

Nr. 53

gepubliceerd op 18 juli 2025

2^e KWARTAAL 2025 / CIJFERS OP 30 JUNI 2025
GELDIG VAN 1 JULI TOT 30 SEPTEMBER 2025

Highlights

CORUM
Origin

Analyse van de trends op de markt

Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies inhouden. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

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

Ligt er een opleving van de vastgoedmarkt in het verschiet? Na twee jaar met hoge cijfers kwam de inflatie medio 2024 eindelijk tot bedaren, waardoor de Europese Centrale Bank (ECB)¹ de monetaire teugels wat kon vieren. Twaalf maanden later heeft de ECB al acht keer gesnoeid in de beleidsrente². Hoewel we nog niet helemaal zijn teruggekeerd naar de omstandigheden van 2021, wordt het kader met dank aan een versoepeling van de kredietvoorwaarden en meer zichtbaarheid voor de beleggers opnieuw gunstig voor de vastgoedmarkt. Die beleggers vinden geleidelijk hun weg terug naar de vastgoedmarkt, en ze hebben goedgevulde zakken. De concurrentie laait op en de prijzen gaan licht omhoog (+4% tussen december 2023 en januari 2025)³, hoewel niet alle landen en alle types vastgoed in hetzelfde schuitje zitten. Zo trekken logistieke panden momenteel meer beleggers aan dan kantoren, waardoor de prijzen stijgen. Het rijk van die laatste is evenwel nog niet uitgespeeld!

Opportunities in overvloed, voor zowel aan- als verkoop

Deze lichte herleving van de vastgoedmarkt creëert verkoopkansen. En daar kan CORUM de vruchten van plukken! Er zijn nog steeds heel wat aankoopkansen te vinden, ook in de populairste landen en types vastgoed. De concurrentie is weliswaar vooral opgeleefd bij de gebouwen met een prijskaartje van minder dan € 30 miljoen. Bij de panden van groter formaat, die weinig andere vastgoedfondsen zich kunnen veroorloven, zijn er nog heel wat goede zaken te doen, en CORUM heeft dan ook verscheidene projecten op het oog. Met andere woorden: er liggen altijd en overal aan- of verkoopkansen voor het grijpen! Er zijn evenwel twee voorwaarden: ten eerste moeten we vooruitziend zijn en tegen de trends durven in te gaan. Ten tweede zijn lokale teams onmisbaar: inwoners van het land die de taal spreken en verstand hebben van de markt, de spelers, de prijzen, de bedrijven, de specifieke kenmerken ... Dat is broodnodig om te onderhandelen, in gesprek te gaan met de huurders en cruciale informatie te verzamelen. Die twee voorwaarden liggen aan de basis van de strategie van CORUM, een koploper in internationaal gediversifieerde vastgoedfondsen.

Twee nieuwe gebouwen die wederom kunnen bogen op aantrekkelijke rendementen

We hadden het drie maanden geleden al aangekondigd: uw vastgoedfonds zou in 2025 blijven aankopen. Dit kwartaal namen we twee nieuwe kantoorgebouwen in portefeuille. Het eerste bevindt zich in de kern van de gerechtelijke wijk in Dublin (Ierland) en ging onder de hamer voor € 45,5 miljoen. Het huisvest verscheidene uitstekende huurders, waaronder de Commissioners of Public Works in Ireland (OPW), een overheidsinstelling die instaat voor het beheer van het openbare patrimonium en de bescherming van de nationale monumenten, en de Law Society of Ireland. Het pand kan een aanvangsrendement⁴ van 8,6% voorleggen. Het tweede is gelegen in een dynamische wijk in Milaan (Italië) en konden we voor € 39,6 miljoen op de kop tikken. Het gebouw is verhuurd aan verscheidene vooraanstaande huurders, zoals Pfizer, Siram (Veolia), NXP Semiconductors en Niterra. Het aanvangsrendement bedraagt 7,8%⁴. Ondanks de rentedaling blijft uw vastgoedfonds dus panden met mooie rendementen opsporen. Dat is een bewijs van onze opportunistische, sterk gediversifieerde en internationale aanpak, alsook van ons onderhandelingsvermogen. Dat alles staat of valt evenwel met voldoende netto instroom, een ware hoeksteen in het huidige kader. Er staan de komende maanden nog andere aankopen op stapel. Nadat we in februari afscheid namen van het pand van Brembo (Italië), waarop we een meerwaarde voor kosten realiseerden van € 10 miljoen, voorzien we in het derde kwartaal van 2025 ook nog enkele verkopen.

Een stabiele portefeuille

Nu de vastgoedfondsen van CORUM sinds het derde kwartaal van 2022 al ruim € 3,1 miljard investeerden tegen interessante voorwaarden en de vastgoedprijzen vermoedelijk in stijgende lijn zullen gaan, benadrukken de beheerders van CORUM eens te meer vertrouwen te hebben in de stabiliteit van de portefeuille van uw vastgoedfonds. De waarde van de aangehouden panden zou bevestigd moeten worden in de voortaan verplichte taxaties in het midden van het jaar. Meer info volgt binnen enkele weken.

1. De ECB is de instelling die is belast met het monetaire beleid en de financiële stabiliteit in de eurozone.

2. De beleidsrente is de rente die wordt bepaald door de centrale bank van een land of van een monetaire unie om de economische activiteit in goede banen te leiden.

3. Bronnen: Groep CORUM, Green Street.

4. Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Investeringsuit het verleden 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.



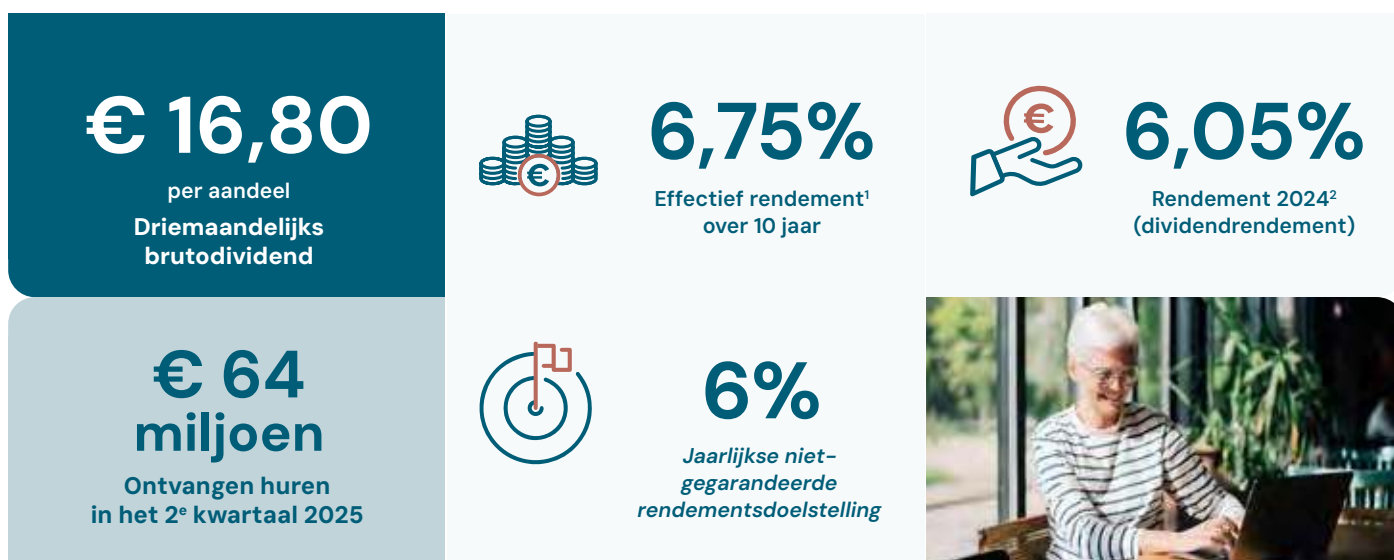
Mélanie Ballu,
Partner – directeur beleggingen
en algemeen directeur van
CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Partner –
directeur
fondsenbeheer

Essentiële informatie

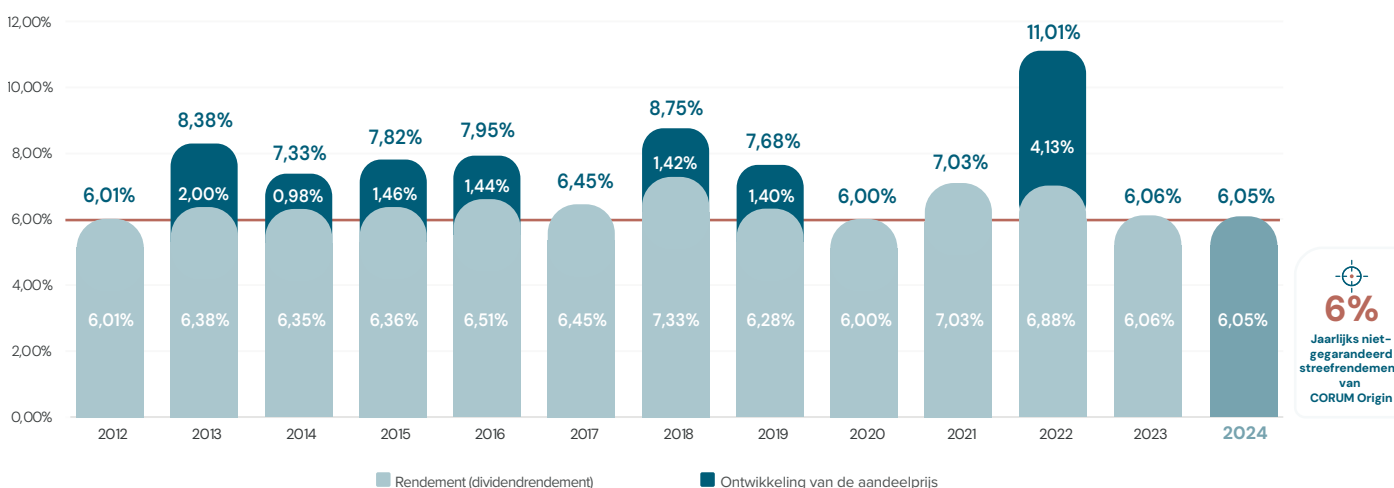
CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

Essentiële informatie



De performance van uw vastgoedfonds CORUM Origin

Sinds de oprichting van CORUM Origin in 2012 is de jaarlijkse rendementsdoelstelling behaald of overtroffen.



In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Bron: CORUM

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

2. Rendement: het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,10% voor CORUM Origin in 2024), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten.

De performance

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

Dividend per aandeel¹ in het 2^e kwartaal 2025

Verdeling:

Nettodividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 4,40 op 12 mei 2025
- € 4,70 op 10 juni 2025
- € 4,51 op 10 juli 2025

De volgende dividenduitkering is gepland op:

11 augustus 2025



— € 13,61

Huurgerelateerd netto-dividend uitgekeerd in het 2^e kwartaal van 2025

— € 3,19

Buitenlandse belasting, betaald door CORUM Origin en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 68,10

bruto per aandeel

Verwacht jaarlijkse bruto dividend voor 2025, berekend o.b.v. de jaarlijkse rendementsdoelstelling van 6% (niet gegarandeerd)

Ontwikkeling van uw vastgoedfonds

67.664

aandeelhouders op 30/06/2025

+ 5% ten opzichte van 01/01/2025

waaronder **3.377**

dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM Origin-gemeenschap

Dit kwartaal

129.968

nieuwe aandelen die het kapitaal verhogen

9.855

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

628

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

Kapitaalontwikkeling

€ 3,511 miljard

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

+ 4% ten opzichte van 01/01/2025

€ 2,667 miljard

Aandelenkapitaal⁴

3.093.701

Aantal aandelen

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
<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 2024

Liquidatiewaarde ⁵ (per aandeel)	€ 953,35
Vervangingswaarde ⁶ (per aandeel)	€ 1.172,41
IFI-waarde ⁷ (per aandeel)	€ 999,21

TERUGKOOPPRIJS⁸ PER AANDEEL SINDS 1 APRIL 2022

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

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

2. De huren van buitenlands vastgoed zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de aandelenprijs op 30 juni 2025: 3.093.701 aandelen * € 1.135 = € 3,511 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 juni 2025: 3.093.701 aandelen * € 862 = € 2,667 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

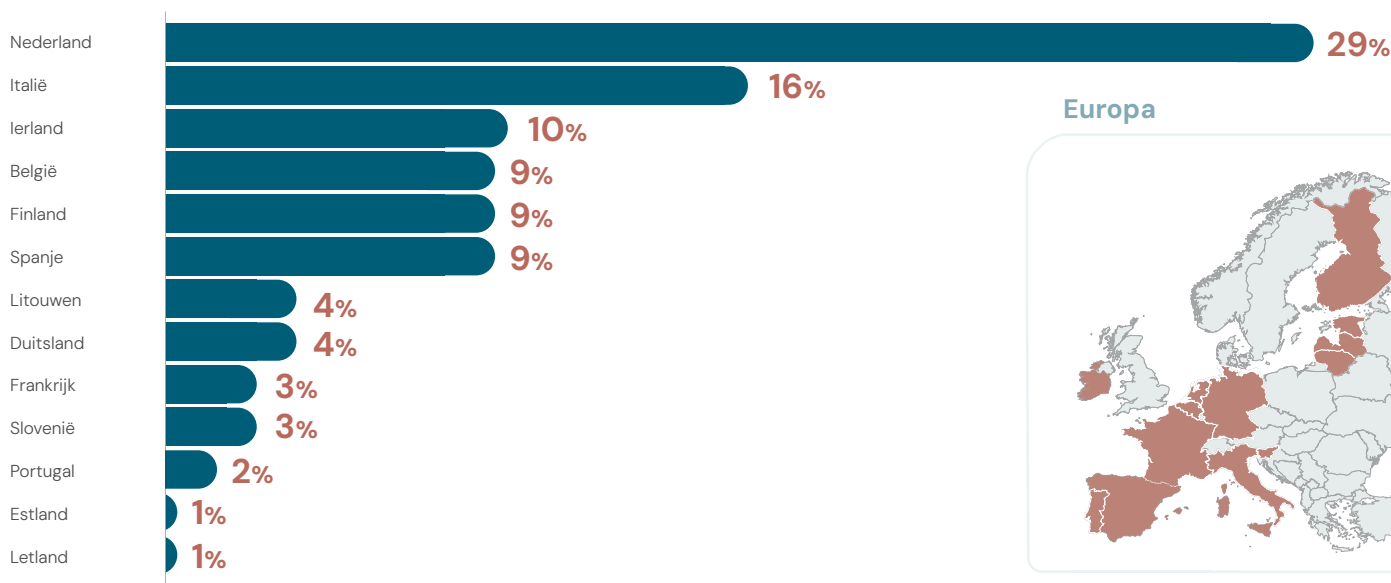


Spreiding per type – % van de waarde van de portefeuille

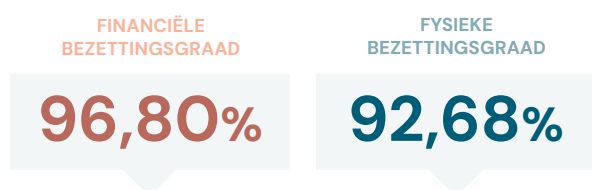


*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

Geografische spreiding – % van de waarde van de portefeuille



Bezettingsgraden



Leegstaande ruimten: (61 ruimten)
Fysieke leegstand: 7,32%

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 in Amnéville (468 m²) 3 in Lieusaint (2.202 m²) 1 in Torcy (350 m²) 3 in Hamburg (4.119 m²) 2 in Yecla 1 & 2 (31.687 m²) 5 in Hoofddorp – Red Office (2.033 m²) 4 in Vilvoorde (3.863 m²) 1 in Zaandam (353 m²) 3 in Delft (2.709 m²) 1 in Les Ulis (17.620 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 in Rome – Caterina (335 m²) 2 in Neu-Isenburg (3.447 m²) 1 in Parc Faraday (170 m²) 1 in Krakau (1.587 m²) 1 in Hoofddorp – Kyocera (3.589 m²) 2 in Lahti BW (645 m²) 1 in Mönchengladbach (10.949 m²) 5 in Classon House (1.030 m²) 1 in Dromore House (600 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 6 in Val Plaza C (5.033 m²) 5 in Nieuwegein (5.806 m²) 1 in Krakau (4.019 m²) 1 in Zaltbommel (1.955 m²) 1 in Vianen (6.687 m²)¹ 1 in Rotterdam – Trinity (481 m²) 3 in Eindhoven (3.000 m²) 1 in Rotterdam – Eurogate (394 m²) 2 in Joyce's Court (298 m²)¹ 1 in Narva (4.519 m²)¹ |
|--|--|---|

1. Waarvan een beëindiging in het 2^e kwartaal 2025
Eén verkoop in het 2^e kwartaal 2025

- Waarvan **2,58%** huurvrije periode
- **3,20%** op zoek naar huurders

Financiële bezettingsgraad: de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de ruimten met huurvrije periode. Dit percentage meet de financiële huurperformance.

Fysieke bezettingsgraad: het gecumuleerd oppervlak van de bezette ruimten/gecumuleerd oppervlak van de ruimten in bezit. NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

Aangekocht vastgoed

De investeringen die CORUM Origin in de loop van het kwartaal heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

IERLAND – DUBLIN

Aangekocht op: **16 april 2025** – Sector: **Kantoren**

MEERDERE HUURDERS

Aankoopprijs € 45,5 MILJOEN	Aanvangsrendement ¹ 8,6%
Resterende looptijd van de huurovereenkomst 7,4 jaar	Oppervlak 11.772 M²



We treffen CORUM Origin in Dublin, met een pand dat uw spaargeld zal appreciëren: het Infinity Building. Dit kantoorgebouw geniet een geweldige locatie in de kern van de gerechtelijke wijk, vlakbij het iconische 'Four Courts', het voornaamste gerechtshof van het land, dat onder meer het Supreme Court (hooggerechtshof) huisvest. Als symbool van de Ierse gerechtelijke autoriteit trekt de site tal van juridische instellingen aan, alsook advocatenkantoren, overheidsorganismen en ondernemingen die actief zijn in de juridische sector. Dit moderne kantoorgebouw met vijf verdiepingen dateert uit 2008 en is uitstekend bereikbaar voor de werknemers en de bezoekers.

De aantrekkelijkheid van het Infinity Building blijkt uit de drie grote huurders die hun tent er hebben opgeslagen. Er is onder meer de OPW (overheidsinstelling die instaat voor het openbare patrimonium), dat al sinds de oplevering aanwezig is, 88% van de oppervlakte huurt en zijn huurcontract met tien jaar heeft verlengd. Ook de Law Society of Ireland, een centrale speler in het juridische beroepsveld, is er gevestigd, net als Gala Smithfield, een buurtsupermarkt die 7 dagen op 7 geopend is.

De bevoorrechte ligging in het midden van die institutionele wijk en de hoogwaardige huurders maken van het Infinity Building een voortreffelijke keuze voor CORUM Origin.

ITALIË – MILAAN

Aangekocht op: **23 april 2025** – Sector: **Kantoren**

MEERDERE HUURDERS

Aankoopprijs € 39,6 MILJOEN	Aanvangsrendement ¹ 7,8%
Resterende looptijd van de huurovereenkomst 5,7 jaar	Oppervlak 11.200 M²



CORUM Origin strijkt neer in Milaan met het Edificio L, een iconisch gebouw in een sterk veranderende wijk. Dit kantoorgebouw in het zuidwesten van Lorenteggio is uitstekend bereikbaar en bevindt zich in een professionele omgeving in volle bloei. Dat zijn twee cruciale troeven om ondernemingen aan te trekken en vast te houden, en het risico op leegstand te beperken.

Het in 2010 opgetrokken Edificio L onderscheidt zich door zijn hedendaagse architectuur en zijn ruim 2.000 parkeerplaatsen. Het werd verscheidene keren in de bloemetjes gezet omwille van ecologische prestaties.

Het pand wordt betrokken door wereldwijd bekende huurders als Pfizer, Siram (Veolia), NXP Semiconductors en Niterra, die alle gelden als marktleiders in hun sector. Deze aankoop illustreert perfect de strategie waar CORUM Origin bekend om staat: investeren in stabiele, goed gelegen panden, die verhuurd worden aan toonaangevende bedrijven, om uw spaargeld te laten groeien.

1. **Aanvangsrendement:** rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

De kosten op transparante wijze

Wij stellen alles in het werk om de belegging die u ons heeft toevertrouwd, te beheren en te laten groeien. De hieronder vermelde honoraria zijn de vergoeding voor ons werk ten dienste van uw belegging. Aangezien een belegging in vastgoedfondsen, net als elke andere belegging, bepaalde kosten met zich meebrengt, raden wij u aan uw aandelen ten minste 8 tot 10 jaar aan te houden om die inschrijvings- en beheerkosten te kunnen compenseren.

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

Instapkosten

Ingehouden op de belegging



**Inschrijvings-
commissie**

11,964% incl. belastingen¹
van de aandelenprijs

Die vergoedt:

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

Uitstapkosten

Ingehouden op de belegging



**Overdrachts-
commissie
aandelen**

€ 0



**Terugkoop-
commissie**

0% van de terugkoopprijs
van het aandeel

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

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

Kosten voor het beheer van uw belegging

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



**Beheer-
vergoeding**

12,40% excl. belastingen
van de ontvangen huur
(in de eurozone)



**Commissie voor
toezicht en controle
van werkzaamheden**

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

Die vergoedt:

- het beheer van de huurders;
- het onderhoud en de waardevermeerdering van de activa;
- de inning van de huren en de uitkering ervan als dividend etc.

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

Die vergoedt:

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



**Commissie
bij aankoop
van vastgoed**

0% van de
nettoverkoopprijs



**Commissie over
de vermogenswinst
op vastgoed**

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

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

Die vergoedt:

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

Die vergoedt:

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

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

¹. Vrijgesteld van btw

Dividendgerechtigde datum



1^e DAG VAN DE 6^e MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling

De dividendgerechtigde termijn is een term die specifiek is voor vastgoedfondsen en staat voor de tijd die de belegger moet wachten voordat hij zijn eerste potentiële dividenden ontvangt.

Deze vertraging heeft twee functies:

- De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen dat het potentieel heeft om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te behalen.
- De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkomsten ook niet stijgen, en bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen dalen.

Waarschuwing

CORUM Origin-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 11,964% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximale statutaire kapitaal, dat werd vastgesteld op € 5.000.000.000. Wanneer het statutaire aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt de terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 999,21 per aandeel vanaf 1 april 2022. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die een terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief toe, onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

Voorwaarden voor overdracht

1. Directe overdracht (onderhands) De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandeelhoudersregister. Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring De aandelen van de cedent geven niet langer recht op de uitkering van interim-dividend, noch op de uitoefening van enig ander recht vanaf de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de datum waarop de overdracht plaatsgevonden heeft. De koper heeft recht op dividend vanaf de eerste dag van de maand van de overdracht. Voor de overdracht van de aandelen is geen goedkeuring vereist.

3. Overdrachtscommissie aandelen De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de overdracht van aandelen. De koper moet de registratierechten betalen aan de overheid.

Fiscale aspecten

1. Aangifte inkomstenbelasting Elk jaar ontvangt u van de beheermaatschappij CORUM Asset Management alle informatie die u nodig hebt voor uw aangifte inkomstenbelasting met betrekking tot inkomsten over het voorgaande jaar van CORUM Origin.

2. Meerwaarden vastgoed Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van de vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs – kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5^e jaar en tot het 21^e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22^e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22^e jaar voor uitsluitend socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn vermogenswinsten alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan € 50.000: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan € 50.000 oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van € 50.000 wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die inkomstenbelasting verschuldigd zijn. De toeslag wordt berekend vanaf de eerste euro volgens een schaal die rekening houdt met een nivelleringsregeling en waarvan het percentage varieert van 2% tot 6%, afhankelijk van het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare kapitaalwinsten, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemeene recht en in het bijzonder na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

3. Financiële inkomsten Financiële inkomsten worden gegenereerd door beschikbare contanten te beleggen in afwachting van investeringen in vastgoed. Ze zijn onderworpen aan een eenmalige forfaitaire belasting van 30% (vlaktafs), die als volgt kan worden opgesplitst: een eenmalige forfaitaire belastingaftrek (PFU) tegen een tarief van 12,8% en sociale bijdragen (PS) tegen het algemene tarief van 17,2%. Op deze financiële inkomsten wordt door de beheermaatschappij op het moment van betaling van de dividenden inkomstenbelasting ingehouden.

4. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders Aan aandeelhouders wordt gevraagd de beheermaatschappij direct te informeren over elke wijziging met betrekking tot hun status als ingezetene of niet-ingezetene. Voor niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders geldt dat zij kennis dienen te nemen van de belastingmaatregelen die eventueel van toepassing zijn in het land waarvan ze fiscaal inwoner zijn en die van toepassing zijn op hun persoonlijke situatie.

De fiscale behandeling hangt af van de persoonlijke situatie van elke aandeelhouder, die in de toekomst kan wijzigen.

5. Buitenlandse inkomsten CORUM Origin int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders. Deze in het buitenland betaalde belasting wordt in mindering gebracht op de uitgekeerde dividenden.

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het laatste kwartaalbericht en laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: www.corum.nl. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of opties dient zo snel mogelijk aangepast te worden in uw online CORUM-account, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk en vóór het einde van de maand meegedeeld te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken.

CORUM

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

CORUM Origin, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 749 907 507, ingeschreven op 28 februari 2012 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 950.786 – Aandelenkapitaal op 30 juni 2025: € 2.666.769.863 – 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. Publicatie Highlights op 18/07/2025.



www.corum.nl
+31 (0)20 237 1910

