

HIGHLIGHTS

2^E KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 30 JUNI 2024

GELDIG VAN 1 JULI TOT 30 SEPTEMBER 2024

Nr. 49

CORUM
ORIGIN

gepubliceerd op 15 juli 2024





Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies inhouden. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

CORUM ORIGIN: DUIDELIJKHEID OVER UW BELEGGING!

“Wat zijn de gevolgen voor mijn belegging?” Dat is de vraag die elke belegger zich stelde in het licht van de parlementsverkiezingen in 2024. De bijeenkomst van een nieuwe Nationale Vergadering in het Palais Bourbon, die een coalitie moet vormen om een regering samen te stellen, luidde een verwarrende periode in. Uw vastgoedfonds investeert in heel Europa en wordt dan ook slechts beperkt beïnvloed door de Franse situatie. Met een verkoop en twee aankopen werkten we in Europa ook het voorbije kwartaal aan ons rendementsdoel.

Ik heb het genoeg en hier al twaalf jaar lang elk kwartaal te treffen om mijn perceptie van de actualiteit en de invloed ervan op uw beleggingen met u te delen. Ooit dacht ik dat het geen nuttige oefening zou zijn, dat ik geen nieuwe informatie te delen zou hebben, maar in de loop der tijd volgden de gebeurtenissen elkaar in sneltempo op, de ene nog onverwachter dan de andere! De recentste opzienbarende wending vond plaats in Frankrijk: de ontbinding van de Franse Nationale Vergadering en de daaropvolgende parlementsverkiezingen. Een ongeziene politieke verrassing, diep geworteld in onzekerheid. Bij gebrek aan een duidelijke meerderheid is het voorlopig niet duidelijk wie er als winnaar uit de bus zal komen, en of er coalities mogelijk zijn om een parlement te vormen.

In zo'n verwarrende situatie is wat duidelijkheid over uw beleggingen geen overbodige luxe. Daarom stelt uw vastgoedfonds al sinds de oprichting een duidelijk (niet-gewaarbord) rendementsdoel van 6% voorop, dat we al twaalf jaar lang zonder fout waarmaken. Hoewel in het verleden behaalde resultaten uiteraard geen garantie bieden voor de toekomst, geven ze wel een duidelijke kijk op het stappenplan en op het potentieel om die resultaten te handhaven. Vergeet niet dat uw vastgoedfonds sterk gediversifieerd is: het investeert in heel Europa en wordt amper beïnvloed door de Franse situatie.

Twee nieuwe aankopen

Laten we dan ook verder kijken dan de Franse landgrenzen. De Europese Centrale Bank (ECB) koos op 6 juni 2024 voor een verlaging van de 'beleidsrente', die een invloed heeft op de rentevoeten die banken aanbieden aan spaarders. Dat was de eerste keer sinds 2022. Hoewel het geen grote wijziging was, betekent die daling met 0,25% het begin van een nieuwe periode voor de Europese economie na twee jaar renteverhogingen om de inflatie te bedwingen. Waartoe kan dat leiden? De daling van de rente zou net het tegenovergestelde moeten bewerkstelligen van de verhogingen in het verleden: door de goedkopere kredieten komen de investeerders weer aan zet, met een actievastgoedmarkt tot gevolg. In dat opzicht is de daling van de rente goed nieuws. Dat is de optimistische kijk op de zaken. De pessimistische versie heeft betrekking op de stijging van de vastgoedprijzen, waarmee de terugkeer van de investeerders ongetwijfeld gepaard zal gaan. Dat gebeurt niet van vandaag op morgen. Toch begint de mogelijkheid om te profiteren van de aantrekkelijke prijzen die we thans zien, te slinken.

Intussen blijven de vastgoedfondsen van CORUM hun uiterste best doen om u nog te laten profiteren van de gouden kansen op dit moment.

Sinds de zomer van 2022 investeerden we al bijna € 2 miljard. Dat wil zeggen dat we ons patrimonium met ruim 30% hebben uitgebreid in een kopersmarkt. CORUM Origin kocht het voorbije kwartaal twee nieuwe panden aan, waarvan u de details vindt in deze Highlights. Het eerste is een commercieel vastgoedpark in het Ierse Cork. We hadden ruim € 51 miljoen veil voor wat volgens onze marktanalyse het aantrekkelijkste activiteitenpark in Ierland is buiten Dublin. Het huisvest verscheidene huurders, voornamelijk internationale spelers, en kan een aanvangsrendement van 7,8% voorleggen. De tweede aankoop is een logistiek magazijn in Andalusië (Spanje). Het bestrijkt ongeveer twee voetbalvelden en is verhuurd aan Valeo, een grote naam in de autosector. Het pand kostte ons € 11,5 miljoen, 30% minder dan de geraamde waarde op 31 december 2023, en biedt een aanvangsrendement van 8,6%.

Verkopen om risico's te vermijden

Ik heb het al vaak gezegd: goede aankopen zijn nodig, maar niet voldoende! Ook op het juiste moment verkopen is cruciaal. Zo realiseerde uw vastgoedfonds in maart een meerwaarde van € 4,5 miljoen op de verkoop van een pand in Nederland. Dit kwartaal nam CORUM Origin afscheid van de kantoren bij Rennes, die het sinds 2015 in bezit had. Hoewel het een verkoop in Frankrijk betreft, had de transactie niets te maken met de huidige politieke situatie. De verkoop ging deze keer gepaard met een minderwaarde van ongeveer € 0,3 miljoen. Waarom dan verkopen en dat verlies bestendigen, vraagt u zich af? Er gaan erg binnenkort werkzaamheden nodig zijn aan het pand, en de kosten zullen naar schatting ongeveer vijf keer meer bedragen dan de gerealiseerde minderwaarde: een risico dat we niet wilden lopen. Beheren is namelijk anticiperen, beslissingen nemen en ze ook uitvoeren. Dat is onze opdracht. We boeken misschien geen winst op deze verkooptransactie, maar het gebouw heeft wel tien jaar bijgedragen aan de resultaten van uw vastgoedfonds en kan zelfs na aftrek van deze minderwaarde een kapitaalopbrengst¹ van gemiddeld 5,30% voorleggen. Net zoals u hadden we uiteraard liever een meerwaarde behaald, maar ook wij zijn niet onfeilbaar! De kracht van uw vastgoedfonds zijn onze gediversifieerde vastgoedinvesteringen, waardoor we al twaalf jaar lang in staat zijn ons rendementsdoel te behalen! We hebben geen reden om te vermoeden dat 2024 een uitzondering zal vormen op die regel.

1. Het effectieve rendement (ER) neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

ESSENTIËLE INFORMATIE

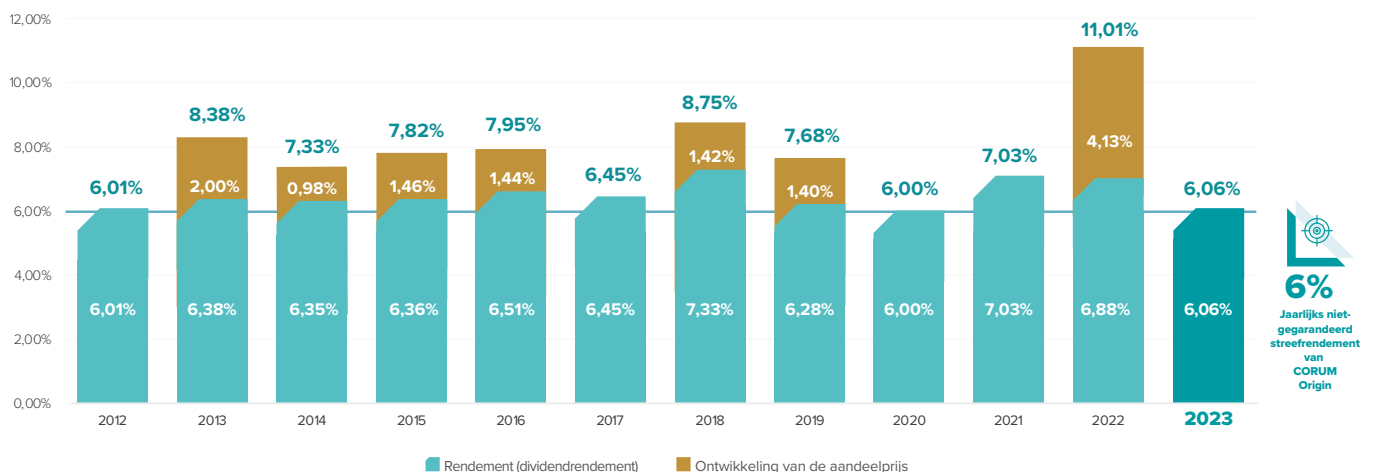
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

● ESSENTIËLE INFORMATIE



● DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM ORIGIN

Sinds de oprichting van CORUM Origin in 2012 is de jaarlijkse rendementsdoelstelling behaald of overtroffen.



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

Bron: CORUM

1. **Rendement:** het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,13% voor CORUM Origin in 2023), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

2. **Het effectieve rendement (ER)** neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

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 zijn het kapitaal, de waarde van het CORUM Origin-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten niet gegarandeerd, ze kunnen zowel stijgen als dalen.

● DIVIDEND PER AANDEEL¹ IN HET 2^E KWARTAAL 2024

Verdeling:

Dividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 4,39 op 10 mei 2024
- € 4,42 op 10 juni 2024
- € 4,50 op 10 juli 2024

De volgende dividenduitkering is gepland op:
12 augustus 2024

€ 13,31

Nettodividend uit
huurinkomsten

€ 16,76

BRUTO PER AANDEEL

DIVIDEND

€ 3,45

Buitenlandse belasting,
betaald door CORUM Origin
en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 68,10
bruto
per aandeel

Verwacht bruto dividend voor 2024, berekend
o.b.v. de jaarlijkse rendementsdoelstelling van
6% (niet gegarandeerd).

● ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



56.579

aandeelhouders
op 30/06/2024
+7% ten opzichte van 01/01/2024

1.827

waarvan
dit kwartaal zijn
toegetreden tot de
CORUM Origin-gemeenschap

Dit kwartaal

75.994

nieuwe aandelen
die het kapitaal
verhogen

9.803

verkochte aandelen,
gecompenseerd door
nieuwe aandeelhouders

1.169

tussen
beleggers
verkochte aandelen

0

aandelen in
afwachting van
terugkoop

● KAPITAALONTWIKKELING

€ 3,1 miljard

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

Ontwikkeling ten opzichte
van 01/01/2024

+5%

€ 2,3 miljard

Aandelenkapitaal⁴

2.716.403

Aantal aandelen

● ONTWIKKELING VAN DE AANDELENPRIJS

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2022

Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie) € 1.135,00

Nominaal € 862,00

Emissiepremie (agio) € 273,00

Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:

- kosten van het ophalen van kapitaal € 122,17

- onderzoeks- en beleggingskosten € 13,62

waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed € 137,21

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2023

Liquidatiewaarde⁵ (per aandeel) € 932,52

Vervangingswaarde⁶ (per aandeel) € 1.146,42

IFI-waarde⁷ (per aandeel) € 999,21

TERUGKOOPPRIJS⁸ PER AANDEEL SINDS 1 APRIL 2022

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan
de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie. € 999,21

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

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de aandelenprijs op 30 juni 2024: 2.716.403 * € 1.135 = € 3.083 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 juni 2024: 2.716.403 * € 862 = € 2.341 miljard.

5. **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.

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

7. **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).

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

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



SPREIDING PER SECTOR

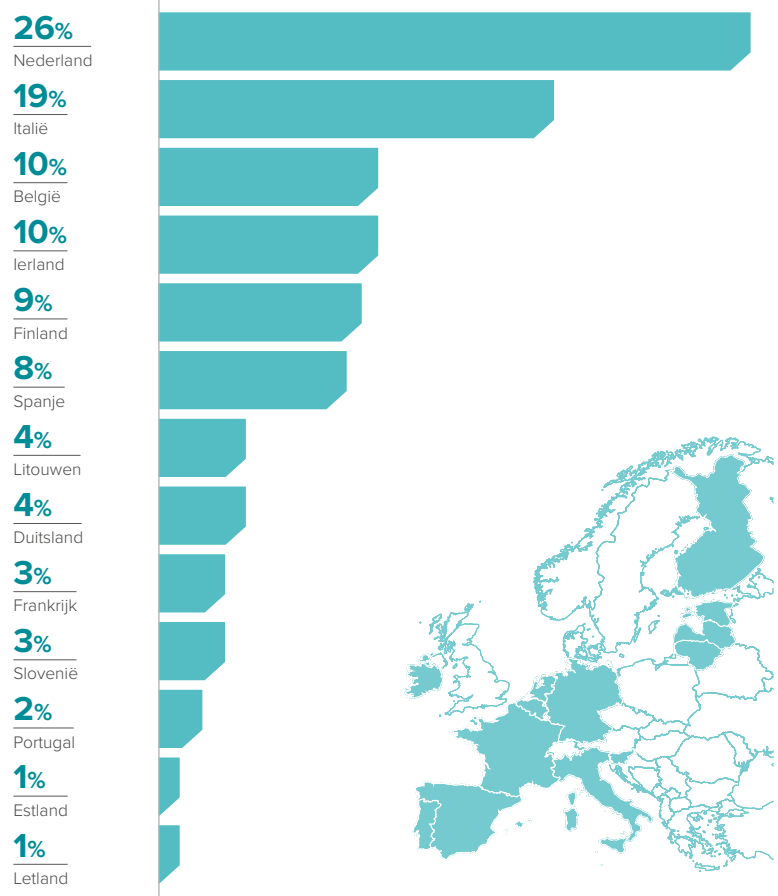
in % van de marktwaarde



*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteiten-sectoren: financiële diensten, transport, adviesverlening, media, nutsdiensten enz.

GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde



BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

97,72%

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

94,57%

Leegstaande ruimten: (45 ruimten)

Fysieke leegstand: 5,43%

- | | | |
|---|---|--|
| ○ 3 in Amnéville (468 m ²) | ○ 4 in Vilvoorde (3.863 m ²) | ○ 1 in Tullamore (732 m ²) ¹ |
| ○ 7 in Lieusaint (3.669 m ²) | ○ 1 in Zaandam (518 m ²) | ○ 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²) |
| ○ 1 in Torcy (350 m ²) | ○ 2 in Delft (685 m ²) | ○ 3 in Lahti BW (645 m ²) |
| ○ 3 in Hamburg (4.119 m ²) | ○ 1 in Rome Caterina (355 m ²) | ○ 1 in Milaan – Forlanini (551 m ²) |
| ○ 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m ²) | ○ 2 in Neu-Isenburg (1.749 m ²) | ○ 1 in Les Ulis (17.620 m ²) ¹ |
| ○ 1 in Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 in Parc Faraday (170 m ²) | ○ 1 in Mönchengladbach (10.949 m ²) ¹ |
| ○ 2 in Hoofddorp – Red Office (800 m ²) | ○ 1 in Meudon (1.587 m ²) | ○ 5 in Classon House (834 m ²) ¹ |

Eén verkoop in het 2^e kwartaal 2024

1. Waarvan een beëindiging in het 2^e kwartaal 2024.

- Waarvan **1,18%** huurvrije periode
- **2,28%** op zoek naar huurders

Financiële bezettingsgraad: de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de ruimten met huurvrije periode. 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 vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen en verkopen die CORUM Origin in de loop van het kwartaal heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

• IERLAND

MEERDERE HUURDERS
CORK

Aankoopprijs: **€ 51 miljoen** Oppervlak: **14.042 m²**
Aanvangsrendement: **7,8%** Sector: **Winkels**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **5,5 jaar**
Huurders: **Maxi Zoo, Home Focus, Party City ...**



+ AANGEKOCHT OP: **19 APRIL 2024**

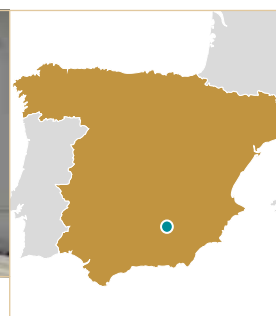
Welkom in Mahon Retail Park, de veertiende aankoop van uw vastgoedfonds in Ierland. Volgens onze marktanalyse is dit winkelcomplex een van de winstgevendste en aantrekkelijkste van het land buiten Dublin. Op slechts vijftien minuten rijden van het stadscentrum van Cork is het Mahon Retail Park uitstekend bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen. Bovendien grenst het aan het Mahon Shopping Center, een van de grootste winkelcentra van het land, dat elk jaar zes miljoen bezoekers mag verwelkomen. Heel wat elementen om ervoor te zorgen dat de bezoekers elke dag op het appel verschijnen dus. Het Mahon Retail Park wordt betrokken door negen huurders, waaronder Maxi Zoo, een filiaal van de op twee na grootste producent van spullen voor gezelschapsdieren.

• SPANJE

VALEO
JAÉN

Aankoopprijs: **€ 11,5 miljoen** Oppervlak: **23.259 m²**
Aanvangsrendement: **8,6%** Sector: **Industrie
en logistiek**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **6,4 jaar**
Huurder: **Valeo**



+ AANGEKOCHT OP: **25 JUNI 2024**

Op naar zonnige oorden voor de tweede aankoop dit kwartaal. CORUM Origin strijkt neer in Jaén, een charmant standje in Andalusië. Zoals u wel weet, weigert uw vastgoedfonds de markttrends te volgen. Het is dan ook niet omdat Spanje of logistiek in de mode zijn, dat we voor de tweede keer in vier maanden een logistiek magazijn in Spanje aanschaffen. Wij kopen alleen iets aan als het ons een goede keuze lijkt voor uw spaargeld. En terecht: we verwachten niet veel werk te hebben aan dit behoorlijk nieuwe gebouw uit 2020, dat bovendien een uitstekende ligging geniet, vlakbij de grote verkeersassen naar de belangrijkste steden van het land. Ten slotte wordt het volledig gehuurd door Valeo, een wereldwijde marktleider in de autosector. De Franse onderneming, die recent honderd kaarsjes mocht uitblazen, draaide in 2023 niet minder dan € 22 miljard omzet.

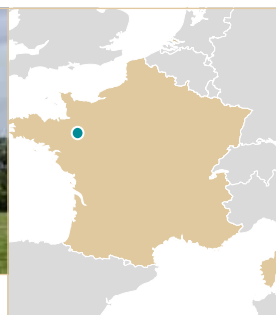
VERKOCHT VASTGOED

• FRANKRIJK

CPAM, BABILOU
VERN-SUR-SEICHE

Aangekocht op: **28 juni 2016** Huurders: **CPAM,
Babilou**
Kapitaalverlies: **€ 0,3 miljoen**

Aankoopprijs: **€ 6,9 miljoen**
Verkoopprijs: **€ 6,6 miljoen**



- VERKOCHT OP: **20 JUNI 2024**

Uw vastgoedfonds heeft beslist dit pand te verkopen om uw spaargeld te beschermen tegen grotere verliezen op lange termijn. We verwachten dat er in 2025 werkzaamheden ter waarde van € 1,2 miljoen nodig zullen zijn. We hebben er dan ook voor gekozen een minderwaarde van € 300.000 te aanvaarden om de daling van het rendement te beperken. Die minderwaarde zal geen invloed hebben op uw belegging, aangezien de beheerders van uw vastgoedfonds er al rekening mee hielden bij de uitkering van het dividend na de verkoop van een pand in Venlo (Nederland) in maart.

1. **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). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

DE KOSTEN IN DETAIL

Wij stellen alles in het werk om de belegging die u ons heeft toevertrouwd, te beheren en te laten groeien. En omdat alle werk een loon verdient, zijn de hieronder vermelde honoraria de vergoeding voor ons dagelijkse werk ten dienste van uw belegging. Aangezien een belegging in vastgoedfondsen, net als elke andere belegging, bepaalde kosten met zich meebrengt, raden wij u aan uw aandelen ten minste 8 tot 10 jaar aan te houden om die inschrijvings- en beheerkosten te kunnen compenseren.

Vergeet niet dat de (niet-gegarandeerde) dividenden die u elke maand ontvangt, na aftrek van al die kosten zijn. De rendementsoverstellingen van uw vastgoedfonds zijn eveneens na aftrek van kosten en worden berekend op 100% van het bedrag dat u ons heeft toevertrouwd.

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Inschrijvingscommissie

11,964% incl. belastingen¹ van de aandelenprijs

Dit vergoedt:

- het zoeken naar vastgoed;
- het aantrekken van kapitaal voor de uitvoering van het investeringsprogramma.

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- notariskosten (7 à 8% van de aankoopprijs²);
- makelaarskosten (4 à 8% van de verkoopprijs²).

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheervergoeding

13,2% incl. belastingen van de ontvangen huur

Dit vergoedt:

- het beheer van de huurders;
- het onderhoud en de waardevermeerdering van de activa;
- de inning van de huren en de uitkering ervan als dividend etc.

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- makelaarskosten (4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd²);
- belastingen en heffingen;
- diverse verzekeringspremies etc.



Commissie bij aankoop van vastgoed

0% van de nettoverkoopprijs

Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten voor de aankoop van vastgoed.

Dit vergoedt:

- het zoeken naar vastgoed;
- het onderhandelen over huurcontracten etc.

CORUM Origin rekent geen kosten aan die voortvloeien uit zijn rol als vastgoedmakelaar bij de aan- en verkoop van vastgoed (dus geen makelaarskosten).

1. Vrijgesteld van btw 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr van 05/01/2022 3. Bron: immovision.com/immobilier

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Overdrachtscommissie aandelen

€ 0

Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten voor de verkoop of overdracht van aandelen.



Terugkoopcommissie

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten voor de terugkoop van aandelen.



Commissie voor toezicht en controle van werkzaamheden

0% van het bedrag (excl. belastingen) van de verrichte werkzaamheden

Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden.

Dit vergoedt:

- de uitvoering van en toezicht op grote werkzaamheden;
- de coördinatie met de architecten;
- de kosten van het studie bureau etc.

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- vergoedingen voor werk van de aannemer;
- honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 3%³).



Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

5% incl. belastingen¹ van de nettoverkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% (van de verkoopprijs)

Dit vergoedt:

- het bepalen en uitzetten van de verkoopstrategie;
- het beheer en de onderhandelingen van de verkoop etc.

● DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM



1^e DAG VAN DE 6^e MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling

De dividendgerechtigde termijn is een term die specifiek is voor vastgoedfondsen en staat voor de tijd die de belegger moet wachten voordat hij zijn eerste potentiële dividenden ontvangt. Deze vertraging heeft twee functies:

- De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen dat het potentiële heeft om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te behalen.
- De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkomsten ook niet stijgen, en bijgevoel zou de inkomensverdeling voor iedereen dalen.

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 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 11,964% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximale statutaire kapitaal, dat werd vastgesteld op € 5.000.000.000. Wanneer het statutaire 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 de terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 999,21 per aandeel vanaf 1 april 2022. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die een 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 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. Overdrachtscommissie aandelen

De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de overdracht van aandelen. De koper moet de registratierechten betalen aan de overheid.

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. Meerwaarden vastgoed

Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van de vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopsprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5e jaar en tot het 21e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar voor uitsluitend socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn vermogenswinsten alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan € 50.000: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan € 50.000 oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van € 50.000 wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die inkomstenbelasting verschuldigd zijn. De toeslag wordt berekend vanaf de eerste euro volgens een schaal die rekening houdt met een nivelleringsregeling en waarvan het percentage varieert van 2% tot 6%, afhankelijk van het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare kapitaalwinsten, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemeene recht en in het bijzonder na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

3. Financiële inkomsten

Financiële inkomsten worden gegeneerd door beschikbare contanten te beleggen in afwachting van investeringen in vastgoed. Ze zijn onderworpen aan een eenmalige forfaitaire belasting van 30% (vlaktaks), die als volgt kan worden opgesplitst: een eenmalige forfaitaire belastingaftrek (PFU) tegen een tarief van 12,8% en sociale bijdragen (PS) tegen het algemene tarief van 17,2%. Op deze financiële inkomsten wordt door de beheermaatschappij op het moment van betaling van de dividenden inkomstenbelasting ingehouden.

4. 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 in de toekomst kan wijzigen.

5. Buitenlandse inkomsten

CORUM Origin int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders. Deze in het buitenland betaalde belasting wordt in mindering gebracht op de uitgekeerde dividenden.

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het laatste kwartaalbericht en laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: www.corum.nl. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of opties dient zo snel mogelijk aangepast te worden in uw online CORUM-account, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk en vóór het einde van de maand meegedeeld te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Sinds 1 januari 2024 is de door de beheermaatschappij geselecteerde bewaarder SOCIETE GENERALE, S.A. Hoofdkantoor: 29 Boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk, ingeschreven in het handelsregister van Parijs onder het nummer 552 120 222. Postadres van de bewaarder: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – Frankrijk.

CORUM Origin, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 749 907 507, ingeschreven op 28 februari 2012 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 950.786 – Aandelenkapitaal op 30 juni 2024: € 2.341.545.061 – Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 19-10 op 28 mei 2019. 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. Publicatie Highlights op 15/07/2024.

Lees als eerste over onze laatste updates, aankopen en meer.



CORUM
INVESTMENTS

CORUM Investments – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam
+31 (0)20 237 19 10 – info@corum.nl – www.corum.nl