

HIGHLIGHTS

1^e KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 31 MAART 2024
GELDIG VAN 1 APRIL TOT 30 JUNI 2024

Nr. 48

CORUM
ORIGIN

gepubliceerd op 17 april 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.

AL TWAALF JAAR LANG HOUDT UW VASTGOEDFONDS DE VAART ERIN ... EN DAAR GAAN WE IN 2024 MEE VOORT.

Door een combinatie van discipline en opportunisme maakt CORUM Origin al twaalf jaar lang zijn rendementsdoel van 6% waar. In het huidige klimaat bestaat dat opportunisme eruit voordeel te halen uit de stijging van de rente die in 2022 werd ingezet: het geld kreeg zijn waarde terug, waardoor investeren winstgevender is dan enkele semesters geleden. Opportunistisch zijn betekent elke kans aangrijpen, en zelfs verkopen als dat de interessantste optie is, ook in een kopersmarkt! Zo heeft uw SCPI dit kwartaal een bruto meerwaarde van € 4,5 miljoen gerealiseerd op de verkoop van een pand in Nederland. Dat toont wederom aan dat we ons vastgoed op het juiste moment kopen.

We blikken even terug op 25 maart 2024. Op die dag ging een pand van CORUM Origin in Nederland onder de hamer voor € 19,7 miljoen. Dat is niet alleen 31% meer dan de aankoopprijs uit 2016, maar ook 14% meer dan de taxatieprijs op 31 december 2023. Het gevolg: een bruto meerwaarde van € 4,5 miljoen. Die meerwaarde komt bovenop het gemiddelde jaarlijks rendement van 8,4% gedurende de houdperiode (tegenover 8,2% aanvangsrendement).

Waarom hebben we beslist om het gebouw te verkopen? In de eerste plaats gaf dat ons de kans de waardering concreet te maken voor u. Met andere woorden, door de waarde om te zetten in een verkoopprijs, komt ze als dividend op uw bankrekening: we hebben de theorie voor u omgezet in de praktijk! Door te verkopen, vermijden we ook het risico dat het huurcontract niet zou worden verlengd op de vervaldag, of dat de huur zou worden heronderhandeld bij de verlenging. De huurprijs, die werd geïndexeerd op de inflatie, is de voorbije drie jaar namelijk sterk gestegen. Samenvattend kunnen we stellen dat de verkoop ons in staat stelde het risico op een toekomstige daling van de rendementen te beperken.

Crisissituaties leiden tot kansen

Deze verkoop illustreert het opportunisme waar CORUM Origin bekend om staat: voordeel proberen te halen uit crisissituaties. Dat is de rode draad doorheen de geschiedenis van uw SCPI, die al twaalf jaar lang kansen tracht te grijpen in de hele eurozone, met name op de markten die in moeilijkheden zitten. Sinds onze lancering in 2012 zijn heel wat landen nog niet gerecupereerd van de kredietcrisis. Zo kochten we in 2013 voor het eerst een pand in Spanje, hoewel het land net een zware crisis achter de rug had en slechts erg weinig buitenlandse investeerders aantrok. Dankzij het herstel van de Spaanse markt plukten we drie jaar later evenwel de vruchten: we konden het gebouw verkopen tegen een meerwaarde van 23%! Dat scenario herhaalde zich in Nederland in 2015, en vervolgens in Ierland in 2016. Intussen lieten we te dure markten als Frankrijk en Duitsland links liggen. Maar er is verandering op til! Door de zogenoemde 'vastgoedcrisis' die we vandaag doormaken, worden die twee prijzige landen opnieuw interessant.

Om die opportunistische aanpak voort te zetten, moeten we onze incasso's goed onder controle houden: nieuwe beleggingen weigeren bij ongunstige marktomstandigheden, zodat we niet tegen elke prijs moeten investeren; en ze daarentegen verwelkomen zodra er kansen opduiken, zoals nu.

Investeren brengt weer meer op

Net zoals in het verleden is deze crisis namelijk geen ramp, maar wel een nieuwe bron van opportuniteiten. Dankzij de rentestijging die werd ingezet in 2022, heeft het geld zijn waarde teruggevonden en loont investeren weer de moeite. Dat blijkt ook uit het rendement van de panden die uw vastgoedfonds sinds ruim een jaar aankocht. Dat ligt hoger dan bij de acquisities uit de voorgaande jaren: gemiddeld 9,2% in 2023, tegenover 7,7% in 2022. Als laatste voorbeeld daarvan geldt de aankoop van een industriële site in Ermua (Spanje) voor € 18,7 miljoen op 20 februari 2024: de transactie leverde een aanvangsrendement van 8,5% op. De huurder van die fabriek voor de productie van auto-onderdelen, een wereldwijde marktleider in zijn sector, ging een engagement voor de lange termijn aan en ondertekende een huurcontract van 20 jaar. Daaruit blijkt opnieuw dat de omstandigheden uitstekend zijn om uw spaargeld verstandig te investeren.

Hoe meer panden uw vastgoedfonds kan kopen tegen de huidige voorwaarden, hoe beter we ons kunnen positioneren om de potentiële rendementen van de toekomst voor te bereiden. Intussen blijven we ons voornaamste doel nastreven: u maandelijks potentiële dividenden uit huurinkomsten uitkeren, met een rendement dat onze doelstelling van 6% voor het twaalfde jaar op rij behaalt of overschrijdt. U kunt op ons rekenen: wij stellen alles in het werk om dit traject aan te houden en de doelstelling van uw SCPI waar te maken.

ESSENTIËLE INFORMATIE

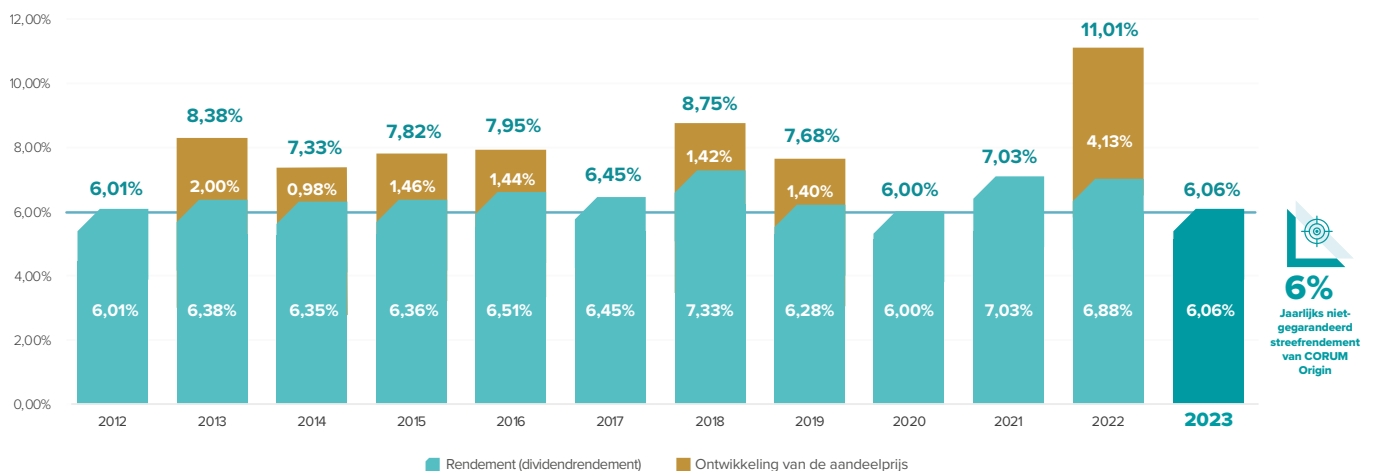
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de 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 1^E KWARTAAL 2024

Verdeling:

Dividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 4,29 op 12 februari 2024
- € 4,29 op 11 maart 2024
- € 4,40 op 10 april 2024

De volgende dividenduitkering is gepland op: **10 mei 2024**

€ 12,98

Nettodividend uit
huurinkomsten

€ 17,57

BRUTO PER AANDEEL

DIVIDEND

€ 1,19

Brutodividend uit de
verkoop van een pand
in maart

€ 3,40

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 rendements-
doelstelling van 6% (niet
gegarandeerd).

ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



54.752

aandeelhouders
op 31/03/2024

+3% ten opzichte van 01/01/2024

waarvan
1.766

dit kwartaal zijn
toegetreten tot de
CORUM Origin-gemeenschap

Dit kwartaal

70.163

nieuwe aandelen
die het kapitaal
verhogen

10.123

verkochte aandelen,
gecompenseerd
door nieuwe
aandeelhouders

2.771

tussen
beleggers
verkochte aandelen

0

aandelen in
afwachting van
terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

3 miljard euro

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

2,3 miljard euro

Aandelenkapitaal⁴

2.650.212

Aantal aandelen

Ontwikkeling ten opzichte van 01/01/2024

+ 2%

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 31 maart 2024: 2.650.212 * € 1.135 = € 3.008 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 31 maart 2024: 2.650.212 * € 862 = € 2.284 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

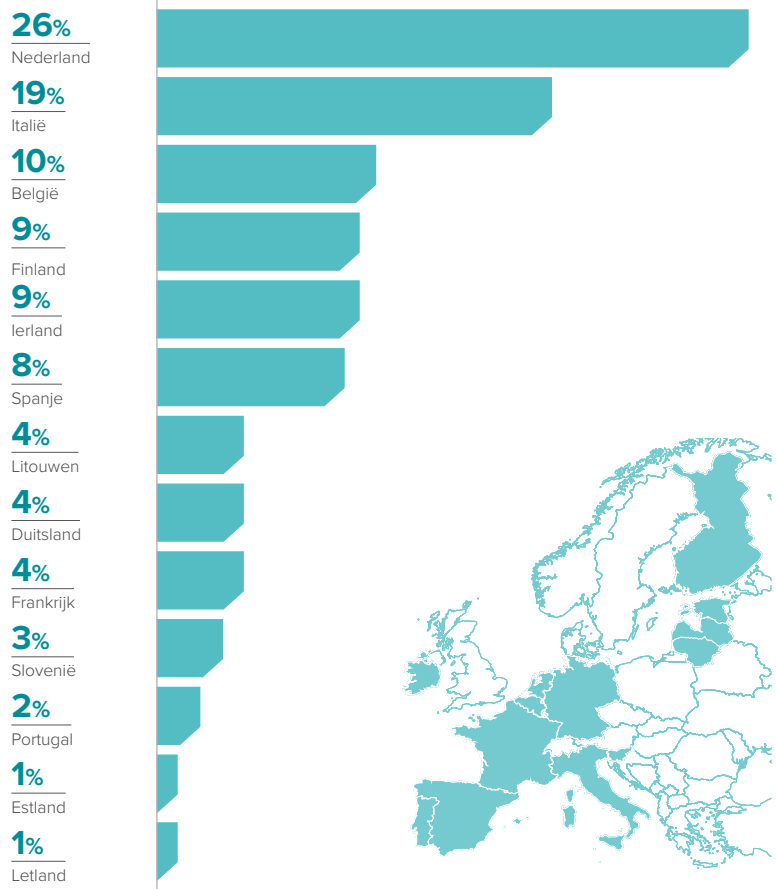
in % van de marktwaarde



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

GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde



BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

96,94%

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

95,83%

Leegstaande ruimten: (42 ruimten)
Fysieke leegstand: 4,17%

- | | | |
|---|--|--|
| ○ 3 in Amnéville (468 m ²) | ○ 4 in Vilvoorde (3.863 m ²) ¹ | ○ 1 in Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 7 in Lieusaint (3.669 m ²) | ○ 1 in Zaandam (520 m ²) | ○ 1 in Meudon (1.587 m ²) |
| ○ 1 in Torcy (350 m ²) | ○ 1 in Rennes (Val Plaza) (4.497 m ²) ¹ | ○ 1 in Tullamore (350 m ²) |
| ○ 3 in Hamburg (4.119 m ²) | ○ 2 in Delft (685 m ²) | ○ 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²) |
| ○ 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m ²) | ○ 1 in Rome Caterina (355 m ²) | ○ 2 in Bahia Azul (201 m ²) |
| ○ 1 in Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 in Nieuwegein (5.368 m ²) | ○ 3 in Lahti BW (645 m ²) ¹ |
| ○ 2 in Hoofddorp – Red Office (800 m ²) | ○ 2 in Neu-Isenburg (1.749 m ²) | ○ 1 in Milaan – Forlanini (551 m ²) |

Eén verkoop in het 1^e kwartaal 2024

1. Die werd afgerond in het 1^e kwartaal 2024

- Waarvan **0,98%** huurvrije periode
- **3,06%** 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.

• SPANJE

TENNECO
ERMUA

Aankoopprijs: **€ 18,7 miljoen** Oppervlak: **36.047 m²**
Aanvangsrendement: **8,5%** Sector: **Industrie**
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **20 jaar**
Huurder: **Tenneco**



AANGEKOCHT OP: **20 FEBRUARI 2024**

Toegegeven, dit nieuwe industriële gebouw oogt wat gewoontjes. Maar het heeft heel wat verrassingen in petto! Zo kan het een aanvangsrendement van 8,5% voorleggen. Het pand bevindt zich in Ermua, een stad in het Spaanse Baskenland op 30 minuten van Bilbao, een van de belangrijkste economische centra van Spanje. Een ideale ligging die de huurder, een wereldwijd bekende speler in de auto-industrie, toegang verschaft tot zijn voornaamste klanten (Audi, Porsche, Toyota, Volvo, Jaguar enzovoort).

De site werd in de jaren 2000 gebouwd door de huurder voor eigen gebruik en is ingericht voor de productie van auto-onderdelen. Daarnaast is er ook kantoorruimte voorzien. Diezelfde huurder heeft recent bovendien geïnvesteerd in nieuw en innovatief materiaal om zijn productielijnen te verbeteren en te moderniseren. Nu we het over modernisering hebben: u hebt misschien uw twijfels bij de toekomst van de auto-industrie? Onze nieuwe huurder heeft daar al over nagedacht, want hij produceert zowel onderdelen voor thermische wagens (diesel en benzine) als voor elektrische voertuigen. We hebben er dan ook alle vertrouwen in dat dit platform goed gepositioneerd is in het licht van de energietransitie.

Deze aankoop wordt in de vastgoedsector een 'sale & leaseback' genoemd. In het Nederlands wil dat zeggen dat de huurder het eigendom van het gebouw overdraagt aan CORUM Origin, maar het blijft gebruiken door een nieuw huurcontract van twintig jaar te ondertekenen. Bovendien betreft het een 'triple net'-huurovereenkomst, waarbij de werken en kosten voor rekening van de huurder komen. Waarom is dat belangrijk voor u? Dat betekent minder kosten voor het vastgoedfonds, en meer potentiële dividenden voor u!

Het gebouw is volledig verhuurd aan de Amerikaanse onderneming Tenneco, een van de wereldwijde marktleiders in het ontwerp, de productie en de verdeling van auto-onderdelen. Het betreft een erg solide onderneming, zoals blijkt uit de omzet van 16,2 miljard dollar in 2023 en het personeelsbestand van 73.000 werknemers op 270 wereldwijde sites.

VERKOCHT VASTGOED

• NEDERLAND

TRENDS & TRADE
VENLO

Aangekocht op: **12 januari 2016** Huurder: **Trends & Trade**
Bruto meerwaarde: **€ 4,5 miljoen**
Aankoopprijs: **€ 15 miljoen**
Verkoopprijs: **€ 19,5 miljoen**



VERKOCHT OP: **25 MAART 2024**

Na drie aankopen in 2023 zet uw vastgoedfonds haar opportunistische strategie voort in 2024 met een verkoop in het eerste kwartaal van het jaar. Het gaat om een commercieel gebouw van 20.000 m² in het oosten van Nederland, dichtbij de Duitse grens, in Venlo, een stad die bekendstaat om haar logistieke centra. Het pand is verhuurd aan een onderneming die gespecialiseerd is in de verhuur van winkelruimtes.

Het pand, dat in 2016 werd gekocht voor € 15 miljoen, ging de deur uit voor 31% meer dan de aankoopprijs en voor 14% meer dan de taxatieprijs in december 2023, wat aantoont dat de vastgoedportefeuille van uw SCPI zich mooi ontwikkelt. CORUM Origin heeft opnieuw blijik geven van opportunisme in het licht van een aanbod dat ons interessant leek voor uw spaargeld.

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 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

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



Beheer-vergoeding

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



Overdrachts-commissie aandelen

€ 0

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



Terugkoop-commissie

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 stellen en aan te kopen die het potentieel hebben om onze rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te bereiken.
- 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 aandelenlicenties. 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. 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 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 zich 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 te Parijs: 749 907 507, ingeschreven op 28 februari 2012 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 950.786 – Aandelenkapitaal op 31 maart 2024: € 2.284.488.755 – 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 17/04/2024.

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