

Capelle aan den IJssel  
Nederland  
Aangekocht op 15 juni 2020

### \* Meer informatie

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

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.

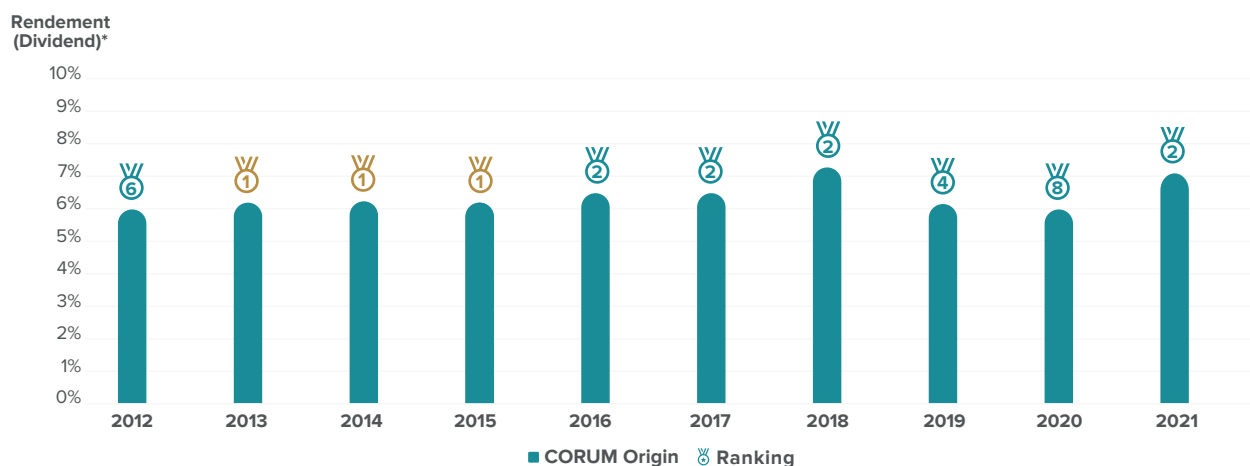
## ESSENTIËLE INFORMATIE



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

## EEN PODIUMPLEK IN DE IEIF\*\* RANKING 2021 VOOR CORUM ORIGIN

Sinds 2012, toen CORUM Origin werd opgericht, zijn de jaarlijkse rendementsdoelstellingen gehaald en lagen de prestaties boven het marktgemiddelde van 4,45% (IEIF-gemiddelde).



\*\*IEIF: 'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière', ranglijst van de prestaties van open-end vastgoedfondsen

Bron: CORUM

De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren. Een verwijzing naar een ranglijst geeft geen garantie voor toekomstige prestaties.

# VOORWOORD



## GOED VERKOPEN...BEGINT MET GOED AANKOPEN!

*"Om een gebouw goed te verkopen...moet je het goed gekocht hebben! Dit is de voorwaarde om een meerwaarde te genereren en eventueel uitzonderlijk dividend uit te keren. Maar een goede verkoop heeft alleen zin als je goed kunt herinvesteren...met het oog op een toekomstige verkoop!"*

Door Frédéric Puzin,  
Oprichter van de CORUM Groep

Dit zijn bijzondere tijden. Terwijl de crisis van Covid-19 nog niet achter de rug is, is er een oorlog uitgebroken in Oekraïne, op nog geen 1.300 kilometer van de Nederlandse grens. Bij CORUM maakt het beheer van de concrete gevolgen van de ene crisis na de andere deel uit van onze dagelijkse routine. En het is onze verantwoordelijkheid u regelmatig op de hoogte te houden.

Allereerst wil ik u geruststellen dat geen van de 142 gebouwen van CORUM Origin zich in Oekraïne of Rusland bevindt. Zij zijn verspreid over 13 landen van de Europese Unie. Deze diversificatie is een effectieve manier om risico's op te vangen. Natuurlijk kunnen sommige van de 299 huurders van uw CORUM Origin vastgoedfonds indirect door het conflict worden getroffen. Het gaat echter vooral om solide en sterk gediversifieerde internationale bedrijven, die in staat zijn de gevolgen van deze crisis op te vangen. Deze huurders hebben zich bovendien voor de lange termijn aan CORUM Origin verbonden. De combinatie van deze factoren geeft ons een goed zicht op de huurbetalingen. En dus de betaling van dividenden.

### DRIE ACQUISITIES VOOR € 85 MILJOEN

Deze zichtbaarheid is belangrijk om de (niet-gegarandeerde) rendementsdoelstelling van 6% van CORUM Origin te halen. Een doelstelling die uw vastgoedfonds in de tien jaar van zijn bestaan altijd heeft gehaald, zo niet overtroffen. Zoals u weet, zijn de dividenden van uw vastgoedfonds afkomstig van de huur die de huurders betalen. Maar dat niet alleen: wanneer wij een gebouw verkopen, keren wij, als wij winst maken, die winst geheel of gedeeltelijk aan u uit in de vorm van dividenden. Deze uitkering van de meerwaarden vormt de kern van onze strategie: de waardecreatie van uw belegging komt rechtstreeks in uw zak terecht.

Toegegeven, niet alle verkopen zijn succesvol, ondanks onze beste inspanningen. Zelfs de beste dirigenten hebben wel eens problemen! Het goede nieuws is dat dit kwartaal, voor CORUM Origin, de partituur zonder een valse noot werd gespeeld!

Wij zijn erin geslaagd de risico's te managen en onze doelstellingen m.b.t. het rendement en de algehele

waardestijging van de activa te verwezenlijken.

In de loop van 2021 hebben wij negen gebouwen uit de portefeuille verkocht. Deze transacties boden de gelegenheid om een meerwaarde van 27,5 miljoen euro met u te delen. Het kapitaal dat deze verkopen opleverden, moest dan snel opnieuw worden geïnvesteerd. Want zonder huur is er geen dividend, en kan het rendement van uw beleggingen worden benadeeld.

Daarom anticiperen wij, wanneer wij een verkoop voorbereiden, zoveel mogelijk op het gelijktijdig herinvesteren van het kapitaal. Zo konden wij in het eerste kwartaal van 2022 drie acquisities realiseren: een portefeuille van bankkantoren in Italië voor in totaal € 29 miljoen, een gebouw in Cork (Ierland) waarin de Bank of Ireland is gevestigd en dat voor € 13 miljoen is aangekocht, en kantoren in Amersfoort (Nederland) die voor € 43 miljoen zijn aangekocht.

### PRIJSSTIJGING VAN HET AANDEEL: + 4,1%

Op 1 april 2022 hebben wij besloten de aandeelprijs van uw vastgoedfonds met 4,1% te verhogen, van € 1.090 tot € 1.135. Dit is de zevende stijging in 10 jaar voor CORUM Origin, dat in 2012 werd gelanceerd tegen 1.000 euro per aandeel, wat neerkomt op een stijging van 13,5% in 10 jaar.

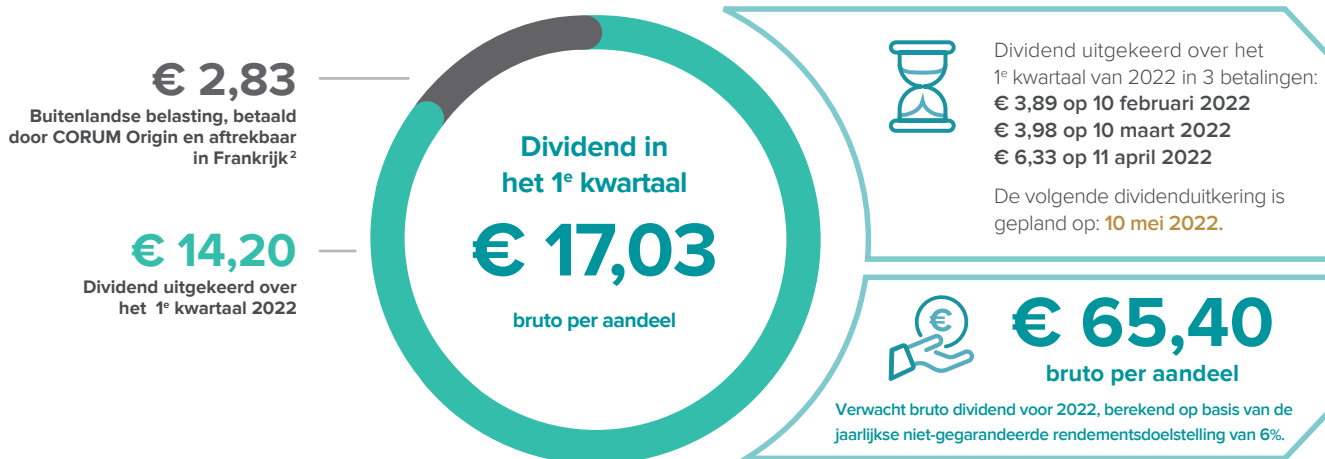
De stijging van de aandeelprijs weerspiegelt de waardestijging van de activa van uw vastgoedfonds. Dit is zeker niet zo concreet als een uitkering van meerwaarden, die onmiddellijk op uw bankrekening valt. Bij een stijging van de aandeelprijs moet u wachten tot u uw aandelen verkoopt om deze waardestijging te ontvangen. Daarom geven wij er de voorkeur aan activa te verkopen en de winst met u te delen. Maar doorverkopen is niet altijd mogelijk, zoals we hierboven hebben toegelicht, omdat dit ook betekent dat er goede herinvesteringen moeten worden gedaan om de rendementen niet aan te tasten.

Het goede nieuws is dat het een goed begin van het jaar is geweest voor CORUM Origin; we zijn erin geslaagd om beide te doen: meerwaarden uitkeren en de koers van het aandeel laten stijgen! Wij zijn zeer trots op deze prestatie. Laten we ervan genieten, want deze dubbelslag zal niet elk kwartaal gebeuren...!

# 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	31/03/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.395 miljoen	€ 2.214 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.819 miljoen	€ 1.751 miljoen
Aantal aandelen	2.110.159	2.030.869
Aantal aandeelhouders	40.818	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>er</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 31 maart 2022)



**142**

Aantal gebouwen



**299**

Aantal huurders



**6,73** JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

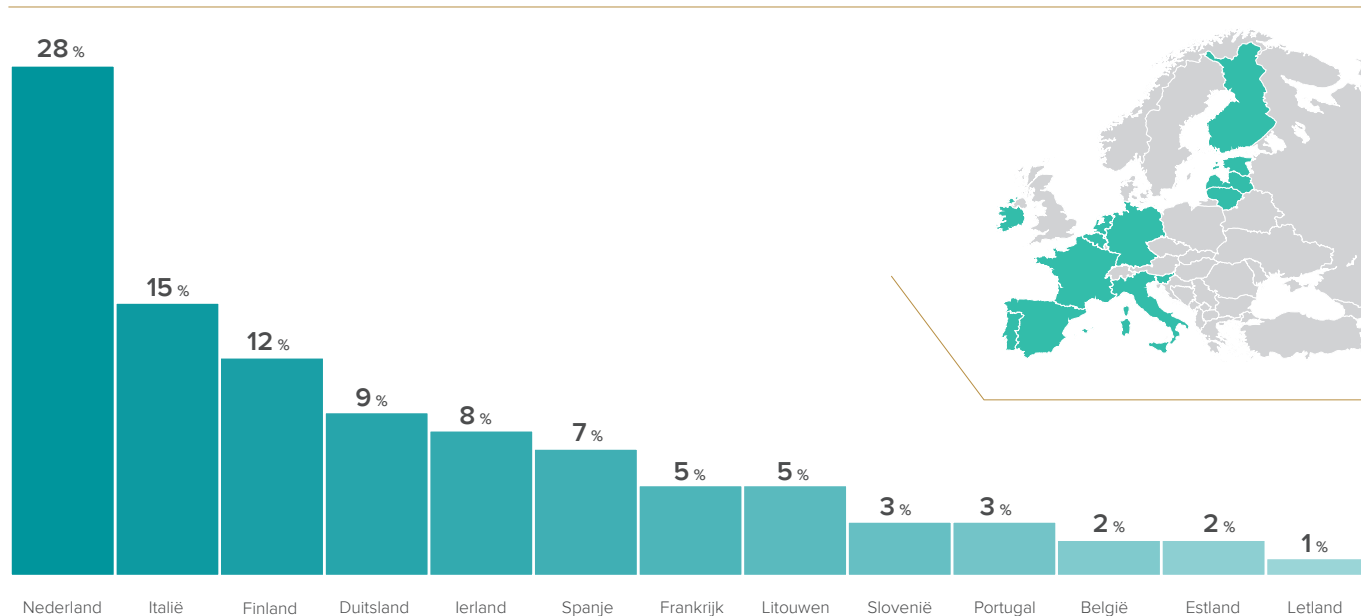


**1.361.810** m<sup>2</sup>

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 74.268 m<sup>2</sup>)

## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 31 maart 2022, in % van de marktwaarde)



## SPREIDING PER TYPE

(op 31 maart 2022, in % van de marktwaarde)



**43%**

KANTOREN



**34%**

WINKELS



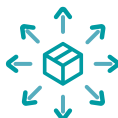
**11%**

HOTELS



**6%**

INDUSTRIE



**5%**

LOGISTIEK



**1%**

ZORG

## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022)

FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

**95,87%**

FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

**94,55%**

Leegstaande panden: (39 panden)

● **4,13%** op zoek naar huurders:

- 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>)
- 4 in Hamburg (4.83 m<sup>2</sup>)
- 3 in Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla (38.245 m<sup>2</sup>)
- 4 in Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)
- 2 in Hoofddorp - Red Office (933 m<sup>2</sup>)
- 1 in Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 in Zaandam (5.302 m<sup>2</sup>)
- 1 in Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)
- 4 in Dublin Classon (602 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 in Braga (2.170 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam - BAM (221 m<sup>2</sup>)
- 1 in Juvignac (4.400 m<sup>2</sup>)
- 1 in Delft (619 m<sup>2</sup>)
- 2 in Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 in Bologna (2.351 m<sup>2</sup>)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)

Geen verkopen in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022

1. Hiervan vrijgekomen in het 1<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.

## NEDERLAND

## ROYAL HASKONINGDHV

## AMERSFOORT

AANGEKOCHT OP 31 MAART 2022

**Aankoop prijs:** € 43 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,7%

**Huoppervlak:** 26.166 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Rest. looptijd huurcontract:** 7,2 jaar  
**Huurder:** Royal HaskoningDHV



Het gebouw is gelegen in het zuiden van de stad Amersfoort, op slechts 10 minuten van het centrum van Utrecht. Het complex bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen die met elkaar verbonden zijn via de kelder. Gebouw ABC is het oudste gebouw met een vloeroppervlakte van 18.007 m<sup>2</sup>. Het aangrenzende D-gebouw is gebouwd in 1999 en heeft een totale oppervlakte van 8.148 m<sup>2</sup>. Het gebouw is sinds de realisatie volledig verhuurd aan Royal HaskoningDHV, een toonaangevend onafhankelijk Nederlands ingenieursbureau op het gebied van duurzaamheid en innovatie, dat er zijn wereldhoofdkantoor van heeft gemaakt. Het bedrijf heeft 6.000 werknemers in 30 landen.

Royal HaskoningDHV is gespecialiseerd in publieke en private projecten op internationale schaal en is actief in de sectoren luchtvaart, bouw, energie, industrie, stedelijke en territoriale ontwikkeling. In 2011 heeft de huurder 9 miljoen euro geïnvesteerd in een renovatie die het energielabel heeft verbeterd van G naar A. Momenteel overweegt de huurder een volgend investeringsprogramma om het gebouw te moderniseren en aan de toekomstige eisen aan te passen: als engineeringbedrijf met hoge ambities op het gebied van duurzame ontwikkeling wil Royal HaskoningDHV dat deze kantoren een uithangbord voor hun expertise worden. Deze werkzaamheden tonen aan dat de huurder zich voor lange tijd in dit gebouw wil vestigen.



> Amersfoort - Aangekocht op 31 maart 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

## VICENZA / TRÉVISO / PESCARA

AANGEKOCHT OP 11 MAART 2022

**Aankoop prijs:** € 29 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 8,5%

**Huoppervlak:** 12.330 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Rest. looptijd huurcontract:** 6,8 jaar  
**Huurder:** Intensa Sanpaolo



Deze drie gebouwen bevinden zich in Noord- en Midden-Italië. Zij maken deel uit van een keten van 10 gebouwen, alle in Italië, die CORUM Origin heeft vastgelegd te kopen in 2022. Het eerste gebouw bevindt zich in het historische centrum van Vicenza. Gebouwd in 1942 en voor het laatst gerenoveerd in 2018, vertegenwoordigt het een totaal van 5.180 m<sup>2</sup>, met voornamelijk een bankkantoor op de begane grond en kantoren op de 5 bovenste verdiepingen. Het tweede gebouw bevindt zich in het historische centrum van Treviso. Het pand, gebouwd in 1948, is in totaal 5.290 m<sup>2</sup> groot, verdeeld over 8 verdiepingen. Volgens hetzelfde model als in Vicenza heeft het een filiaal op de begane grond en kantoren en bijgebouwen op de bovenverdiepingen en in de kelder. Het derde gebouw is gelegen in Pescara in een centraal

en gerenommeerd gebied. Het dateert uit 1961 en omvat 1.860 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, verdeeld over een filiaal op de begane grond en kantoren op de bovenste verdiepingen. Het complex wordt verhuurd aan één enkele onderneming: Intesa Sanpaolo, een Italiaanse internationale bankgroep en een van de grootste Europese bankgroepen, opgericht in 2007 na de fusie van de drie grootste Italiaanse banken. Zij is de grootste bank van het land qua aantal filialen (5.200, waarvan 4.200 in Italië) en werknemers (98.000, waarvan 75.000 in Italië), maar ook qua financiële en activa-middelen (48 miljard euro). Het hoofdkwartier van de groep is in Turijn. Intesa Sanpaolo bedient meer dan 20,6 miljoen klanten (13,5 miljoen in Italië) in Centraal- en Oost-Europa, het Midden-Oosten en Noord-Afrika.

## IERLAND

### BANK OF IRELAND

## CORK

AANGEKOCHT OP 21 MAART 2022

**Aankoop prijs:** € 13 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,8%

**Huoppervlak:** 2.450 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Rest. looptijd huurcontract:** 9,9 jaar  
**Huurder:** Bank of Ireland



Het gebouw is gelegen in Cork, de op één na grootste stad van Ierland met 415.000 inwoners. Het ligt in het hart van het centrale zakendistrict van Cork aan South Mall, dichtbij St Patrick Street, de belangrijkste winkelstraat van de stad, die op loopafstand te bereiken is. Het gebied is de thuisbasis van internationale farmaceutische bedrijven zoals Pfizer, maar ook van techbedrijven zoals Dell, Qualcomm en Apple. Gebouwd in 1960 en volledig gerenoveerd in 2008, heeft het gebouw 5 verdiepingen met een totale oppervlakte van 2.450 m<sup>2</sup>. Het is volledig verhuurd aan de Bank of Ireland, een Ierse bank die in 1783 is opgericht en actief is

in Ierland, het Verenigd Koninkrijk en Noord-Amerika. Haar grootste aandeelhouder is de Ierse Staat. In het gebouw huist het hoofdkantoor van het bedrijf voor de regio Munster, waartoe ook Cork behoort. Bank of Ireland heeft een bankfiliaal op de begane grond en kantoren op de bovenste verdiepingen. De bank heeft ervoor gekozen een aantal plaatselijke filialen te sluiten en het personeel te onder te brengen in regionale filialen, zoals hier het geval is. De huurder heeft bovendien aangekondigd dat het in 2022 € 12 miljoen zal investeren in zijn bankfilialen.

# KOSTEN VOOR HET BEHEER

## VAN UW INVESTERING

(op 31/03/2022)

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.

### Inschrijvings-commissie

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

Deze kosten zijn in de aankoopprijs inbegrepen. Zij vergoeden met name de dienstverlening van de beheermaatschappij bij het zoeken naar vastgoed en het aantrekken van kapitaal voor de uitvoering van het investeringsprogramma.

Deze inschrijvingskosten zijn vergelijkbaar met de 'notariskosten' (7 à 8% van de aankoopprijs<sup>2</sup>) en makelaars-kosten (4 à 8% van de verkoopprijs<sup>2</sup>) die worden betaald wanneer rechtstreeks in vastgoed wordt geïnvesteerd.

### Beheer-commissies

13,2% incl. belasting  
van geïnde huren

Beheercommissies worden door de beheermaatschappij rechtstreeks op de huren ingehouden en dienen als vergoeding voor de verschillende taken: het beheer van de huurders (van essentieel belang tijdens de COVID-periode), het onderhoud van de gebouwen en de waardevermeerdering van de activa, de inning van de huren en de uitkering ervan als dividend etc. Deze commissies zijn alleen van toepassing als de huren worden geïnd, zodat uw belangen en de onze op één lijn liggen.

In het geval van een directe investering kunnen deze kosten worden vergeleken met de kosten die verbonden zijn aan het beheer van een gebouw: makelaarskosten (tussen 4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd<sup>2</sup>), diverse verzekeringspremies, kosten voor mede-eigendom (indien van toepassing), belastingen etc.

### Commissies op de verkoop van aandelen

€ 240

Dit is een forfaitair bedrag dat door de koper moet worden betaald en dat overeenkomt met de administratiekosten. Dit bedrag is alleen van toepassing in het kader van een overdracht van aandelen (onderhandse akte, schenkingen etc.) en maakt het mogelijk de overdracht van aandelen te beheren ongeacht het aantal aandelen. Dit is niet van toepassing op de intrekking van aandelen.

### Commissies op de verkoop van vastgoed

Netto verkoopprijs < € 5 M: 1%<sup>1</sup>  
Netto verkoopprijs > € 5 M: 0,75%<sup>1</sup>  
(toegepast op de netto verkoopprijs van het gebouw)

Deze worden alleen geheven indien een meerwaarde wordt gerealiseerd en worden toegepast op de verkoopprijs van het vastgoed. Deze kosten worden gebruikt als vergoeding voor het goede beheer van het vastgoed, waarmee uw en onze belangen op één lijn komen.

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

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

Deze vergoedingen komen overeen met de specifieke acties die door de beheermaatschappij worden ondernomen om de uitvoering van en het toezicht op grote werken te waarborgen. Zij omvatten met name de coördinatie met architecten, de kosten van ontwerp bureaus etc.

In de context van een directe vastgoedbelegging zijn deze vergoedingen vergelijkbaar met die van een aannemer of een honorarium voor werkzaamheden van een bewindvoerder (tussen 1,5% en 4%<sup>3</sup>).

1. Inclusief alle belastingen

2. Bron: [immobilier.lefigaro.fr](http://immobilier.lefigaro.fr)

3. Bron: [www.edito.seloger.com](http://www.edito.seloger.com)

## 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 aandeelprijs per 1 april 2022: 2.110.159 aandelen \* € 1.135 = € 2.395 miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 2.110.159 aandelen \* € 862 = € 1.819 miljard.

**Terugkooiprijs:** 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 (notariskosten, mutatierechten, commissies).

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

## 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 11,96% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 2.000.000.332. Wanneer het statutair 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 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 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 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** Een forfaitaire vergoeding van € 240 (inclusief belastingen) ten laste van de koper wordt in rekening gebracht aan de beheermaatschappij. 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. Meerwaarden vastgoed** Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2022) plus socialezekerheidsbijdragen 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 en stuurt het jaar erop een overzicht met de betaalde belasting.

## Ontwikkelingen van het fonds

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 of optie dient zo snel mogelijk in uw persoonlijke account gedaan te worden, en de vereiste bewijsstukken moeten geüpload worden. Elke wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij CORUM Asset Management, samen met de vereiste bewijsstukken. De Algemene Vergadering van CORUM Origin vond plaats op dinsdag 19 april 2022.



LEES ALS EERSTE  
OVER ONZE LAATSTE  
UPDATES, AANKOPEN & MEER.

VOLG ONS OP 

CORUM INVESTMENTS | DE INVESTEERDERS  
VAN MORGEN

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 2022: € 1.818.963.076 – Goedkeuring SCPi van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 12-17 op 24 juli 2012. 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.

CORUM Investments – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam - +31 (0)20 237 1910 - [info@corum.nl](mailto:info@corum.nl)  
[www.corum.nl](http://www.corum.nl)