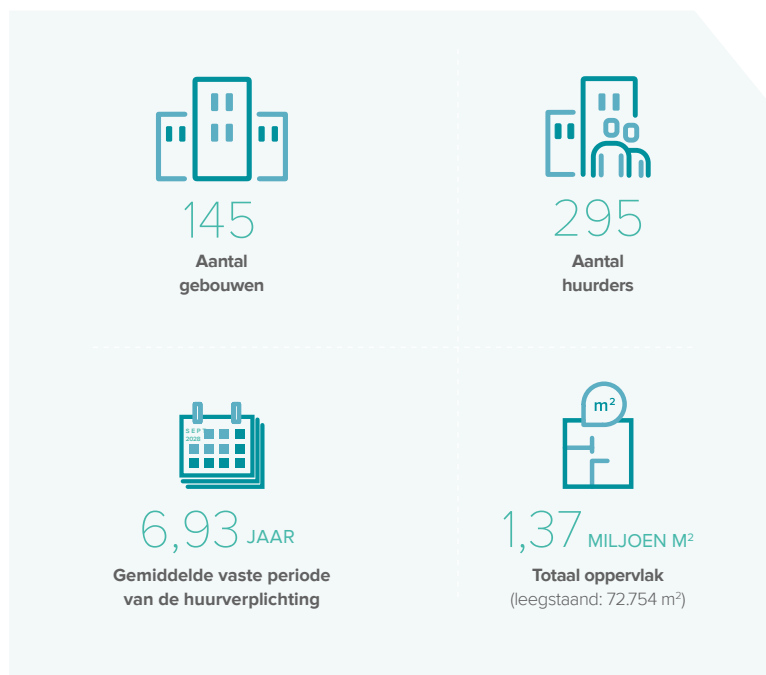
2. Gerealiseerde meerwaarde door de verkoop van gebouwen

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

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

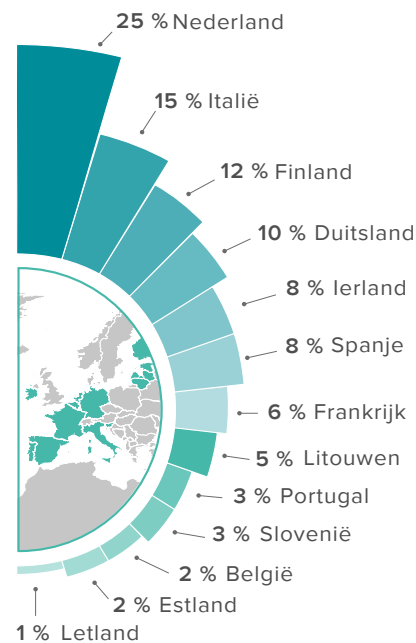
DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 september 2021)



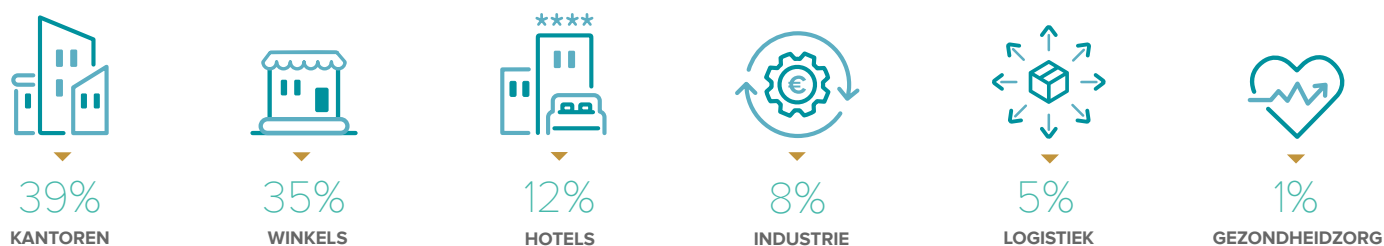
GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 30 september 2021, in % van de marktwaarde)



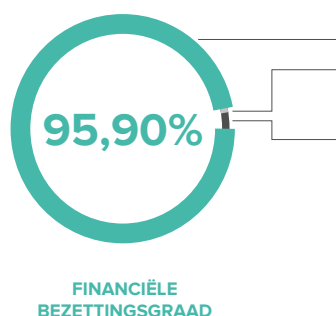
SPREIDING PER TYPE

(op 30 september 2021, in % van de marktwaarde)



FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(In 3e kwartaal van 2021)



Verhuurde panden

- **95,90%** Financiële bezettingsgraad
- **0,23%** Huurvrije periode

Leegstaande panden: (35 panden)

- **3,87%** op zoek naar huurders:

- 3 in Amneville (468 m²)
- 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 4 in Hamburg (4583 m²)
- 3 in Technoparc (675 m²)
- 3 in Yecla (38.245 m²)
- 4 in Joyce's Court (474 m²)
- 2 in Hoofddorp - Red Office (933 m²)
- 1 in Vilvoorde (200 m²)
- 2 in Zaandam (4.940 m²)
- 1 in Val Plaza (4.077 m²)
- 3 in Dublin Classon (491 m²)
- 1 in Saint-Nazaire (7.092 m²)
- 1 in Braga (2.170 m²)
- 1 in Rotterdam - BAM (221 m²)
- 1 in Juvignac (4.400 m²)¹
- 1 in Delft (619 m²)
- 2 in Parc Faraday (377 m²)

2 verkopen in het 3e kwartaal van 2021.

1. Hiervan vrijgekomen in het 3^e kwartaal van 2021.

AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

NEDERLAND

MULTI-HUURDERS

MAASTRICHT

AANGEKOCHT OP 30 JULI 2021

Aankoopprijs: € 61 miljoen
Aanvangsrendement: 7,3%

Huoppervlak: 14.000 m²
Sector: Winkels

Resterende looptijd van het contract: 5,7 jaar
Huurder: Multi-huurders

Er zijn 17 huurders in het Mosae Forum winkelcentrum. Het is volledig bezet en 70% van de huurders is er al sinds de opening van Mosae Forum in 2006. Hiertoe behoren kleding-, levensmiddelen- en woninginrichtingsgiganten zoals H&M, Subway, Casa en Esprit. Ondanks de Covid-19 crisis, die veel winkeliers trof en tot discussies over de huurprijzen leidde, zijn er afspraken gemaakt voor een solide bezetting op lange termijn. Het winkelcentrum ligt in het hart



van Maastricht, een van de meest winkel- en studentvriendelijke steden van het land. Het ligt bovendien dicht bij de grens en profiteert dus ook van een flink Belgisch publiek. De infrastructuur is ruim opgezet en modern, het gebouw is grotendeels overdekt en beschikt over een grote openbare parkeergarage in de kelder van het winkelcentrum.

VERKOCHT VASTGOED

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

NEDERLAND

GALAPAGOS, BATAVIA

LEIDEN

VERKOCHT OP 30 JULI 2021

Aangekocht op: 30 maart 2016
Verkoopprijs: € 20 miljoen

Huoppervlak: 4.942 m²
Sector: Kantoren/Bioscience

Gerealiseerde meerwaarde: € 7 miljoen
Huurders: Galapagos, Batavia

CORUM heeft twee kantoor- en laboratoriumgebouwen in het Bio Science Park in de stad Leiden verkocht, die sinds 2016 eigendom van CORUM Origin waren. De gebouwen zijn gelegen in het hart van het grootste farmaceutische zakencentrum van Europa en hebben geprofiteerd van de post-COVID 19 stormloop op deze sector: de prijzen in het gebied stegen aanzienlijk en het aantal geïnteresseerde investeerders nam toe. De verkoop vindt plaats in



twee fasen: het eerste gebouw, gekocht voor € 13 miljoen, werd afgelopen juli verkocht voor € 20 miljoen. Het tweede deel van de verkoop zal in december plaatsvinden: het tweede gebouw, dat destijds voor € 16 miljoen is aangekocht, zal voor € 21 miljoen worden verkocht. De meerwaarde wordt rechtstreeks uitbetaald aan degenen die op het moment van de verkopen - eind juli en in december - CORUM Origin aandeelhouder waren/zijn.

FRANKRIJK

CAMPUS ACADEMY

NANTES

VERKOCHT OP 30 SEPTEMBER 2021

Aangekocht op: 19 december 2013
Verkoopprijs: € 4,7 miljoen

Huoppervlak: 2.160 m²
Sector: Kantoren/Scholen

Gerealiseerde meerwaarde: € 173.000
Huurder: Campus Academy

Dit gebouw in Nantes werd oorspronkelijk in 2014 gebouwd voor de gerenommeerde zakenschool Audencia Nantes. Na het vertrek van Audencia in 2020, tekenden we een nieuw contract met een privé-universiteit genaamd Campus Academy. Midi 21 (BPCE) nam



kort daarna contact met ons op om kenbaar te maken dat zij het gebouw wilde kopen. Na een jaar van onderhandelingen en juridische procedures hebben we hen het gebouw verkocht voor € 4,7 miljoen, wat een meerwaarde van ca. € 0,2 miljoen opleverde.

Waarschuwing

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)

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. 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.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, alle resoluties zijn aangenomen.

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: 1.965.406 aandelen * € 1.090 = € 2,142 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 1.965.406 * € 862 = € 1,694 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.

VOLG ONS OP 



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 30 september 2021: € 1.694.179.663 – 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 Investments is een merk van CORUM Asset Management.

CORUM Investments - Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam - +31 (0)20 237 1910
www.corum.nl