

HIGHLIGHTS

3^E KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2024
GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT 31 DECEMBER 2024

Nr. **50**

CORUM
ORIGIN

gepubliceerd op 16 oktober 2024



ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

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.

• EEN BLIK OP UW VASTGOEDBELEGGINGEN DIT KWARTAAL

De rente gaat weer in dalende lijn

Uiteindelijk gebeurde het toch nog sneller dan verwacht: met 1,8% op jaarbasis voor de eurozone¹ dook de inflatie in september weer onder de symbolische grens van 2%. Dat is voor het eerst sinds juli 2021. De strijd tegen de prijsstijgingen heeft dus zijn vruchten afgeworpen: sinds de zomer van 2022 heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar beleidsrente² (de rente waarop de banken zich baseren om hun eigen rentevoeten te bepalen) regelmatig en in stormpas verhoogd om de oververhitting van de economie af te remmen. Thans kan ze de teugels laten vieren: zowel begin juni als medio september verlaagde ze de beleidsrente met 0,25%. Als de inflatie blijft vertragen, kunnen er vóór het einde van het jaar nog meer dalingen volgen.

Wat zijn de gevolgen van die renteverlaging voor uw vastgoedbeleggingen? In de eerste plaats wordt het eenvoudiger om kredieten aan te gaan. Er wordt dan ook verwacht dat de beleggers stap voor stap zullen terugkeren, waardoor de vastgoedmarkt weer kan opleven. Maar als de vraag toeneemt zonder verandering in het aanbod, zullen de prijzen stijgen. De eeuwige kwestie van vraag en aanbod ... En goed nieuws voor de waarde van de vastgoedportefeuille van uw fonds. Daarentegen kan het best dat de tijd om gouden zaken te doen weer op zijn einde loopt, toch zeker tegen eind 2025. Uw vastgoedfonds is dan ook erg gemotiveerd om een maximum aan kansen op te sporen voordat het zo ver is!

1. Bron: Eurostat

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

3. Bron: Forbes – 19 september 2024

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.

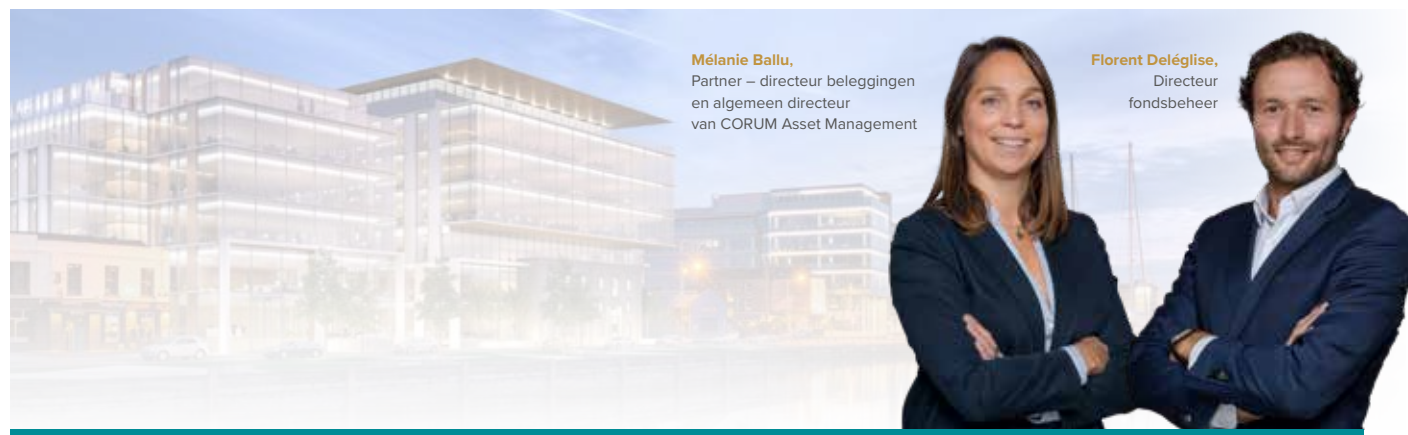
Terug naar kantoor!

Nog een grote verandering: Amazon heeft aangekondigd dat telewerk geen optie meer is. Vanaf 1 januari 2025 worden de werknemers weer vijf dagen op vijf³ op kantoor verwacht. Door over te gaan van 100% afstandswerken naar 100% aanwezigheid werpt de e-handelsreus de knuppel in het hoenderhok. Als dat maar goed komt! Zoals de beheerders van uw fonds al dachten, wijst dit er alleszins op dat kantoren niet werden afgeschreven, al is selectiviteit geboden en mogen we niet alle eieren in één mandje stoppen. Nu ze weer populair worden, kunnen kantoorgebouwen evenwel opnieuw vastgoedbeleggers aantrekken ...

Twee nieuwe gebouwen

Dit kwartaal zette uw vastgoedfonds zijn succesverhaal voort met de aankoop van twee nieuwe panden in Spanje. Het eerste, in de Madrileense voorstad, is een handelsgebouw dat wordt verhuurd aan Conforama en een aanvangsrendement⁴ van ruim 11% geniet. Het tweede is een kantoorgebouw nabij Barcelona, met een aanvangsrendement⁴ van meer dan 8%. Op de volgende pagina's vindt u meer informatie over die nieuwe aankopen.

Het team van CORUM Investments



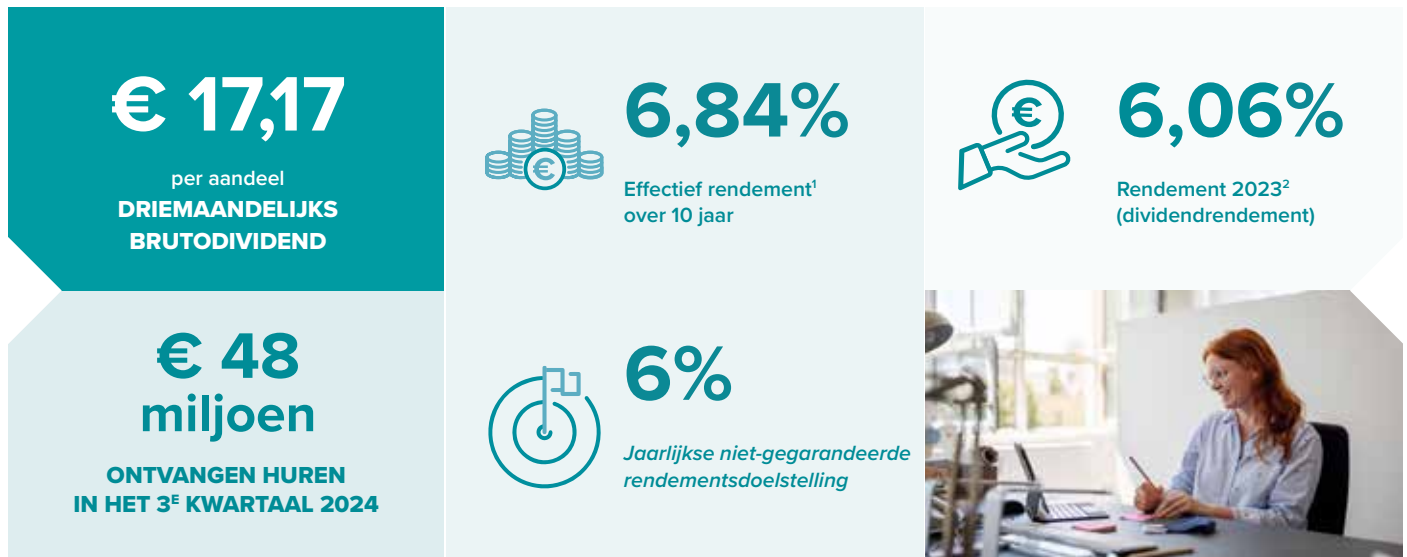
Mélanie Ballu,
Partner – directeur beleggingen
en algemeen directeur
van CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Directeur
fondsbeheer

ESSENTIËLE INFORMATIE

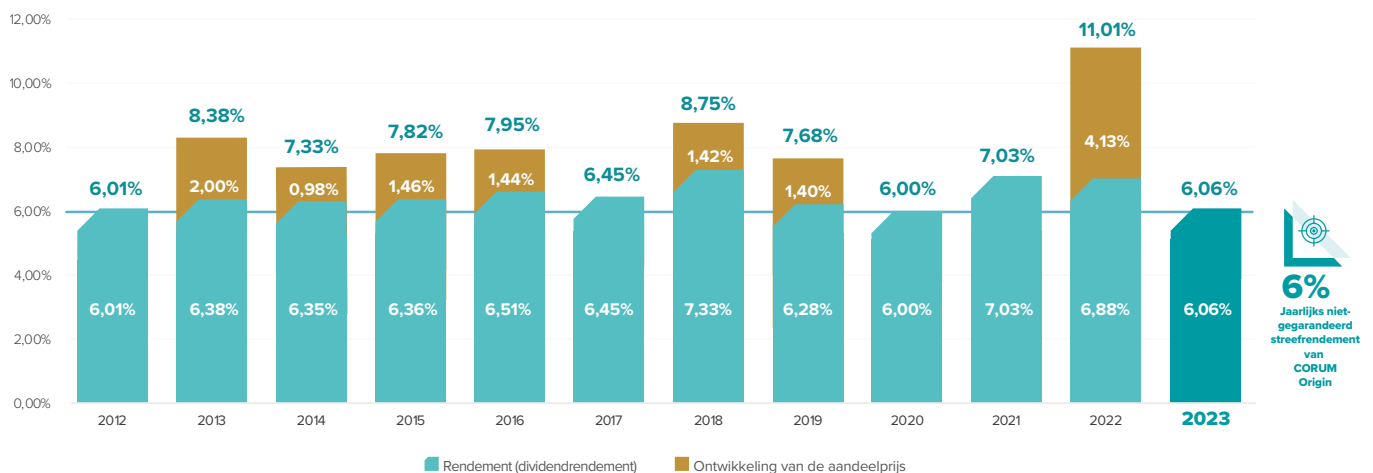
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de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

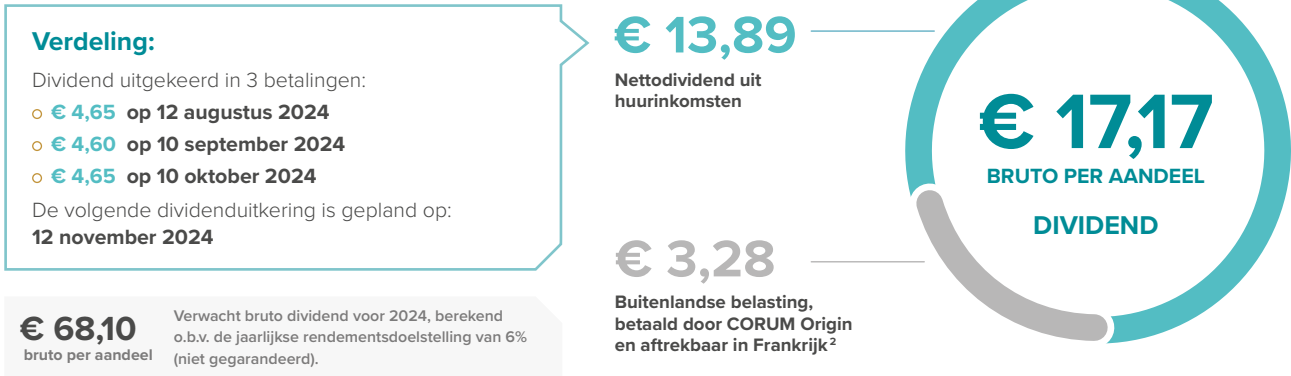
1. **Effectief rendement:** meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met het uitgekeerde dividend, de ontwikkeling van de waarde van het aandeel over de periode en de door de belegger gedragen inschrijvings- en beheerskosten. Ook het feit dat de waarde van geld mettertijd verandert, wordt in aanmerking genomen: 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 0,13% 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.

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 3^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 ⁵	€ 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 ⁶ (per aandeel)	€ 932,52
Vervangingswaarde ⁷ (per aandeel)	€ 1.146,42
IFI-waarde ⁸ (per aandeel)	€ 999,21

TERUGKOOPPRIJS⁹ 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 september 2024: 2.786.544 * € 1.135 = € 3,163 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 september 2024: 2.786.544 * € 862 = € 2,402 miljard.

5. **De nominale waarde van een SCPI-aandeel:** komt overeen met de referentiewaarde van een aandeel bij de oprichting van de SCPI. Ze wordt bepaald door de beheermaatschappij en kan niet wijzigen in de loop der tijd, in tegenstelling tot de inschrijvingsprijs en de terugkoopwaarde, die kunnen ontwikkelen naarmate de vastgoedmarkt en de waarde van de vastgoedportefeuille van het fonds veranderen.

6. **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.

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

8. **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).

9. **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

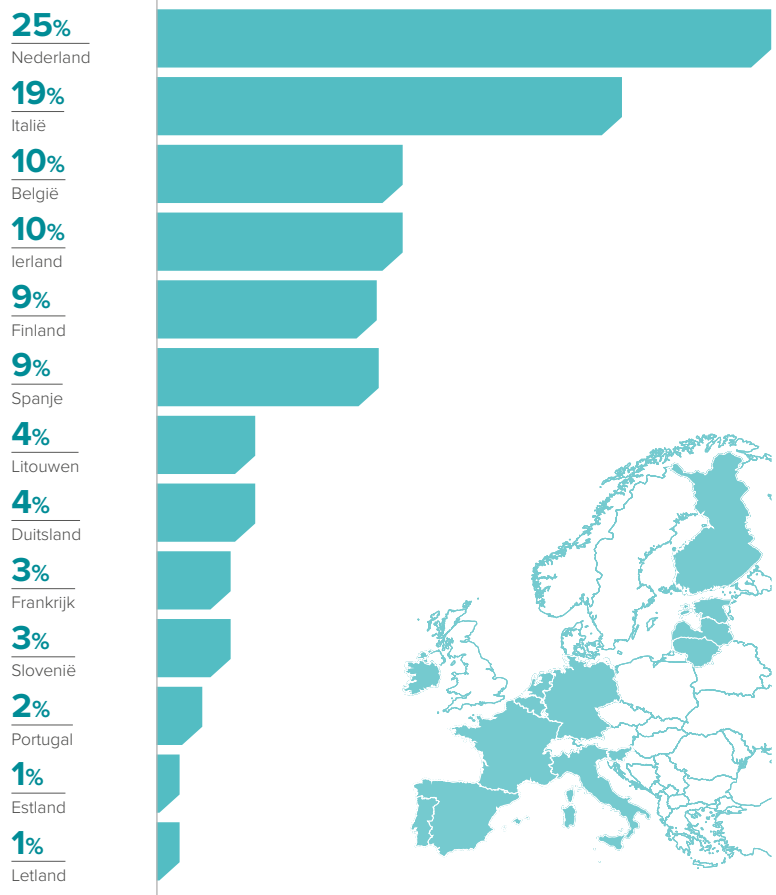
in % van de marktwaarde



*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

97,29%

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

94,31%

Leegstaande ruimten: (57 ruimten)
Fysieke leegstand: 5,69%

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m²) 1 in Les Ulis (17.620 m²) 1 in Mönchengladbach (10.949 m²) 10 in Rennes – Val Plaza C (4.289 m²)¹ 3 in Hamburg (4.119 m²) 4 in Vilvoorde (3.863 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)¹ 5 in Lieusaint (2.807 m²) 2 in Neu-Isenburg (1.749 m²) 1 in Meudon (1.587 m²) 2 in Delft (952 m²)¹ 5 in Classon House (834 m²) 5 in Hoofddorp – Red Office (2.033 m²)¹ | <ul style="list-style-type: none"> 2 in Rome – Caterina (726 m²)¹ 1 in Tullamore (723 m²) 1 in Milaan – Forlanini (551 m²) 3 in Amnéville (468 m²) 1 in Zaandam (353 m²) 1 in Torcy (350 m²) 3 in Lahti BW (645 m²) 1 in Parc Faraday (170 m²) 1 in Joyce's Court (159 m²) |
|--|---|---|

Geen verkoop in het 3^e kwartaal 2024

1. Waarvan een beëindiging in het 3^e kwartaal 2024.

- Waarvan **1,97%** huurvrije periode
- 2,71%** 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.

• SPANJE

CONFORAMA MADRID

Aankoopprijs: **€ 11 miljoen**
Aanvangsrendement: **11,3%**
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **6,3 jaar**
Huurder: **Conforama**

Oppervlak: **10.257 m²**
Sector: **Winkels**



+ AANGEKOCHT OP: **19 JULI 2024**

Uw vastgoedfonds breidt opnieuw uit op het Iberische grondgebied met een nieuw pand in de buurt van Madrid. Op minder dan twintig minuten rijden van de hoofdstad is het gebouw strategisch gelegen in het hart van een commerciële zone, die verder wordt ingenomen door een Auchan-supermarkt, een doe-het-zelfwinkel van Brico Dépôt en het handelscentrum *Gran Plaza 2*, dat jaarlijks ruim 9,3 miljoen bezoekers aantrekt. Het haalt dus voordeel uit de nabijheid van een uitgebreide commerciële zone, die tal van klanten lokt. Een interessante locatie voor de huurder, niemand minder dan Conforama.

Het pand dateert uit 2019 en beschikt op het gelijkvloers naast ruimtes voor commerciële doeleinden en de klantenservice ook over vier laad- en loskades. De kelder verdieping wordt ingenomen door een kantoorzone, een ondergrondse parking en een opslagruimte. Bovendien is het dak van het gebouw uitgerust met zonnepanelen, waardoor het energieverbruik binnen de perken blijft.

Kortom, het perfecte gebouw voor huurder Conforama, een grote Franse huisraadwinkel die zich niet beperkt tot het thuisland. De groep is aanwezig in zes Europese landen en is al ruim dertig jaar actief in Spanje, waar de winkel een populair adres is voor meubilair.

• SPANJE

MEERDERE HUURDERS BARCELONA

Aankoopprijs: **€ 29 miljoen**
Aanvangsrendement: **8,1%**
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **5 jaar**
Huurders: **Revlon en Biomet**

Oppervlak: **10.818 m²**
Sector: **Kantoren**



+ AANGEKOCHT OP: **25 SEPTEMBER 2024**

De tweede Spaanse aankoop van het kwartaal en de vierde van het jaar voor uw vastgoedfonds bracht ons naar Barcelona, de bruisende hoofdstad van Catalonië. Dit kantoorgebouw bevindt zich in het hart van Almeda Park, een van de populairste zakenparken in de regio, van waaruit zowel de luchthaven als het stadscentrum uitstekend bereikbaar zijn.

Uw nieuwe pand onderscheidt zich door flexibele ruimtes van ongeveer 2.000 m², verdeeld over vijf verdiepingen. Het gebouw dateert uit 2007 en ondergaat momenteel een enorm renovatieproject ter waarde van € 4 miljoen. De gemeenschappelijke ruimtes worden gemoderniseerd, er worden een nieuwe receptie en koffieruimte gecreëerd, en door middel van onder meer zonnepanelen worden ook de energievoorzieningen verbeterd. Het doel van de werkzaamheden is het pand aantrekkelijker te maken op een markt met veel concurrentie.

Wat de huurders betreft, huisvest het gebouw het Europese hoofdkantoor van de Amerikaanse onderneming Revlon, een gerenommeerd en enorm bekend cosmeticamerk op de wereldwijde markt. Die bezet 82% van het pand. De rest van de ruimte wordt verhuurd aan Biomet, ook een Amerikaanse speler van formaat en een dochteronderneming van de Amerikaanse groep Zimmer Biomet, een van de wereldwijde marktleiders qua oplossingen voor spier- en skeletgezondheid. Voor Biomet, dat zich toelegt op tandimplantaten, fungeert het gebouw als Europees hoofdkantoor en opleidingscentrum.

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 rendementsoverblijfselen 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.

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.

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.



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.



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.



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.

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.

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 (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt vermindert 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 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 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 september 2024: € 2.402.000.764 – 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 15/10/2024.

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



CORUM Investments – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam

+31 (0)20 237 19 10 – info@corum.nl – www.corum.nl

CORUM
INVESTMENTS