

CORUM HIGHLIGHTS

ORIGIN

2^E KWARTAAL 2021 GELDIG VAN 1 JULI TOT EN MET 30 SEPTEMBER 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

€ 15,22

per aandeel

ONTVANGEN HUREN

€ 37 MILJOEN

In het tweede kwartaal van 2021

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

CORUM ORIGIN, HET FONDS DAT GEEN INTRODUCTIE MEER NODIG HEEFT

EEN EUROPEES FONDS

van grote omvang, met een kapitalisatie van 2 miljard euro

EEN GESPREIDE PORTEFEUILLE

verdeeld over meerdere landen, sectoren en huurders

EEN PERFORMANCE VAN HOOG NIVEAU

met een prestatiedoelstelling die de afgelopen 10 jaar is gehaald en overtroffen

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

VOORWOORD



KOPEN... EN VERKOPEN!

Het tweede kwartaal kenmerkte zich door de opportunistische aankoopstrategie van CORUM Origin...en het begin van het derde kwartaal de verkoopstrategie.

Door Frédéric Puzin,
Oprichter CORUM Investments

Zorgvastgoed, ik heb het onlangs in een artikel aangehaald, is sinds maart 2020 erg in trek. Dat is begrijpelijk. Het probleem is dat kopers er massaal op af komen en dat de prijzen van zorgvastgoed stijgen. Maar als de prijzen stijgen wanneer iedereen op hetzelfde moment hetzelfde idee heeft, geldt dat niet voor de ontvangen huren, wat leidt tot lagere rendementen...en meer risico's voor de toekomstige verkoopprijs, wanneer de hype van het moment is weggeëbd. En dat zal ook gebeuren. Een klassiek voorbeeld van kuddegedrag!

Zoals u begrijpt, behoren wij niet tot degenen die op dit moment in de gezondheidszorg investeren. Maar als andere investeerders laboratoria of kantoren willen kopen die verhuurd zijn aan farmaceutische bedrijven, en als ze bereid zijn er veel geld voor te betalen, dan heeft CORUM Origin er een aantal te koop! CORUM Origin heeft zojuist de verkoop getekend van een kantoor-/laboratoriumgebouw in Leiden, Nederland*. Omdat het gelegen is in het hart van Europa's grootste centrum van farmaceutische activiteit, heeft dit gebouw geprofiteerd van de post-COVID 19 stormloop op deze sector: stijgende prijzen in het gebied en een toenemend aantal geïnteresseerde investeerders. Bovendien hadden we net het huurcontract van de huurder verlengd, wat de verbintenis met de koper en dus het

rendement versterkte. Dit gebouw, dat in 2016 is gekocht, wordt nu in 2021 doorverkocht en zal een meerwaarde van 50% opleveren. Een transactie die rechtstreeks ten goede komt aan de aandeelhouders, die in juli een uitzonderlijk dividend zullen ontvangen. Het is niet zeker dat de koper over 5 jaar ook zo'n goede transactie zal realiseren...

CORUM Origin ontwikkelt zich verder volgens precies dezelfde logica, maar dan in omgekeerde richting: door tegen de cyclus in te kopen en door een prijsonderhandelingsbeleid te voeren over de door de verkopers gevraagde prijzen. Uw vastgoedfonds heeft onlangs een bedrijvenpark in Spanje verworven, waar de huurders merknamen zijn die door de COVID-19 pandemie zijn versterkt: meubel- en decoratiewinkels.

Crisis creëren onzekerheden en nieuwe zekerheden. Maar ze creëren ook kansen. Wat vóór de crisis waarde had, kan nu minder waard zijn - en omgekeerd. In het vastgoed zijn de gezondheidszorg- en de winkelsector, sinds 10 jaar, tijdens deze crisis in tegengestelde richting gegaan. En met gezond verstand moet men kopen wanneer de prijzen laag zijn en verkopen wanneer ze hoog zijn. Dat is precies wat wij met CORUM Origin al 10 jaar proberen te doen, door te ontsnappen aan de trends en zekerheden van de markt die de prijzen kunstmatig opdrijven.

* Deze verkoop zal u in detail worden toegelicht in de volgende Highlights, omdat deze in het derde kwartaal heeft plaatsgevonden.

LEES ALS EERSTE
OVER ONZE LAATSTE
UPDATES, AANKOPEN & MEER.

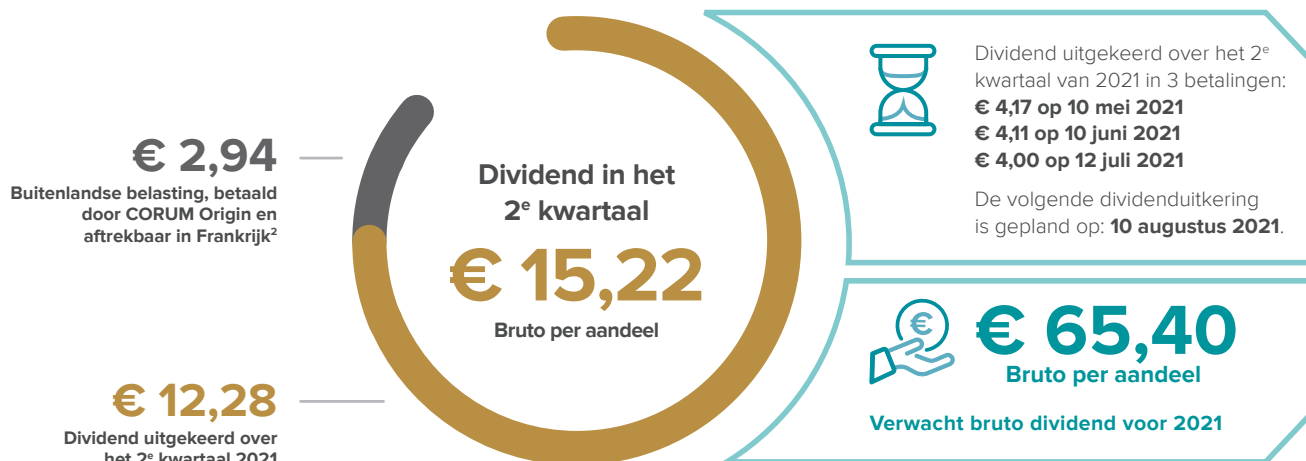
VOLG ONS OP 

CORUM
INVESTMENTS

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	30/06/2021	31/12/2020
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.095 miljoen	€ 1.993 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.657 miljoen	€ 1.576 miljoen
Aantal aandelen	1.921.946	1.828.633
Aantal aandeelhouders	34.984	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
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 belasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

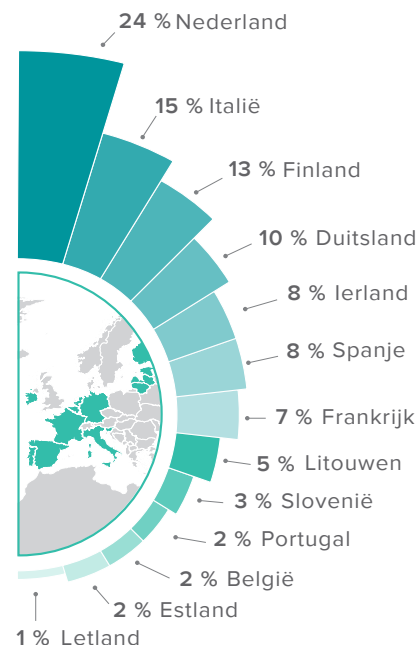
DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 juni 2021)



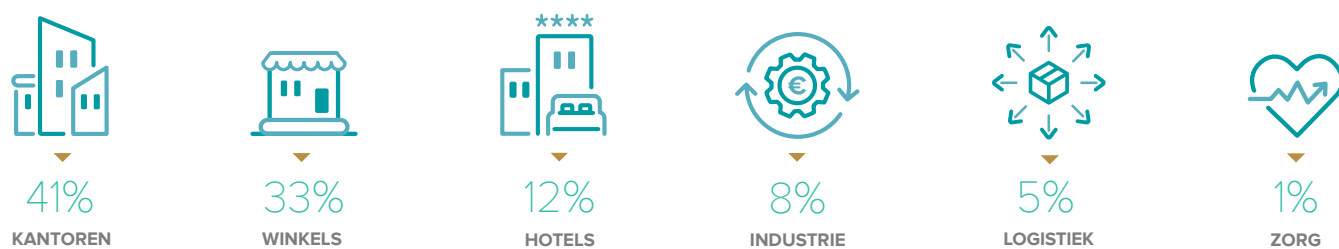
GEOGRAFISCHE SPREIDING

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



SPREIDING PER TYPE

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

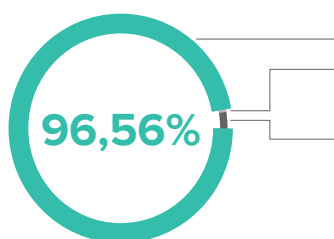


FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 2^e kwartaal van 2021)



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

Bezette panden

- **96,56%** Financiële bezettingsgraad
- **0,03%** Huurvrije periode

Leegstaande panden: (33 panden)

- **3,41%** 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) • 4 in Hamburg (4.583 m²) • 3 in Technoparc (675 m²) • 3 in Yecla (38.245 m²) • 4 in Joyce's Court (474 m²) • 1 in Vilvoorde (200 m²) | <ul style="list-style-type: none"> • 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) • 2 in Hoofddorp - Red Office (933 m²)¹ • 2 in Zaandam (5.302 m²)¹ • 1 in Rotterdam - BAM (221 m²)¹ • 1 in Parc Faraday (170 m²)¹ |
|--|---|

Geen verkopen in het 2de kwartaal van 2021.

¹⁾ Hiervan vrijgekomen in het 2^e kwartaal van 2021.

AANGEKOCHT VASTGOED

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

NEDERLAND

DALCO FOOD OOSTERHOUT

AANGEKOCHT OP 30 APRIL 2021

Aanschaffingsprijs: € 2,8 mln
Aanvangsrendement: 7,1%

Huoppervlak: 5.477 m²
Sector: Magazijn/Logistiek

Resterende looptijd van het huurcontract: 15 jaar

Huurder: DALCO FOOD

Dit gebouw, gebouwd in 2002, is bereikbaar via de snelweg vanuit Breda en Rotterdam. Deze aankoop werd gedaan met het oog op de uitvoering van een uitbreidingsproject met de huurder Dalco Food, die het aangrenzende gebouw in gebruik heeft dat in 2017 door CORUM Origin werd verworven. Dalco Food en CORUM Origin hebben een overeenkomst ondertekend voor de bouw van een nieuwe productiefaciliteit van 2.000 m² die verbonden is met de twee bestaande gebouwen. Het in 2021 aangekochte gebouw zal ook worden gerenoveerd om aan de technische normen van de levensmiddelenproductie te voldoen. De huurovereenkomst van de huidige huurder zal tegen het einde van het jaar worden opgezegd (opzeggingsovereenkomst reeds ondertekend). Dalco Food zal een vast huurcontract met een looptijd van 15 jaar ondertekenen, waarbij de kosten en belastingen voor rekening van de huurder komen, voor zowel de twee bestaande gebouwen als de nieuwe productiefaciliteit (oplevering verwacht in 2022). Dalco Food ontwikkelt en produceert vegetarische en veganistische gerechten en snacks. De groep heeft twee productievestigingen in Nederland, in Oss en Oosterhout. Sinds 2019 is Dalco Food een joint venture aangegaan met het Britse Hilton Food Group.



SPANJE

MULTI-HUURDERS MALAGA

AANGEKOCHT OP 30 JUNI 2021

Aanschaffingsprijs: € 23,28 mln
Aanvangsrendement: 8,1%

Huoppervlak: 13.784 m²
Sector: Winkels

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 6,07 jaar

Huurders: Conforama, Maisons du Monde, JYSK, Mubak, Muebles Boom

CORUM Origin heeft een nieuw complex verworven in Spanje, Bahia Azul Comercial Parque. Dit is een bedrijvenpark waar voornamelijk meubel- en Home & Living-merken zijn vertegenwoordigd. Bahia Azul ligt in Malaga, de zesde grootste stad van Spanje, op een strategische locatie ten westen van het stadscentrum, dicht bij de luchthaven en aan het begin van het toeristische gebied van de Costa del Sol. Er is een investeringsbudget van 325.000 euro overeengekomen, ten laste van de verkoper, om in de komende jaren grote werkzaamheden uit te voeren, waaronder de renovatie van het dak. Tien huurders bezetten het pand, waaronder internationale merken zoals Conforama (goed voor 50% van de huurinkomsten), Maisons du Monde (10%) en JYSK (10%), maar ook Spaanse merken zoals Mubak (11%) en Muebles Boom (7%). De financiële positie van Conforama in Spanje is de afgelopen jaren solide gebleven en het bedrijf behaalde in 2019 een omzet van 347 miljoen euro.



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 aandelenregister. 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, 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: 1.921.946 aandelen * € 1.090 = € 2.095 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 1.921.946 * € 862 = € 1,657 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.



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 juni 2021: € 1.656.717.208 – 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.