

Capelle aan den IJssel  
Nederland  
Aangekocht op 15 juni 2020

### \* Meer informatie

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

Het kopen van CORUM Origin-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingsperiode is 10 jaar. Aan deze belegging zijn risico's verbonden, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn prestaties en inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhangen van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Ten slotte is, zoals bij elke belegging, het rendement in het verleden geen garantie voor de toekomst.

## ESSENTIËLE INFORMATIE

### PERFORMANCE

**7,03 %**

Bruto dividend 2021\*

**6,60 %**

Rendementsdoelstelling over 10 jaar  
(niet-gegarandeerd effectief rendement\*)

### ONTVANGEN HUREN

**€ 37 miljoen**

in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2022

### KWARTAALDIVIDEND

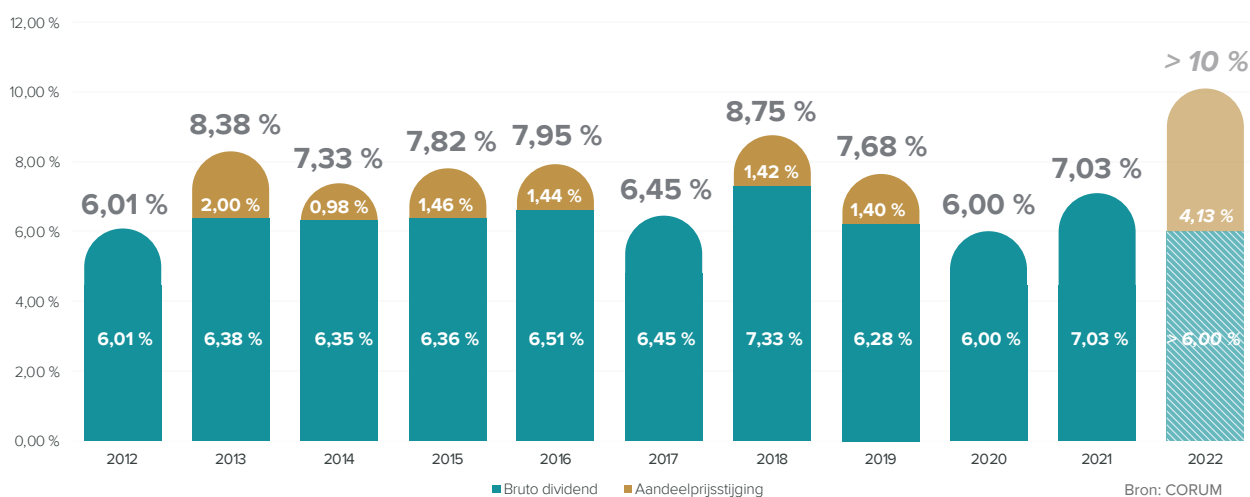
**€ 15,52**

per aandeel

NB. de jaarlijkse prestatiedoelstelling is 6 % (niet gegarandeerd).

## DE ÉCHTE PRESTATIES VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM ORIGIN

Sinds de oprichting van CORUM Origin in 2012 zijn de jaarlijkse prestatiedoelstellingen gehaald of overtroffen.



De voor 2022 gepresenteerde prestatieverwachtingen zijn exclusief beheersvergoedingen en vormen geen belofte voor rendement. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

# VOORWOORD



## NAAR VERWACHTING PRESTATIES VAN MEER DAN 10% IN 2022!

*Terwijl er onzekerheid heerst op de financiële markten, bevindt uw vastgoedfonds zich in een sterke positie om te onderhandelen over nieuwe vastgoedaankopen met slechts een marginaal gebruik van schulden. Door zijn rendementsvooruitzichten te combineren met de stijging van de aandelprijs die in april werd doorgevoerd, zou CORUM Origin dit jaar een prestatie van meer dan 10% moeten aankondigen.*

Door Frédéric Puzin, Oprichter van CORUM

Het einde van het jaar is in zicht en we hebben nu een vrij duidelijk beeld van het eindresultaat voor uw vastgoedfonds. CORUM Origin zou zijn rendementsdoelstelling opnieuw moeten overtreffen dit jaar, met naar verwachting meer dan 6% voor 2022. Sinds de lancering in 2012 is deze doelstelling altijd gehaald of overtroffen. Dit vooruitzicht is een goed voorteken voor de toekomst...

De staat van dienst van CORUM Origin is, net als die van de andere vastgoedfondsen van CORUM, niet vreemd aan het succes van uw vastgoedfond bij beleggers. Daarom wil ik u bedanken voor uw vertrouwen: in het tweede kwartaal van 2022 voerden de CORUM vastgoedfondsen de ranglijsten aan voor wat betreft kapitaalinstroom, met meer dan 315 miljoen euro aan investeringen die ons zijn toevertrouwd. Een record. Maar een nietszeggend cijfer in onze ogen. Belangrijk voor ons is het vertrouwen van de 100.000 aandeelhouders, de mannen en vrouwen die ons hun vertrouwen hebben gegeven. In werkelijkheid is het belangrijkste bij het beheer van een vastgoedfonds, en dus voor u, niet om veel geld te verzamelen...maar om het snel en goed te beleggen. Snel: zodat het niet ergens ligt te slapen en u snel de potentiële huurinkomsten ontvangt die wij u betalen. Goed: zodat de huren een interessant potentieel rendement genereren en de waarde van de aangekochte gebouwen een redelijk vooruitzicht op waardevermeerdering op termijn heeft, waarbij onze aanpak er op gericht is de meerwaarde aan u uit te keren, zodat deze rechtstreeks op uw bankrekening terechtkomt. Dat is onze verantwoordelijkheid.

### Een goed moment om te investeren

Sinds de start van uw vastgoedfonds is dat het uitgangspunt geweest. De afgelopen maanden heeft zij nieuwe aankopen kunnen doen onder gunstiger voorwaarden dan in het niet zo verre verleden, vóór de Covid-19 crisis in 2020. En dat terwijl veel investeerders momenteel moeite hebben om hun aankopen te financieren en de zomer traditioneel een rustige periode is voor de vastgoedmarkt. Het "geheime wapen" van CORUM? Dat bent u! Dankzij uw belegging kan uw vastgoedfonds namelijk investeren met minder schulden dan andere investeerders, op een moment dat lenen om vastgoed te kopen moeilijker en duurder is omdat de rente op leningen is gestegen. Dit geeft uw vastgoedfonds meer onderhandelingsmacht bij verkopers, in een markt waar het aantal kopers steeds kleiner wordt. Bovendien is CORUM Origin met bijna elf jaar ervaring inmiddels een geloofwaardige en erkende investeerder op de Europese vastgoedmarkt. En zoals u ongetwijfeld begrijpt, komt deze kracht - in een klimaat van hoge rentetarieven - op het juiste moment. Tegen deze achtergrond heeft CORUM Origin in het derde kwartaal vier panden aangekocht voor in totaal € 84 miljoen: twee in Italië met

rendementen<sup>1</sup> van meer dan 7,6% en twee in Spanje met rendementen<sup>2</sup> die beide de 8% kunnen passeren.

### Prestaties nastreven om uw koopkracht te ondersteunen

Diversificatie van de vastgoedportefeuille van CORUM Origin middels een breed scala aan investeringen is vanaf het begin de strategie van uw vastgoedfonds geweest. En deze strategie is waardevoller dan ooit in deze tijden van inflatie. Terwijl in Frankrijk de huurindexering op basis van de inflatie vaak wordt beperkt, is dit slechts zeer zelden het geval in veel andere landen waar CORUM Origin investeert, zoals Finland of Italië. Bovendien is de inflatie in sommige landen zeer hoog, bijvoorbeeld +12% in Nederland op 31 augustus... Dit betekent dat u inkomsten uit huur ontvangt die voor een groot deel geïndexeerd zijn op een veel hoger inflatiepercentage dan het percentage dat men bijvoorbeeld in Frankrijk ervaart.

Dit is een concreet antwoord op de stijgende prijzen! Dit is natuurlijk alleen mogelijk als de juiste huurders zijn geselecteerd: zij moeten financieel gezond zijn en in staat zijn de inflatie in hun verkoopprijzen door te berekenen om deze aanzienlijke huurverhogingen op zich te nemen, zoals Carrefour, Oracle of Accenture, om er maar een paar te noemen. Uiteraard passen wij de aanpak aan aan de betreffende huurder, want het zijn niet allemaal grote multinationals. Maar over het geheel genomen zou de hogere inflatie in het merendeel van Europa, in vergelijking met bijvoorbeeld Frankrijk, en de daarmee samenhangende gemiddelde huurverhogingen, het rendement van uw vastgoedfonds positief kunnen ondersteunen. Huurder, huurder, huurder! Hij is de sleutel tot de hele strategie, zoals ik u al jaren vertel en zoals de Covid-19 crisis heeft bevestigd.

Een andere hefboom die uw vastgoedfonds gebruikt om uw koopkracht te stimuleren, is het verhogen van haar aandelprijs om de waardestijging van haar vastgoedportefeuille te kristalliseren. Daarom heeft CORUM Origin, zoals u weet, op 1 april een aanzienlijke waardestijging van +4,1% doorgevoerd.

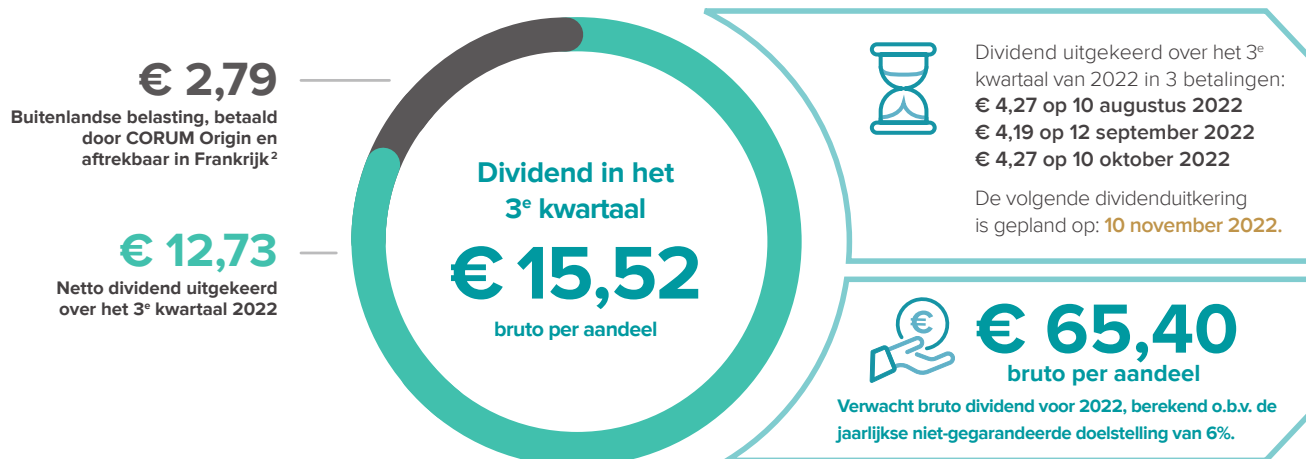
Ten slotte maakt de uitkering van meerwaarden uit de verkoop van vastgoed het mogelijk de waardecreatie onmiddellijk in uw zak te steken in de vorm van dividend dat op uw bankrekening wordt gestort. Ook in dit opzicht was het jaar 2022 zeer voorspoedig, met een netto meerwaarde van 4,5 miljoen euro die op 15 juni werd uitgekeerd...en het jaar is nog niet voorbij! Met al deze inkomstenbronnen tezamen zou de jaarprestatie van uw vastgoedfonds CORUM Origin dit jaar eindelijk boven de 10% moeten uitkomen!

1. Het rendement op het moment van aankoop is geen voorspelbare indicator voor het toekomstige rendement van vastgoedfonds CORUM Origin. Het komt overeen met de jaarlijkse huur in verhouding tot de aankoopprijs van het gebouw, inclusief alle kosten (registratie- en marketingkosten).

# DE PERFORMANCE

De cijfers hebben betrekking op de afgelopen jaren en de prestaties uit het verleden zijn niet bepalend voor de toekomstige prestaties van CORUM Origin. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging is het kapitaal niet gegarandeerd; de waarde van het CORUM Origin-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten kunnen zowel stijgen als dalen.

## DIVIDEND PER AANDEEL<sup>1</sup>



## ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



## KAPITAALONTWIKKELING

| Datum   | 30/09/2022      | 31/12/2021      |
|---|-----------------|-----------------|
| Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 2.506 miljoen | € 2.214 miljoen |
| Nominaal kapitaal*                                  | € 1.903 miljoen | € 1.751 miljoen |
| Aantal aandelen                                     | 2.207.825       | 2.030.869       |
| Aantal aandeelhouders                               | 43.343          | 39.020          |

## INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2022

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Één aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)</b> | <b>€ 1.135,00</b> |
| Nominaal  | € 862,00          |
| Emissiepremie (agio)  | € 273,00          |
| <i>Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>  |                   |
| - 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 2021

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Liquidatiewaarde* (per aandeel)  | € 962,66   |
| Vervangingswaarde* (per aandeel) | € 1.177,43 |
| IFI-waarde* (per aandeel)        | € 959,59   |

## TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 APRIL 2022

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

Dividendgerechtigde datum

**1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND**  
na de inschrijving en de volledige betaling.

### \* Meer informatie

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

2. De huren van buitenlands vastgoed is onderworpen aan belasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interimdividenden.

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 september 2022)



**150**

Aantal gebouwen



**322**

Aantal huurders



**6,21** JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

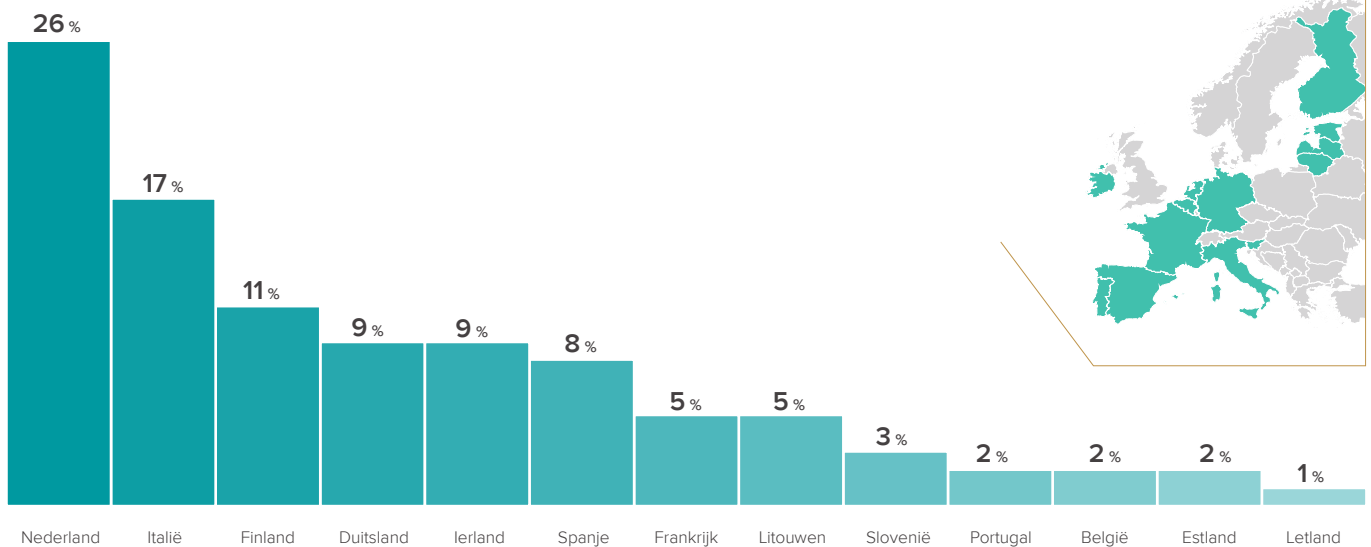


**1.422.426** m<sup>2</sup>

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 67.709 m<sup>2</sup>)

## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 30 september 2022, in % van de marktwaarde)



## SPREIDING PER SECTOR

(op 30 september 2022, in % van de marktwaarde)



**46 %**  
KANTOREN



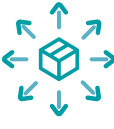
**34 %**  
WINKELS



**9 %**  
HOTELS



**6 %**  
INDUSTRIE



**4 %**  
LOGISTIEK



**1 %**  
ZORG

## FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

(in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2022)

FINANCIËLE  
BEZETTINGSGRAAD

**96,16 %**

FYSIEKE  
BEZETTINGSGRAAD

**95,24 %**

- Waarvan **0,02 %** huurvrije periode
- **3,84 %** op zoek naar huurders

**Leegstaande panden:** (32 panden)

- 3 in Amneville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 in Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 in Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 in Hamburg (4.119 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla (31.687 m<sup>2</sup>)
- 1 in Joyce's Court (159 m<sup>2</sup>)
- 1 in Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 in Zaandam (3.240 m<sup>2</sup>)
- 1 in Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)
- 1 in Dublin Classon (83 m<sup>2</sup>)
- 1 in Braga (2.170 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
- 1 in Juvignac (4.400 m<sup>2</sup>)
- 1 in Delft (530 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 in Bologna (2.350 m<sup>2</sup>)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)
- 3 in Neu-lsenburg (4.300 m<sup>2</sup>)
- 2 in Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 in Hoofddorp - Red Office (673 m<sup>2</sup>)
- 1 in Villadecans Brasil (77 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

1. Hiervan vrijgekomen in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2022

Geen verkopen in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2022



# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

## ITALIË

### INTESA SANPAOLO

## FERRARA

AANGEKOCHT OP: 6 JULI 2022



**Aankoopprijs:** € 4 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,9 %

**Huoppervlak:** 2.454 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren/Banken

**Resterende looptijd huurcontract:** 6,7 jaar  
**Huurder:** Banque Intesa Sanpaolo

Deze aankoop maakt deel uit van een portefeuille van 10 gebouwen, alle gelegen in Italië en verhuurd aan de Italiaanse internationale bankgroep Intesa Sanpaolo. Deze nieuwste aanwinst ligt in het centrum van de historische stad Ferrara, die door de UNESCO tot werelderfgoed is verklaard. Het gebouw is gebouwd in 1968 en is tussen 2005 en 2009 gerenoveerd. De begane grond wordt ingenomen door het bankkantoor van Intesa Sanpaolo, de twee bovenste verdiepingen en de entresol

worden gebruikt als kantoren en de kelder is ingericht als archiefruimte en een kluis van 180 m<sup>2</sup>. De huurder is een van de grootste Europese bankgroepen. Het is de grootste bank in Italië wat betreft het aantal filialen (5.200 waarvan 4.200 in Italië) en werknemers (98.000 waarvan 75.000 in Italië), maar ook qua financiële middelen en activa (48 miljard euro). Intesa Sanpaolo bedient meer dan 20,6 miljoen klanten (13,5 miljoen in Italië) in Midden- en Oost-Europa, het Midden-Oosten en Noord-Afrika.

## SPANJE

### MULTI-HUURDERS

## VILADECANS

AANGEKOCHT OP: 29 JULI 2022



**Aankoopprijs:** € 49 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,4 %

**Huoppervlak:** 23.200 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd huurcontract:** 7,1 jaar  
**Huurders:** Vueling airlines, Ingram Micro,...

De aankoop bestaat uit twee gebouwen, genaamd Brasil en Australia, gelegen in een bedrijvenpark in de stad Viladecans, op minder dan 20 minuten van Barcelona. Ze zijn ontwikkeld in 2008 en bieden beide moderne en flexibele ruimtes. In het Brasil-gebouw bevinden zich kantoorruimtes van de begane grond tot de derde en bovenste verdieping. Vueling bezet het hele gebouw en heeft er net haar nieuwe hoofdkantoor naartoe verhuisd. Het bedrijf is momenteel bezig met de renovatie en inrichting van de kantoren om zijn werknemers in het 4e kwartaal van 2022 te kunnen

verwelkomen. In het gebouw is ook verkoop- en opslagruimte in de kelder. Op dit niveau, dat over een terras beschikt, bevinden zich twee restaurants. Het Australia-gebouw bestaat uit de begane grond en drie bovenverdiepingen in twee vleugels. Het is verhuurd aan 12 verschillende huurders, waaruit de flexibiliteit van de ruimte en de zeer efficiënte indeling blijkt. Tot deze huurders behoort Ingram Micro, een wereldleider op het gebied van informatie- en communicatietechnologie. Alle kantoorruimtes zijn momenteel bezet.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

## SPANJE

### MULTI-HUURDERS

## SEVILLA

AANGEKOCHT OP: 8 SEPTEMBER 2022

**Aankoop prijs:** € 11 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 8,24 %

**Huoppervlak:** 3.450 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

**Resterende looptijd huurcontract:** 3,2 jaar  
**Huurders:** C&A, Sprinter, JD Sports,...



De aankoop bestaat uit vier winkelruimtes, alle gelegen in het winkelcentrum Los Arcos in de stad Sevilla. Dit in 1992 gebouwde winkelcentrum is een van de populairste in de stad. De door CORUM aangekochte ruimtes zijn verdeeld over het parterre en de begane grond. Ze worden verhuurd op basis van een "double net" huurovereenkomst, wat betekent dat de huurders verantwoordelijk zijn voor een deel van de kosten, waaronder vastgoedbelasting, gemeentebelasting, airconditioning, onderhoud en exploitatiekosten, enz.

De vier huurders zijn internationale bedrijven, te beginnen met

C&A, de Belgisch-Duits-Nederlandse keten van kledingwinkels. Het heeft 81 winkels in Spanje, meer dan 1.500 wereldwijd en heeft meer dan 35.000 mensen in dienst. De Britse sportkledingwinkel JD Sports is ook een huurder. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange, heeft 34.000 mensen in dienst en heeft 3.300 winkels in Europa, de VS en Azië. De andere twee huurders zijn Sprinter, een Spaanse sportkledingketen die in 2011 werd overgenomen door JD Sports, en JOMA, een Spaans bedrijf dat sportartikelen produceert, met name voor Iberische voetbalclubs.

## ITALIË

### MULTI-HUURDERS

## ROME

AANGEKOCHT OP 30 SEPTEMBER 2022

**Aankoop prijs:** € 20 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,7 %

**Huoppervlak:** 7.884 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd huurcontract:** 7,5 jaar  
**Huurders:** iQera Italia en Wind TRE



Dit gebouw ligt aan de rand van Rome in een gebied dat bekend staat als "EUR". Dit is een van de belangrijkste kantoorgebieden in Rome en herbergt veel nationale en internationale bedrijven. Het gebouw is zeer goed verbonden met het stadscentrum en met de luchthaven Leonardo da Vinci van Rome. Het pand is gebouwd in het begin van de jaren 1970 en is volledig gerenoveerd tijdens verschillende renovatiecampagnes tussen 2011 en 2022. Het grootste deel van het gebouw is verhuurd aan de Franse onderneming iQera, die gespecialiseerd is in het invorderen van

schulden van particulieren en bedrijven. De in 1986 opgerichte groep behaalde vorig jaar een omzet van 346 miljoen euro en heeft momenteel ongeveer 2400 mensen in dienst in 10 landen wereldwijd. Het bedrijf koos dit gebouw als locatie voor zijn nieuwe Italiaanse hoofdkantoor. Een groot deel van het souterrain wordt verhuurd aan de exploitant van het mobiele netwerk WIND voor zijn technische werkzaamheden. Het vertegenwoordigt een kwart van de betaalde huur en is vastgelegd tot september 2028.

# KOSTEN VOOR HET BEHEER

## VAN UW INVESTERING

(op 30/09/2022)

Wij stellen alles in het werk om de investering 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 dagelijks werk ten dienste van uw investering. 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 deze inschrijvings- en beheerkosten te kunnen afschrijven.

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

### INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



#### Inschrijvings-commissie

11,964 %<sup>1</sup> van de aandeelprijs

Dit vergoedt:

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

**Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:**

- Notariskosten (7 à 8 % van de aankoopprijs<sup>2</sup>),
- Makelaarskosten (4 à 8 % van de verkoopprijs<sup>2</sup>).

### UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



#### Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

**Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten aan voor het doorverkopen van aandelen.**



#### Commissie op vroegtijdige intrekking

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

**Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten aan voor vervroegde intrekking van aandelen.**

### KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW INVESTERING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



#### Beheercommissie

13,2 % incl. belasting van de ontvangen huren.

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 in het geval van direct investeren in vastgoed:**

- Makelaarskosten (4-7 % van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15 % voor gemeubileerd<sup>2</sup>),
- belastingen en heffingen,
- diverse verzekeringspremies etc.



#### Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

1% excl. belasting van het bedrag van de verrichte werkzaamheden

Dit vergoedt:

- de uitvoering van en toezicht op grote werken,
- de coördinatie met de architecten,
- de kosten van het ontwerpbureau etc.

**Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:**

- vergoedingen voor werk van de aannemer,
- honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 4 %<sup>3</sup>).



#### Commissie bij aankoop van vastgoed

0 % van de netto verkoopprijs

**CORUM Origin rekent geen aankoopkosten.**

Dit vergoedt:

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

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



#### Commissie bij de verkoop van vastgoed

5 % van de netto verkoopprijs, indien de meerwaarde meer dan 5 % (van de verkoopprijs) bedraagt.

Dit vergoedt:

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

1. Inclusief alle belastingen 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr 3. Bron: www.edito.seloger.com

## 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 het belegde kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.**

## Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 11,964% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 3.000.000.000. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

## Voorwaarden voor terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 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 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. Kosten bij verkoop van aandelen** De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de verkoop van aandelen. De registratierechten moeten door de koper aan de Schatkist worden betaald.

## 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. Plus-values immobilières** Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2022) plussocialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2022), 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 euro: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan 50.000 euro 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 meerwaarden, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemene recht en met name na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

**3. 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.

**4. 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 kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum.nl](http://www.corum.nl). Elke wijziging van uw postadres, bankrekening, optie of fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken.

## VERKLARENDE WOORDENLIJST

**Dividendgerechtigde termijn:** De termijn tussen de datum waarop de aandelen verworven worden en de datum waarop zij recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de termijn, in het bijzonder in het kader van een gefinancierde aankoop van aandelen, waarbij een verschil kan ontstaan tussen de aflossing van de financiering en de uitkering van de eerste dividenden.

**Kapitalisatie:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de aandeleprijs per 30 september 2022: 2.207.825 aandelen \* € 1.135 = € 2.506 miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 2.207.825 aandelen \* € 862 = € 1.903 miljard.

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

**Aanvangsrendement:** Rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en marketingkosten). 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.

**Dividendrendement:** Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 1,25% in 2021), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1

januari van het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

**Effectief rendement:** Dit meet de rendabiliteit van de belegging over een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel, het over de periode uitgekeerde dividend en de door de belegger gedragen inschrijvings- en beheerskosten.

**Financiële bezettingsgraad:** De gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de leegstaande panden. Dit percentage meet de financiële huurprestatie.

**Fysieke bezettingsgraad:** Het gecumuleerd oppervlak van de bezette panden gecumuleerd oppervlak van de panden in bezit. Let wel, de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

**Liquidatiewaarde:** Komt overeen met de waarde waartegen gebouwen onder de huidige marktomstandigheden kunnen worden verkocht, vermeerderd met de waarde van andere activa (bijvoorbeeld liquide middelen) en verminderd met schulden.

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

**IFI-waarde (vermogensbelasting over onroerende zaken):** Komt overeen met de waarde die moet worden opgegeven voor de IFI-aanslag. Dit is de terugkoopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).