

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

6,88 %

Bruto dividend 2022*

7,06 %

Effectief rendement*
over 10 jaar

ONTVANGEN HUREN

€ 45 miljoen

in het 4^e kwartaal 2022

JAARDIVIDEND

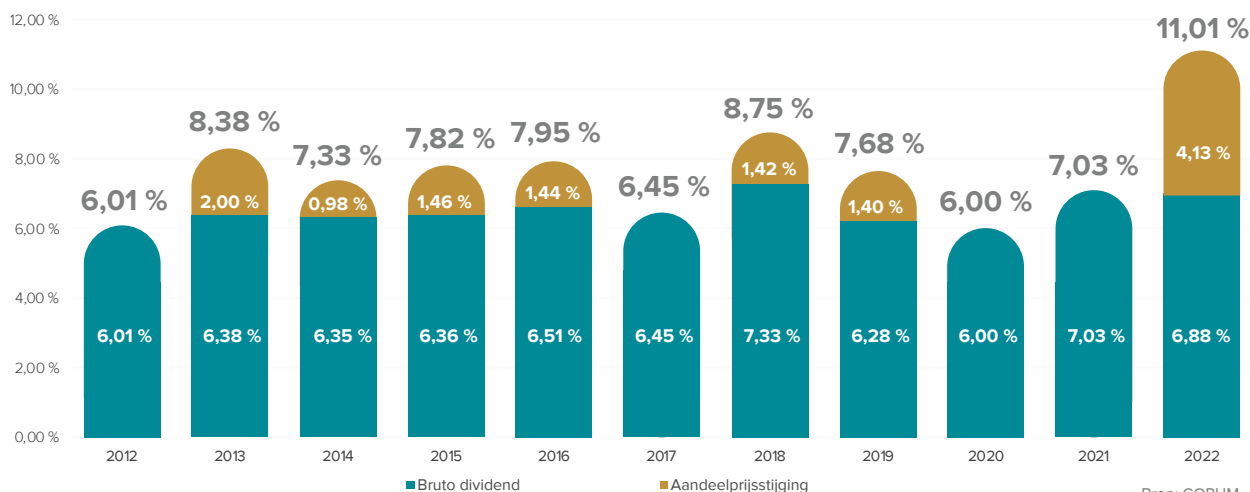
€ 75,01

per aandeel

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

DE WERKELIJKE PRESTATIES VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM ORIGIN

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



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

VOORWOORD



EEN PRESTATIE IN LIJN MET DE DOELSTELLING VAN 6%!

In 2022 behaalde CORUM Origin een rendement van 6,88%, in lijn met de doelstelling van 6% die het al 11 jaar hanteert. En als we daarbij de 4,1% stijging van de aandelprijs van afgelopen 1 april jl. optellen, bedraagt de werkelijke prestatie van uw vastgoedfonds zelfs meer dan 11%. Een pleister op de zere 'inflatie'-wond.

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM

Laten we heel even teruggaan: in 2021 vestigde uw vastgoedfonds een record aan meerwaarden in één jaar met maar liefst 9 verkopen, waardoor het fonds u € 27,5 miljoen aan meerwaarden uit de verkoop van vastgoed kon uitkeren. In 2022 bouwde CORUM Origin dit succes verder uit, met meer dan € 31 miljoen aan meerwaarden uit 3 verkopen, die eveneens volledig aan u werden uitgekeerd. Twaalf jaar na de lancering blijft uw vastgoedfonds zijn portefeuille ontwikkelen en kansen benutten wanneer deze zich voordoen. Dit wordt geïllustreerd door de verkoop dit 4e kwartaal van een gebouw in Frankfurt, waarmee tevens een nieuw record werd gevestigd: de grootste door CORUM geregistreerde meerwaarde uit verkoop van één enkel gebouw, bijna € 24 miljoen!

Record meerwaarde voor de verkoop van één gebouw

Toegegeven, de aankoop van dit gebouw in 2015 werd door kenners van de vastgoedfondsenmarkt met de nodige scepsis ontvangen. Enerzijds had de huurder, Deutsche Bank, net een enorm verlies geleden door de Griekse financiële crisis; anderzijds vertegenwoordigde dit gebouw alleen al 15,8% van de vastgoedportefeuille van CORUM Origin (tegenover 3,6% eind 2021). De aankoop leek dus riskant... Maar onze managers hadden een heel andere visie! Het rendement op het moment van aankoop² van 7,4%, de mogelijkheden om de waarde van het gebouw te verhogen en de perspectieven die de toonaangevende Duitse bank bood, hadden hen overtuigd van deze aankoopkansen. Toen wij vervolgens als enige potentiële koper tegenover de verkoper stonden, konden onze investment managers onder de best mogelijke voorwaarden over de aankoopprijs onderhandelen, en dus de perfecte voorwaarden bepalen voor deze succesvolle verkoop enkele jaren later. Hun gelijk is bevestigd!

Het gebouw heeft in de zeven jaar dat het in bezit was € 45 miljoen aan huurinkomsten opgeleverd, wat neerkomt op een gemiddeld rendement³ van 11,25% per jaar. Het is de huurder die waarde creëert in een gebouw! Toen het tijd was om de verkoop voor te bereiden, zagen onze asset managers dat het gunstiger was om het gebouw aan een investeerder die gespecialiseerd is in datacenters (een bedrijf dat diensten aanbiedt op het gebied van de opslag en het beheer van computergegevens) te verkopen, in plaats van aan een traditionele vastgoedinvesteerder. Onze asset managers organiseerden een wedstrijd tussen verschillende exploitanten in de datacenter-sector voor de doorverkoop: niets groots, maar een eenvoudige manier om de beste prijs te krijgen! Uiteindelijk won een Amerikaans bedrijf de verkoop tegen een prijs van € 95 miljoen, waardoor CORUM Origin een meerwaarde van bijna € 24 miljoen kon opstrijken! Na aftrek van kosten werd € 18,5 miljoen aan u uitgekeerd. Genoeg om uw dividenden te verhogen en hopelijk uw kerstcadeaus te verfraaien!

Goed verkopen begint met goed kopen: er is uiteraard weinig hoop op meerwaarden als het gebouw tegen een te hoge prijs wordt gekocht... In dit geval heeft uw vastgoedfonds ook in 2022 aankoopkansen gegrepen, met 22 nieuwe gebouwen in de portefeuille. De meest recente aankoop was een gebouw in het centrum van Brussel, verhuurd aan de Vlaamse regering. Met een aankoopprijs van meer dan € 170 miljoen is deze grote transactie de grootste die CORUM Origin ooit heeft ondertekend en illustreert het haar kracht op de Europese markt in een tijd waarin kopers schaarser worden... en interessante deals op de markt dus toenemen! De stijging van de rente en de daling van de bankfinanciering staan uiteraard niet los van deze situatie. Het voordeel van CORUM Origin in deze context? Kunnen vertrouwen op de dynamiek van uw belegging.

Een rendement van 6,88 %

In het licht van de inflatie is het onze verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat uw beleggingen rendabel blijven. Het goede nieuws is dat de omstandigheden dit jaar goed waren om alle prestatiefactoren van uw vastgoedfonds te benutten. Naast de meerwaarde betaalde CORUM Origin u maandelijks de huurinkomsten uit zijn gebouwen. Met een rendement van 6,88% in 2022 is de doelstelling van 6% - van bijna twaalf jaar geleden - opnieuw overtroffen. Deze prestaties op lange termijn kunnen worden verklaard door de opportunistische strategie van CORUM Origin, die zorgvuldig gebouwen in de hele eurozone selecteert en vooral huurders kiest die de huur kunnen betalen. Bovendien heeft CORUM Origin op 1 april zijn aandelprijs met 4,1% verhoogd, in overeenstemming met de waardestijging van zijn vastgoed. Bewijs van de kwaliteit van de portefeuille. En een bewijs dat onze managers vertrouwen hebben, ondanks de economische context, na twee jaar van pandemie waarin zij liever op veilig speelden en een stijging van de aandelprijs opschortte, ook al waren de gebouwen volgens de onafhankelijke taxateurs in waarde gestegen.

Betaalde huur + uitgekeerde meerwaarden + waardevermeerdering van de activa via de aandelprijsstijging van uw vastgoedfonds: waar het om gaat is dat alle door uw belegging gecreëerde waarde daadwerkelijk in uw zak terechtkomt. Dit wordt de werkelijke prestatie genoemd, niet te verwarren met de algemene prestatie-index van sommige vastgoedfondsen, waarin de waardestijging van de gebouwen is opgenomen, ook al wordt deze niet daadwerkelijk aan de beleggers doorgegeven via de stijging van de aandelprijs. In dit geval heeft uw vastgoedfonds u dus een werkelijk totaal rendement van 11,01% gegeven voor 2022: dit komt écht overeen met wat uw belegging in de loop van het jaar heeft opgeleverd. Laten we volgend jaar deze koers aanhouden, dankzij u en de 100.000 andere aandeelhouders die ons hun vertrouwen hebben geschonken!

Het hele CORUM-team en ik wensen u een prachtig jaar 2023!

¹ Bron: Insee, moyenne annuelle sur l'ensemble de l'année 2022

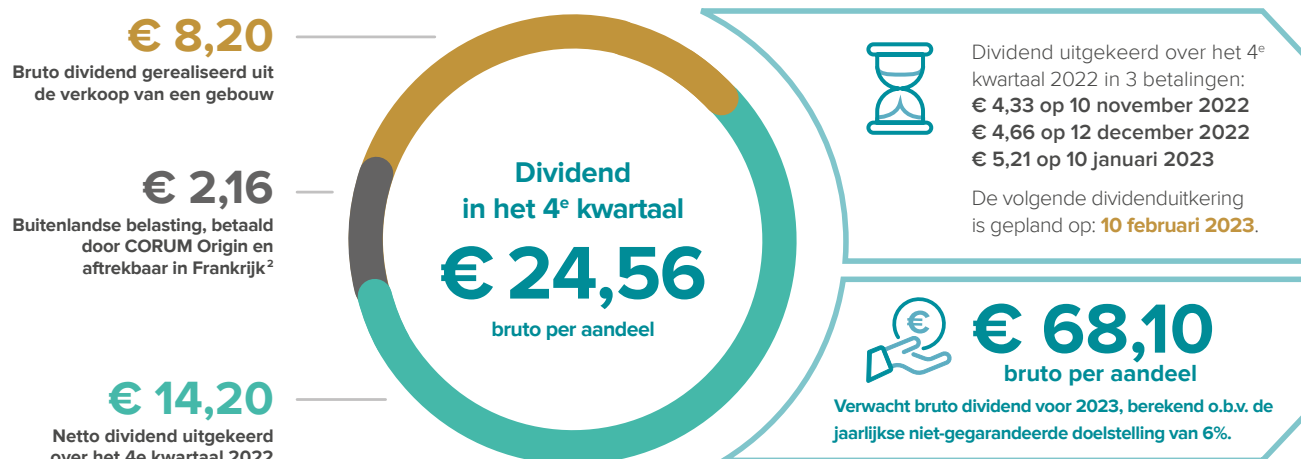
² Het rendement van gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de uitgaven van het vastgoedfonds en is geen garantie voor de jaarlijkse prestaties.

³ Effectief rendement

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 Originaandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten kunnen zowel stijgen als dalen.

DIVIDEND PER AANDEEL¹



ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



KAPITAALONTWIKKELING

Datum	31/12/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.590 miljoen	€ 2.214 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.967 miljoen	€ 1.751 miljoen
Aantal aandelen	2.281.547	2.030.869
Aantal aandeelhouders	45.256	39.020

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2022

Één 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 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^e DAG VAN DE 6^e 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 december 2022)



152

Aantal gebouwen



331

Aantal huurders



6,38 JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

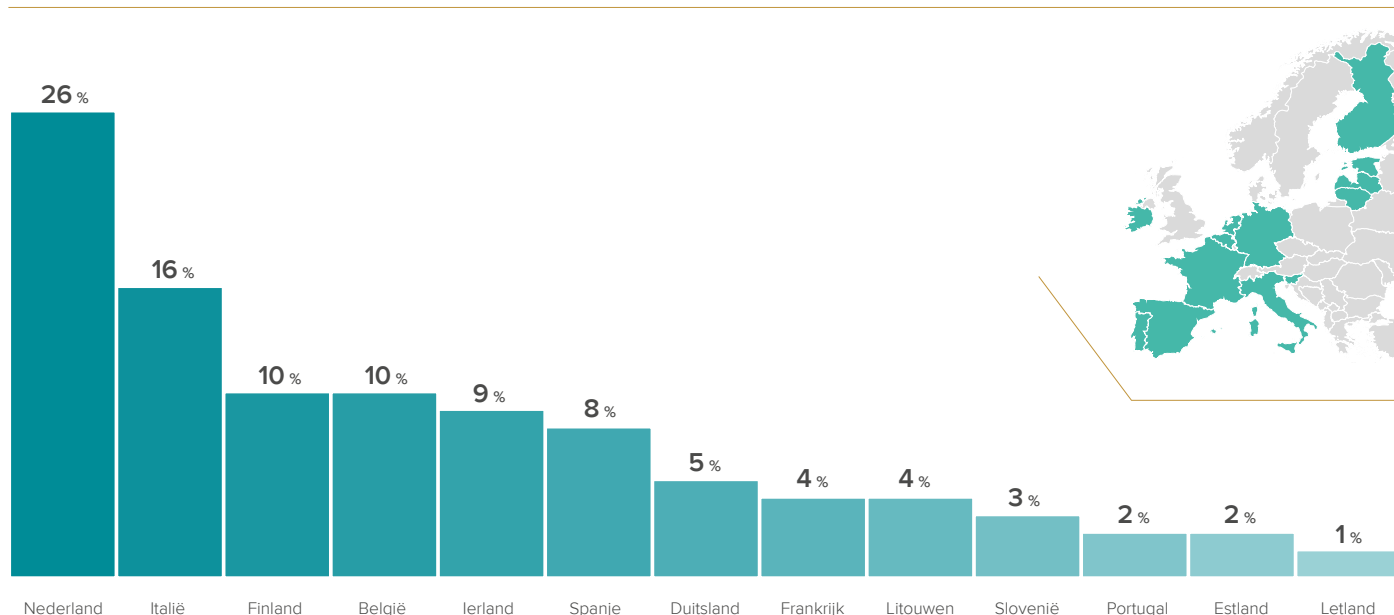


1.452.468 m²

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 65.211 m²)

GEOGRAFISCHE SPREIDING

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



SPREIDING PER SECTOR

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



49 %
KANTOREN



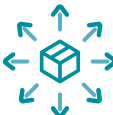
32 %
WINKELS



9 %
HOTELS



5 %
INDUSTRIE



4 %
LOGISTIEK



1 %
ZORG

FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

(in het 4^e kwartaal 2022)

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

96,66 %

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

95,51 %

● Waarvan **0,04 %** huurvrije periode

● **3,34 %** op zoek naar huurders

Leegstaande panden: (29 panden)

- 3 in Amneville (468 m²)
- 1 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 3 in Hamburg (4.119 m²)
- 3 in Yecla (31.687 m²)
- 1 in Vilvoorde (280 m²)
- 2 in Zaandam (3.240 m²)
- 1 in Val Plaza (4.077 m²)
- 1 in Dublin Classon (83 m²)
- 1 in Braga (2.170 m²)
- 1 in Rotterdam - BAM (228 m²)
- 1 in Juvignac (4.400 m²)
- 1 in Delft (530 m²)
- 1 in Rome Caterina (335 m²)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m²)
- 3 in Neu-Isenburg (4.300 m²)
- 2 in Parc Faraday (377 m²)
- 1 in Hoofddorp - Red Office (684 m²)
- 1 in Villadecans Brasil (77 m²)

Één verkoop in het 4^e 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.

IERLAND

MULTI-HUURDERS

TULLAMORE

AANGEKOCHT OP: 15 DECEMBER 2022

Aankoop prijs: € 20 miljoen
Aanvangsrendement: 8,3 %

Huoppervlak: 15.700 m²
Sector: Winkels

Resterende looptijd huurcontract: 6,4 jaar
Huurders: Woodies, Brand Max,...

Dit winkelcentrum ligt in de stad Tullamore in het midden van Ierland, 100 km ten westen van Dublin. De stad telt ongeveer 15.000 inwoners en wordt beschouwd als de administratieve hoofdstad van de regio. Het complex, dat bestaat uit een tiental winkelunits, staat bekend als het Tullamore Retail Park. Gebouwd in 2004, beslaat het 15.700 m² en biedt het bezoekers een breed scala aan huishoudelijke, tuin, elektrische en sportartikelen. Het pand is volledig verhuurd aan 10 bedrijven op basis van 'triple net'-huurovereenkomsten, waarbij alle werkzaamheden en lasten door de huurders worden gedragen. Van de 10 huurders zijn de twee

grootste Woodies, de grootste doe-het-zelfzaak van Ierland, en Brand Max, een toonaangevend discountmodemerk in Ierland. Ook de bekende Amerikaanse fastfoodketen Burger King heeft er een drive-in service, waardoor het winkelcentrum meer bezoekers trekt. De andere huurders zijn nationale merken, die een steeds grotere internationale bekendheid krijgen. Hiertoe behoren Homesavers, dat een breed scala aan huishoudelijke producten aanbiedt, en Argos, dat producten verkoopt variërend van tuinieren tot videospelletjes en elektronica.

NEDERLAND

NATIONALE POLITIE

ROTTERDAM

AANGEKOCHT OP: 19 DECEMBER 2022

Aankoop prijs: € 43 miljoen
Aanvangsrendement: 7,4 %

Huoppervlak: 16.392 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 3,6 jaar
Huurder: Nationale Politie

Het gebouw ligt in de wijk Alexander, 8 km ten noorden van het centrum van Rotterdam. Het pand is gebouwd in 1987 en is in 2016 volledig gerenoveerd. De Nationale Politie is de enige huurder van het pand. Het is rechtstreeks verbonden aan het ministerie van Justitie en Veiligheid en heeft 65.000 mensen in dienst, waaronder 51.000 agenten en 14.000 administratieve medewerkers. Het gebouw is een van de drie 'multi-service' locaties van de Nationale

Politie in Nederland, en wordt ook wel een Politiedienstencentrum (PDC) genoemd. Op deze locatie, waar voornamelijk de afdeling personeelszaken is gevestigd, zijn ongeveer 1.000 werknemers aanwezig.

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.

BELGIË

VLAAMSE OVERHEID

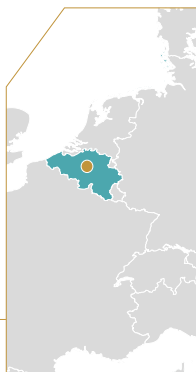
BRUSSEL

AANGEKOCHT OP: 28 DECEMBER 2022

Aankoopprijs: € 173 miljoen
Aanvangsrendement: 8 %

Huuroppervlak: 46.000 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 9,3 jaar
Huurder: Vlaamse Overheid



De aankoop van dit gebouw markeert een nieuwe fase in de ontwikkeling van CORUM Origin. Het is de eerste investering van meer dan € 100 miljoen. Het toont de volwassenheid van uw vastgoedfonds en zijn vermogen om omvangrijke acquisities te doen tegen een rendement waarmee het zijn doelstelling van 6% rendement kan bereiken. Het gebouw, genaamd "Hendrik Conscience", ligt in de noordelijke wijk van Brussel, op 300 meter van het Noordstation van Brussel, een van de drukste stations van België. Het gebied staat bekend als een van de belangrijkste kantoorgebieden van het land met ongeveer 1,5 miljoen m² werkruimte. Tal van internationale bedrijven en overheidsinstellingen

zijn hier gevestigd, waaronder Allianz, Engie en de Europese Commissie. Het gebouw werd in 1999 gebouwd voor de behoeften van de Vlaamse overheid (Vlaamse Gemeenschap) en werd tussen 2017 en 2021 volledig gerenoveerd om aan de moderne normen voor levenskwaliteit op het werk te voldoen, met name door het verkrijgen van een BREEAM "Excellent Renovation" milieucertificaat. De Vlaamse Gemeenschap, een van de drie grondwettelijke gemeenschappen van België, heeft het gebouw sinds de bouw ervan in 1999 betrokken en is de enige huurder. Talrijke gemeentelijke diensten zijn in het gebouw aanwezig.

VERKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane verkopen zijn geen garantie voor de toekomst.

DUITSLAND

EUROPARK

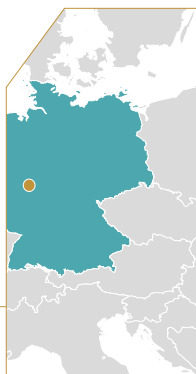
FRANKFURT

VERKOCHT OP: 20 DECEMBER 2022

Aangekocht op: 25 oktober 2015
Aankoopprijs: € 71 miljoen

Verkoopprijs: € 95 miljoen
Meerwaarde: € 24 miljoen

Huurder: Europark



CORUM Origin heeft een gebouw in Frankfurt verkocht voor € 95 miljoen netto. De transactie leverde een recordwinst op van € 24 miljoen, oftewel € 18,5 miljoen na aftrek van vergoedingen. Dit werd volledig uitgekeerd aan de aandeelhouders volgens het aantal in CORUM Origin geïnvesteerde aandelen. Het kantoorgebouw maakt sinds 2015 deel uit van de portefeuille van CORUM Origin en was voor zeven jaar verhuurd aan Deutsche Bank. De aankoop ervan leidde tot een zekere scepsis in de markt: enerzijds had de bank net een aanzienlijk verlies geleden door de Griekse financiële crisis en anderzijds drukte dit gebouw van € 71 miljoen zwaar op de vastgoedportefeuille van het vastgoedfonds.

Desondanks hadden onze managers vertrouwen in de grootste bank van Duitsland, die over solide financiële fundamenteen beschikte en de nodige maatregelen had genomen om haar rentabiliteit te herstellen. Voor de verkoop zagen onze asset managers de mogelijkheid om bedrijven die gespecialiseerd zijn in datacenter-hosting met elkaar te laten concurreren. Uiteindelijk won een Amerikaanse investeerder de verkoop. Overigens vond deze verkoop ook plaats om een toekomstig huurrisico tijdig af te wenden, aangezien het huurcontract met Deutsche Bank over twee jaar zou aflopen.

KOSTEN VOOR HET BEHEER

VAN UW INVESTERING

(op 31/12/2022)

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.

Vergeet niet dat de (niet-gegarandeerde) dividenden die u elke maand ontvangt, na aftrek van al deze kosten zijn. De rendementsdoelstellingen van uw vastgoedfondsen 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 %¹ 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 aankoopprijs²),
- makelaarskosten (4 à 8% van de verkoopprijs²).

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

Vastgoedfondsen CORUM Origin rekent geen kosten voor het doorverkopen van aandelen.



Commissie op vroegtijdige intrekking

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfondsen CORUM Origin rekent geen kosten voor vervroegde intrekking van aandelen.

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW INVESTERING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheer-commissie

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 gemeubileerd²),
- 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%³).



Commissie bij aankoop van vastgoed

0 % van de netto verkoopprijs

Vastgoedfondsen 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 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: 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 aandelenhoudersregister. 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. 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 afrekening 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. 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 aandeelprijs per 31 december 2022: 2.281.547 aandelen * € 1.135 = € 2.590 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 2.281.547 aandelen * € 862 = € 1.967 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.

Rendement: 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 0,94% in 2022), 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).



CORUM Origin, hoofdkantoor: 1 rue Euler - 75008 Parijs, Frankrijk - Handels- en vennootschapsregister Parijs: 749 907 507, ingeschreven op 28 februari 2012 - Aandelenkapitaal bij oprichting: € 950.786 - Aandelenkapitaal op 31 december 2022: € 1.966.699.054 - 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 19 10 - info@corum.nl
www.corum.nl