

Nr. 51

gepubliceerd op 16 januari 2025

4^e KWARTAAL 2024 / CIJFERS OP 31 DECEMBER 2024
GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2025

Highlights



CORUM
Origin

Analyse van de trends op de markt

Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies en valutarisico 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.

Het effectieve rendement van CORUM Origin bedraagt 6,75% over tien jaar.

Een blik op uw vastgoedbeleggingen dit kwartaal

De rentedaling houdt aan

Het goede nieuws van 2024 is dat de inflatie in het leeuwendeel van de westerse landen opnieuw aanvaardbare niveaus heeft bereikt¹. Na ruim twee jaar met sterk stijgende prijzen (tussen augustus 2021 en oktober 2023) begon de trend eind 2023 om te keren. Die vertraging werd de voorbije twaalf maanden bevestigd. De inspanningen van de centrale banken, de instellingen die het monetaire beleid van een land of economische zone aansturen, om de inflatie onder controle te krijgen met behulp van renteverhogingen², hebben hun vruchten afgeworpen. In september 2024 was de inflatie in de eurozone zelfs opnieuw gedaald tot 1,7%³, minder dan de symbolische grens van 2% die de centrale banken als doelstelling hanteren. In de loop van de maanden hebben ze de teugels dan ook wat laten vieren door te opteren voor verscheidene renteverlagingen.

Probleem: de rentestijging heeft de inflatie een halt toegeeroepen door de toegang tot krediet te beperken, wat nefast was voor de consumptie en de investeringen. Het is de eeuwige kwestie van vraag en aanbod: als de vraag afneemt, terwijl het aanbod stabiel blijft, dalen de prijzen. De keerzijde van de medaille is evenwel dat er door de afkoeling van de economie in verscheidene landen een recessie (krimp van de activiteit gedurende ten minste zes maanden) dreigde. In enkele landen werd dat risico al bewaarheid, zoals in Duitsland, waar al twee jaar een recessie heerst. En ook Frankrijk loopt gevaar ...

Toch blijft kopen interessant

Voor uw spaargeld dat werd belegd in een vastgoedfonds, betekent de daling van de rente dat de vastgoedprijzen vermoedelijk weer zullen stijgen: zodra het krediet toegankelijker wordt, keren de kopers terug. En volgens dezelfde wet van de vrije markt: als de vraag toeneemt, terwijl het aanbod stabiel blijft, stijgen de prijzen. Precies het omgekeerde van bij de rentestijging dus. En dat op behoorlijk korte termijn: bij vastgoed duurt het steeds enkele semesters voordat de gevolgen van een gebeurtenis doorsijpelen.

1 Bron: IMF: *As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot*

2 De beleidsrente van de centrale banken is de rente waarop de banken zich baseren om hun rentevoeten te bepalen.

3 Bron: Europese Commissie

4 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). De investeringen die CORUM Origin sinds de oprichting 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.

5 Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.

De heropleving van de vastgoedprijzen is al merkbaar in bepaalde Europese landen, met name in commercieel vastgoed. En in afwachting van de veralgemening van die trend blijft 2025 volgens de analyse van onze beheerders een interessant jaar om vastgoed aan te kopen.

Een rendementsdoel dat al dertien jaar op rij wordt verwezenlijkt

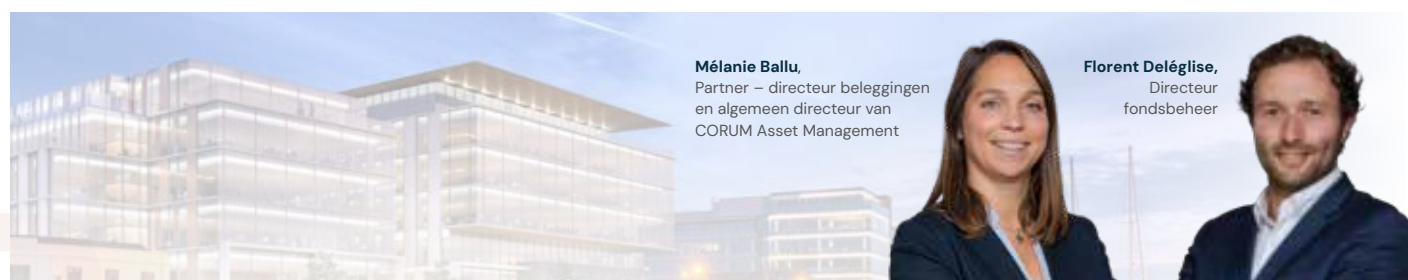
Eind 2024 wist uw vastgoedfonds met een rendement van 6,05% voor het dertiende jaar op rij de rendementsdoelstelling van 6% waar te maken. Vergeet bovendien niet dat de aandelenprijs in de voorbije dertien jaar regelmatig werd opgetrokken.

Dat is het gevolg van de opportunistische vastgoedstrategie die we al ruim tien jaar lang hanteren in heel Europa en van onze strenge huurdersselectie. Wat namelijk belangrijk is voor uw spaargeld, is dat de gebouwen worden ingenomen door stabiele ondernemingen die hun huur daadwerkelijk betalen. Zo kunnen we zorgeloos wachten op het juiste moment om ze weer te verkopen.

Vier nieuwe panden dit kwartaal

Tussen oktober en december 2024 tastte uw vastgoedfonds vier keer in de buidel: drie kantoorgebouwen in Nederland en een ziekenhuis in Finland, voor bijna € 170 miljoen. Zo werd 2024 afgesloten met negen nieuwe panden voor een totale investering van € 290 miljoen en een gemiddeld aanvangsrendement van 9,30%⁴.

Laten we niet vergeten dat uw fonds dit jaar ook twee gebouwen verkocht en daarbij een totale meerwaarde van € 4,2 miljoen⁵ opstreek. Een dynamiek die zou moeten aanhouden in 2025, en dat al vanaf het eerste kwartaal, dankzij de talloze potentiële verkoopkansen. Meer details volgen binnen drie maanden!



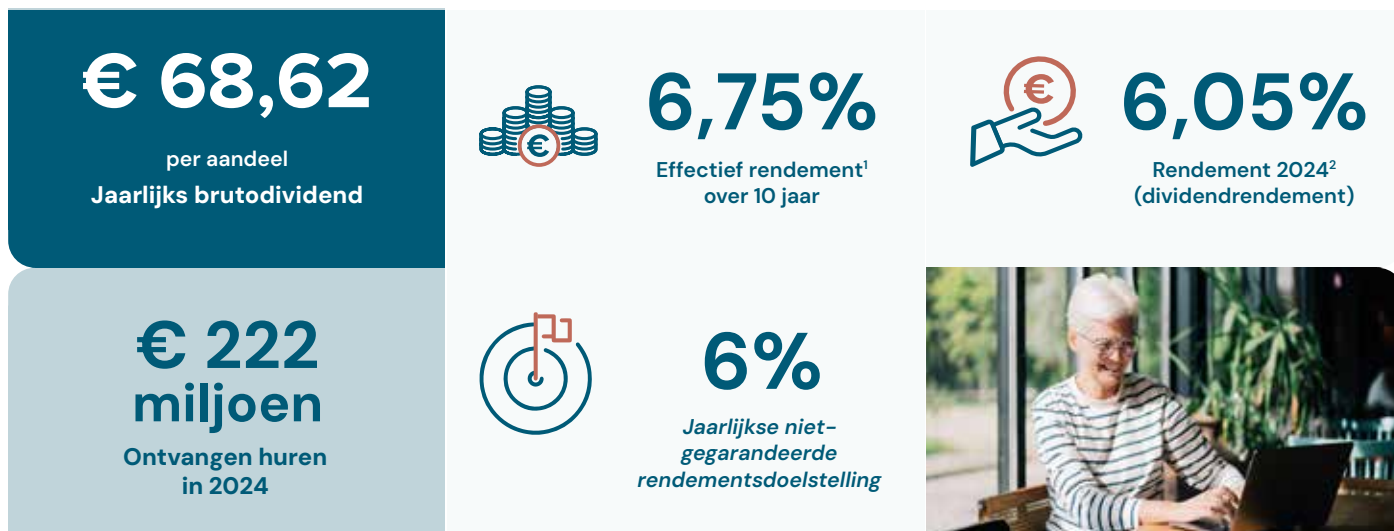
Mélanie Ballu,
Partner – directeur beleggingen
en algemeen directeur van
CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Directeur
fondsbeheer

Essentiële informatie

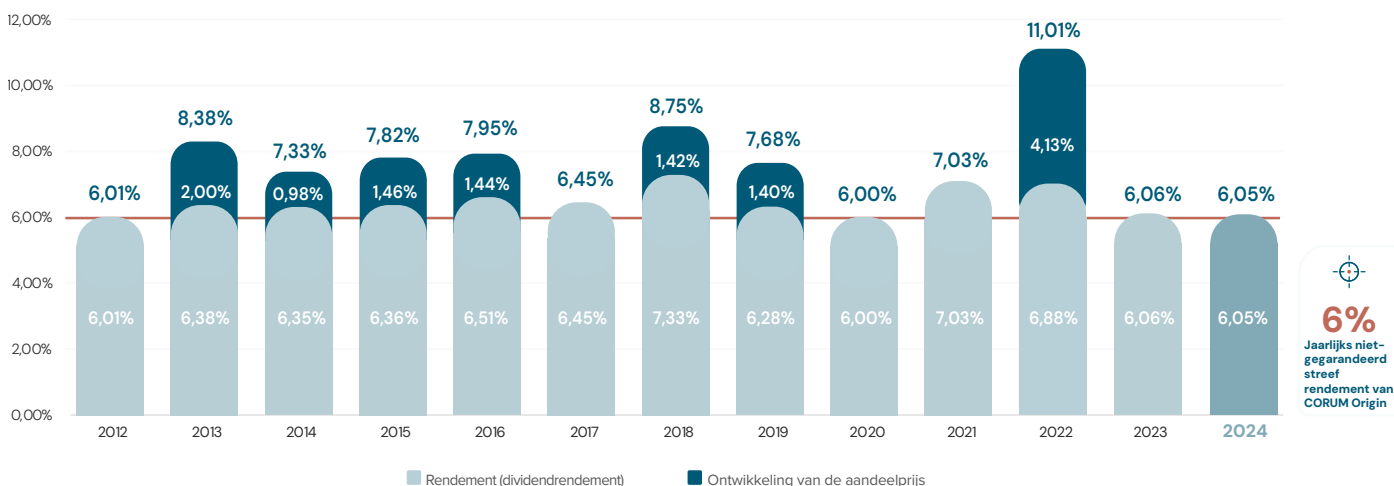
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de 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

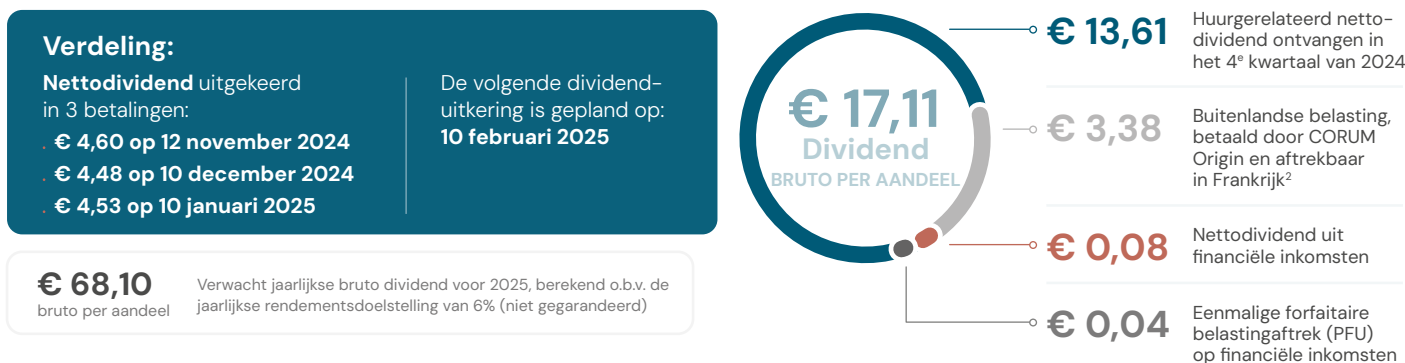
1. **Het effectieve rendement (ER)** neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken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

2. **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 0,10% voor CORUM Origin in 2024), 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.

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 4^e kwartaal 2024



Ontwikkeling van uw vastgoedfonds



Kapitaalontwikkeling



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

Liquidatiewaarde ⁵ (per aandeel)	€ 932,52
Vervangingswaarde ⁶ (per aandeel)	€ 1.146,42
IFI-waarde ⁷ (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 31 december 2024: 2.873.643 aandelen * € 1.135 = € 3.262 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 31 december 2024: 2.873.643 aandelen * € 862 = € 2.477 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 terugkooopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).

8. **Terugkooopprijs:** 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

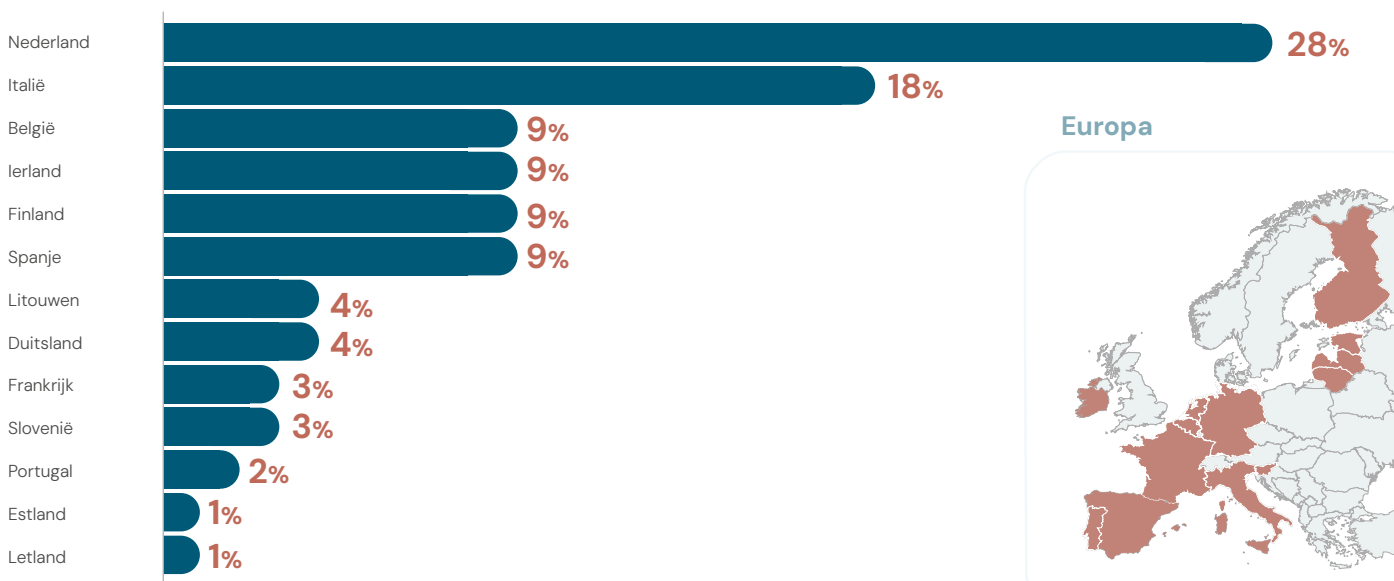


Spreiding per type – % van de waarde van de portefeuille

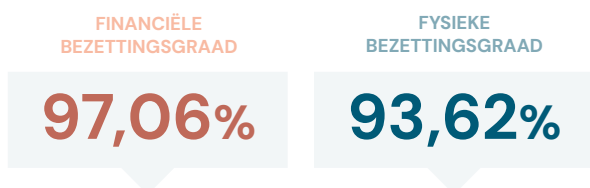


*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

Geografische spreiding – % van de waarde van de portefeuille



Bezettingsgraden



Leegstaande ruimten: (70 ruimten)

Fysieke leegstand: 6,38%

- 3 in Amnéville (468 m²)
- 5 in Lieusaint (2.807 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 3 in Hamburg (4.119 m²)
- 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m²)
- 1 in Joyce's Court (159 m²)
- 4 in Vilvoorde (3.863 m²)
- 1 in Zaandam (353 m²)
- 3 in Delft (2.097 m²)
- 1 in Les Ulis (17.620 m²)
- 1 in Rome – Caterina (355 m²)
- 2 in Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 in Parc Faraday (170 m²)
- 5 in Hoofddorp – Red Office (2.033 m²)
- 2 in Meudon (5.606 m²)
- 1 in Hoofddorp – Kyocera (3.589 m²)
- 3 in Lahti BW (645 m²)
- 1 in Mönchengladbach (10.949 m²)
- 1 in Tullamore (723 m²)
- 5 in Classon House (834 m²)
- 1 in Dromore House (600 m²)
- 11 in Val Plaza C (5.033 m²)
- 6 in Nieuwegein (5.368 m²)
- 2 in Zaltbommel (2.079 m²)
- 1 in Milaan – Henkel (1.091 m²)
- 1 in Rotterdam – Trinity (481 m²)
- 1 in Mosae Forum (472 m²)

Geen verkoop in het 4^e kwartaal 2024

1. Waarvan een beëindiging in het 4^e kwartaal 2024

- Waarvan **1,60%** huurvrije periode
- **2,94%** 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 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.

NEDERLAND – LEIDEN

Aangekocht op: **30 oktober 2024** – Sector: **Kantoren**

ACHMEA INTERNE DIENSTEN

Aankoopprijs
€ 80 MILJOEN

Aanvangsrendement¹
11,3%

Resterende looptijd van de
huurovereenkomst
5,9 jaar

Oppervlak
31.070 M²



Op naar Nederland voor het vierde kwartaal met drie nieuwe aankopen op oranje grondgebied. De eerste bevindt zich in Leiden, een economische hoeksteen van het land waar sterk wordt ingezet op wetenschap en vernieuwing op amper 30 minuten van Amsterdam. Het is een beetje thuishome voor CORUM Origin, dat er in het verleden niet alleen verscheidene panden aankocht, maar er ook al enkele verkocht, en wel met een stevige meerwaarde.

Uw nieuwe pand, dat dateert uit 2010, staat bekend als 'Le Carrefour' en meet ruim 30.000 m². Het ontwerp met stalen 'takken' in de vorm van een boom trekt gegarandeerd de aandacht van de voorbijgangers. De gekleurde gevels, die doen denken aan de schilderijen van Theo van Doesburg, en de grote ramen bieden de bewoners een overvloed aan licht en een panoramisch uitzicht.

Het pand bevindt zich op minder dan 300 meter van het station van Leiden en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Het gebouw wordt nog aantrekkelijker door de ligging in een dynamische wijk, waar ook tal van biotechbedrijven zijn gevestigd.

De huurder is Achmea Interne Diensten, een dochtermaatschappij van Achmea. Die groep werd opgericht in 1811 en is de grootste verzekeringsmaatschappij van Nederland. De onderneming beschermt de helft van de Nederlandse gezinnen, voornamelijk met ziekte- en levensverzekeringen.

NEDERLAND – ROTTERDAM

Aangekocht op: **30 oktober 2024** – Sector: **Kantoren**

MEERDERE HUURDERS

Aankoopprijs
€ 17 MILJOEN

Aanvangsrendement¹
9,0%

Resterende looptijd van de
huurovereenkomst
4,8 jaar

Oppervlak
8.000 M²



De tweede acquisitie is in Rotterdam, het economische hart van Nederland. De stad staat niet alleen bekend als de op een na grootste van het land, maar ook als die met de grootste haven van Europa.

Uw nieuwe pand draagt de naam Eurogate III en bevindt zich in de Rotterdamse wijk Prins Alexander. Die locatie is met name voor de bewoners een ware troef, aangezien ze eenvoudig toegankelijk is met verschillende types particulier en openbaar vervoer.

Eurogate III werd gebouwd in 2003 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2019 om te voldoen aan de recente vereisten van de bedrijven. Het pand meet 8.000 m² kantoorruimte en beschikt zowel over ondergrondse als buitenparkeerplaatsen. Het biedt de huurders lichte, moderne en gezellige ruimtes.

Het pand huisvest vijf huurders, waaronder Fource, een van de Europese marktleiders in de verkoop van auto-onderdelen, en Sodexo, een Franse multinational die bekendstaat om zijn cateringdiensten.

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.



Aangekocht vastgoed

De investeringen 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.

FINLAND – HELSINKI

Aangekocht op: **27 november 2024**

Sector: **Gezondheidszorg**

PIHLAJALINNA LÄÄKÄRIKESKUKSET
EN MUNKKIVUOREN APTEEKKI

Aankoopprijs

€ 15 MILJOEN

Aanvangsrendement¹

8,6%

Resterende looptijd van de
huurovereenkomst

10 jaar

Oppervlak

4.346 M²



De derde aankoop van het kwartaal was een kans om de vastgoedportefeuille verder te diversifiëren met een pand in de sector van de gezondheidszorg. Die bracht uw fonds naar de Finse hoofdstad Helsinki: een duurzame en groene stad waar de stadscultuur zich vermengt met de natuur en de zee. Het is in deze hoofdstad, waar het goed toeven is en de economische dynamiek magnetisch werkt, dat uw vastgoedfonds zijn bivak heeft opgeslagen in de wijk Munkkivuori.

Dit pand van ruim 4.000 m² dateert uit 1984 en werd uitgebreid in 1989. Bij een recente modernisering werden in 2023 de binnenuimtes vernieuwd en in 2024 de voorgevel. Door de ligging in het hart van een woonwijk en door de nabijheid van handelszaken is het zowel met de wagen als met het openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar voor bezoekers. Bovendien zal het door de ontwikkeling van het spoorwegtransport tegen 2030 nog toegankelijker zijn.

Het gebouw telt twee verdiepingen en is onderverdeeld in twee ruimtes: een ziekenhuis en een apotheek. Het ziekenhuis is verhuurd aan Pihlajalinna, een van de marktleiders in de Finse gezondheidszorg. Met een volledig zorgaanbod in uw pand is dit ziekenhuis in Munkkivuori een van de winstgevendste van de groep. Door zijn nabijheid is de apotheek dan weer onmisbaar voor de inwoners van de wijk.

NEDERLAND – ROTTERDAM

Aangekocht op: **13 december 2024**

Sector: **Kantoren**

MEERDERE HUURDERS

Aankoopprijs

€ 57 MILJOEN

Aanvangsrendement¹

7,8%

Resterende looptijd van de
huurovereenkomst

6,5 jaar

Oppervlak

19.350 M²

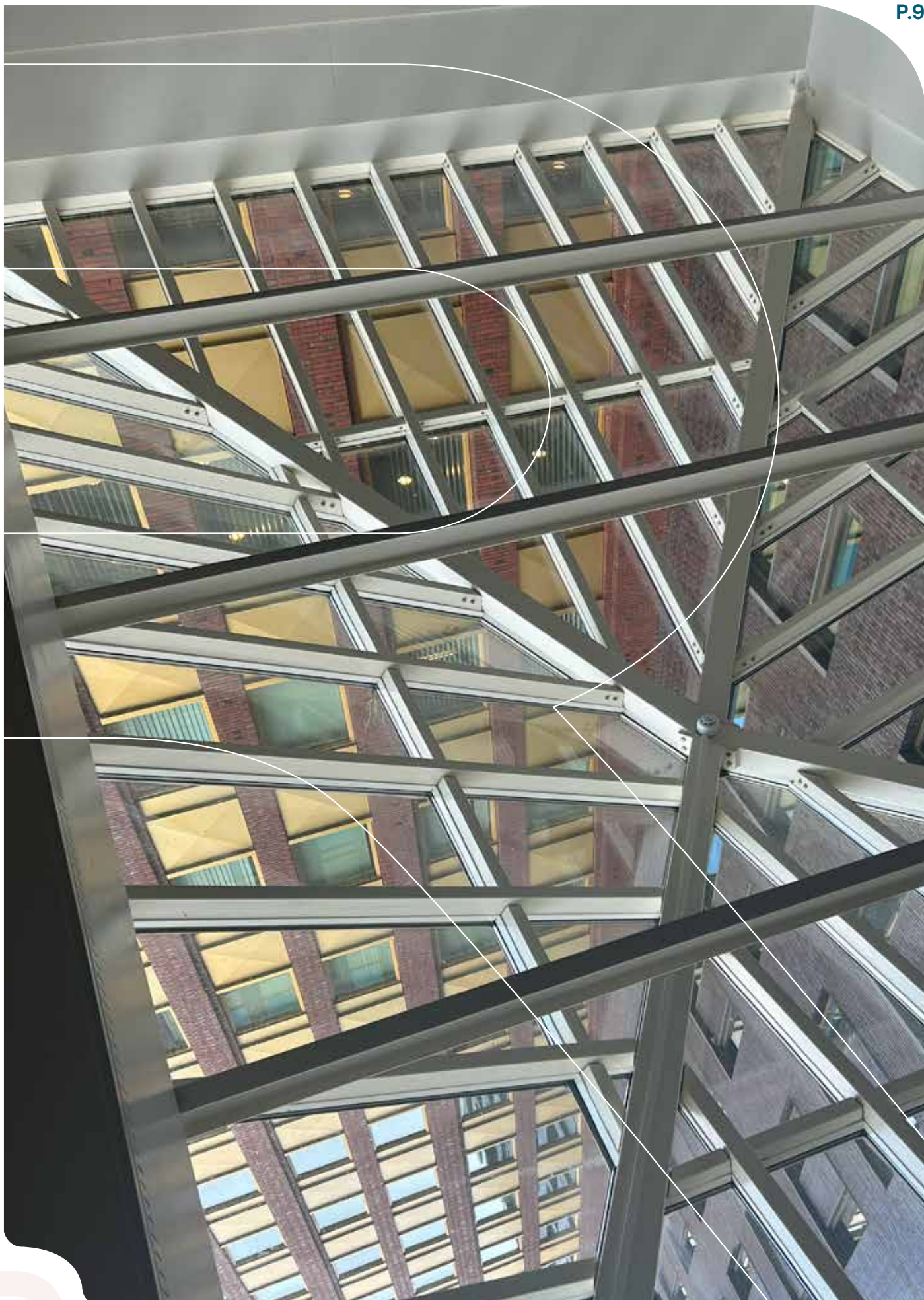


We keren terug naar Rotterdam voor de laatste aankoop van het jaar! Het nieuwste kantoorgebouw in uw vastgoedportefeuille draagt de naam Trinity en bevindt zich in de wijk Brainpark III, ten oosten van de stad.

De wijk staat bekend als een van de voornaamste zakendistricten in de stad en is uitzonderlijk toegankelijk: vlakbij de grote invalswegen en de netwerken van het openbaar vervoer. De vlotte bereikbaarheid voor de huurders en hun medewerkers is een enorme troef die het gebouw nog aantrekkelijker maakt.

Het ruime en moderne pand meet 19.350 m², verdeeld over zestien verdiepingen. Het biedt een thuis aan prestigieuze internationale ondernemingen. Zo is PwC, een van de grootste audit- en adviesbureaus ter wereld, de grootste huurder. Enkele andere bewoners zijn Rockwell Automation, dat zich toelegt op industriële automatiseringssystemen, Fagron, een belangrijke speler voor de ontwikkeling en distributie van gezondheidsproducten, en Trelleborg, dat zich bezighoudt met ondoordringbaarheidsoplossingen voor de industrie. Het zijn stuk voor stuk huurders die wij financieel stabiel achten voor uw vastgoedfonds, en dus voor uw belegging.

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 op transparante wijze

Wij stellen alles in het werk om de belegging die u ons heeft toevertrouwd, te beheren en te laten groeien. De hieronder vermelde honoraria zijn de vergoeding voor ons 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 rendementsdoelstellingen 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



**Inschrijvings-
commissie**

11,964% incl. belastingen¹
van de aandelenprijs

Die vergoedt:

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

Uitstapkosten

Ingehouden op de belegging



**Overdrachts-
commissie
aandelen**

€ 0



**Terugkoop-
commissie**

0% van de
terugkoopprijs
van het aandeel

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

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

Kosten voor het beheer van uw belegging

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheervergoeding

13,2% incl. belastingen
van de ontvangen huur
(in de eurozone)



**Commissie voor
toezicht en controle
van werkzaamheden**

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

Die 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.

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

Die vergoedt:

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



**Commissie
bij aankoop
van vastgoed**

0% van de
nettoverkoopprijs



**Commissie over
de vermogenswinst
op vastgoed**

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

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

Die vergoedt:

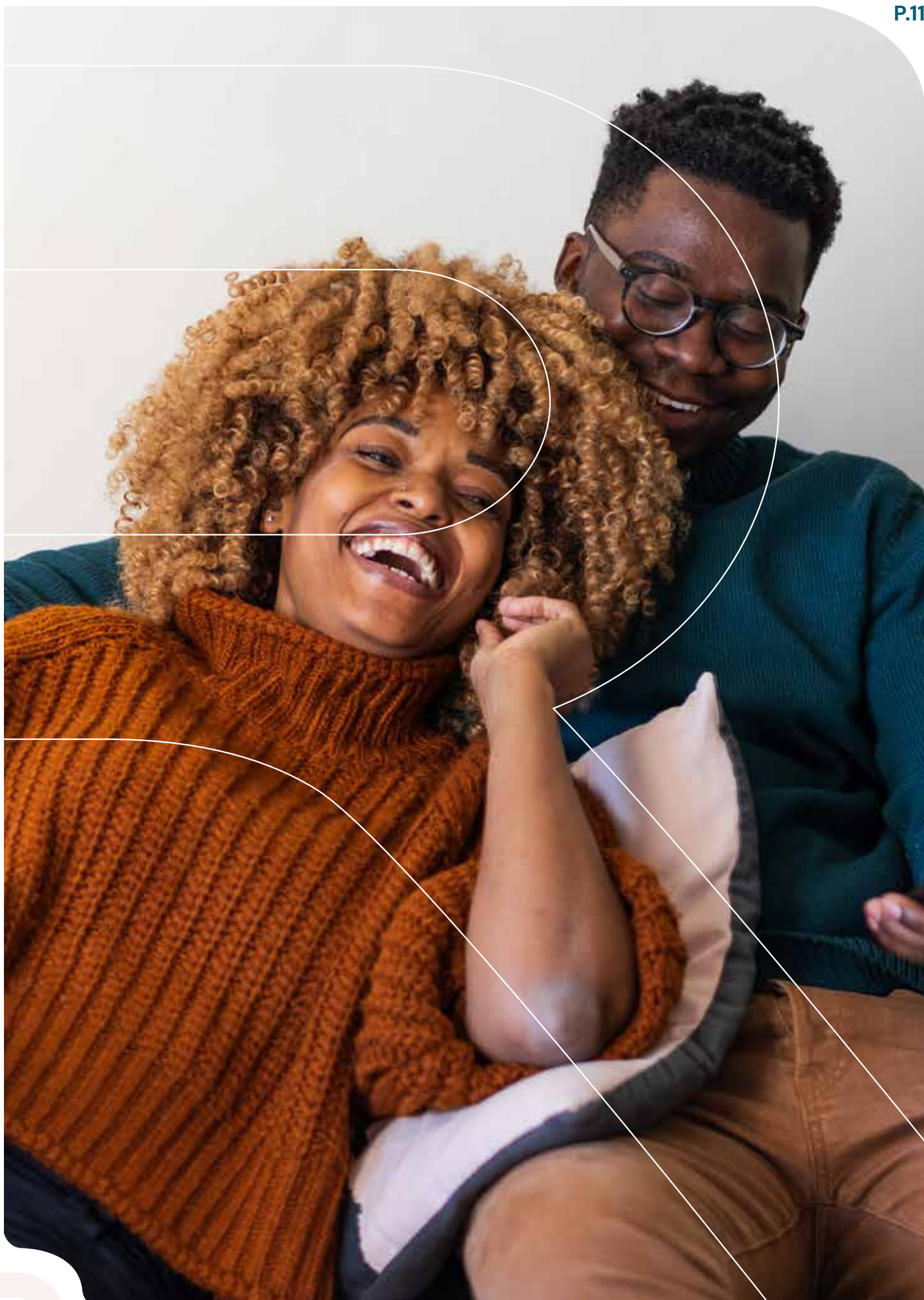
- het zoeken naar vastgoed;
- het onderhandelen over huurcontracten etc.

Die vergoedt:

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



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 potentieel 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 bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen dalen.

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 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 aandelen-certificaat 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 aandelenhoudersregister. 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 (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5^e jaar en tot het 21^e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22^e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22^e 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 gemene 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.

CORUM

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

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 31 december 2024: € 2.477.080.544 – 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-1100012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. CORUM Investments is een merk van CORUM Asset Management. Publicatie Highlights op 16/01/2025.



www.corum.nl
+31 (0)20 23 7 1910

