

# HIGHLIGHTS

4° KWARTAAL 2023 - CIJFERS OP 31 DECEMBER 2023

GELDIG VAN 1 JANUARI TOT EN MET 31 MAART 2024

N° 47

CORUM  
ORIGIN



# VOORWOORD

Door Frédéric Puzin,  
Oprichter van CORUM



De opvattingen in dit artikel zijn die van de auteur en vormen geen beleggingsadvies.

## IS HET NOG STEEDS VERSTANDIG OM IN VASTGOEDFONDSEN TE BELEGGEN?

Misschien heeft u onlangs artikelen in de pers gelezen waarin afgevraagd wordt of het nog wel verstandig is om in vastgoedfondsen te beleggen. Misschien bent u verbaasd over de maandenlange stijging van de rente, gevolgd door de daling in de afgelopen weken. Misschien hebben zelfs sommige van uw andere beleggingen het in 2023 laten afweten. Gezien deze legitieme zorgen, wil ik graag een paar gedachten met u delen.

### Vastgoed, een investering zoals elke andere

Laten we duidelijk zijn: bij CORUM hebben we geen romantische visie op vastgoed. Ik zeg het al meer dan twaalf jaar: vastgoed is nooit een veilige haven geweest, of de voorstanders het nu leuk vinden of niet... Het is een misvatting om te geloven dat de vastgoedmarkt zichzelf kan onderhouden en dat deze in perfecte autonomie opereert, losgekoppeld van de economische en financiële realiteit. Nee: een gebouw is op zichzelf niets waard. Het is de huurder die, door de huur te betalen, uiteindelijk de waarde ervan bepaalt. U zult het met me eens zijn: een "hebzuchtige" verkoper zal nooit voorkomen dat "gretige" kopers met elkaar concurreren en de inzet verhogen voor het pand dat hij verkoopt. En een "verstandige" koper zal geen moeite hebben om een goede deal te sluiten met een 'gehaaste' verkoper die geen andere koper achter de hand heeft. Tot zover niets nieuws zou je zeggen... Natuurlijk is een gebouw tastbaar en dat is wat mensen geruststelt. Vergeleken met bijvoorbeeld een aandeel is een gebouw een concreet, waarneembaar bezit. Dit is de bron van alle verwarring, die kundig wordt verspreid, met het begrip "veilige" investering... Want in werkelijkheid variëren de waarde en het rendement van een vastgoedobject in de loop van de tijd. Kijk maar naar het rendement: dit is het inkomen dat het vastgoed genereert in verhouding tot de investering die je hebt gedaan. Het is een eenvoudige verhouding tussen de huur die de huurder betaalt en de prijs die je voor het pand hebt betaald. De waarde moet dan ook niet worden verward met de prijs... De "hebzuchtige" verkoper zal zijn vastgoed waarschijnlijk voor meer verkopen dan het waard is en de "verstandige" koper zal het waarschijnlijk voor minder kopen dan het waard is. Dit is de imperfectie van de vastgoedmarkt, maar het is ook wat het zo interessant maakt. Daarom zijn wij bij CORUM van mening dat vastgoed moet worden behandeld als elke andere investering: de aandelenmarkt, obligaties... of zelfs als elke andere consumptie. Ik besteed mijn geld, maar wat verwacht ik er voor terug? Hoe kan ik optimaal profiteren van marktschommelingen? Het is allemaal een kwestie van timing. Eén ding is zeker: vastgoed kopen om het kopen van vastgoed is geen doel op zich en het beschermt je (spaar)geld zeker niet tegen alles.

### De beheerdiscipline van vandaag maakt de weg vrij voor de potentiële prestaties van morgen

Aangezien vastgoed geen veilige haven is, is het noodzakelijk om bepaalde maatregelen te nemen om de risico's voor uw belegging te beperken. De eerste discipline die we bij CORUM hebben ingevoerd, is het vaststellen van een rendementsdoelstelling voor elk van onze vastgoedfondsen. In het geval van CORUM Origin hebben we in 2012 besloten dat de doelstelling om u elk jaar 6% rendement uit te keren (niet gegarandeerd) haalbaar was. Deze doelstelling is zowel een richtlijn als een waarborg: het bepaalt de koers van onze beslissingen en voorkomt dat we van onze koers afdriften. Om de doelstelling op termijn te halen, moet je rigoureuus zijn en alleen vastgoed aankopen dat aan een aantal criteria voldoet: het moet worden aangekocht tegen een prijs die strookt met de rendementsdoelstelling en het moet worden gebruikt door huurders die in staat zijn om hun huur gedurende lange perioden te betalen. De eigenaar, d.w.z. uw vastgoedfonds en dus u, moet ook zo weinig mogelijk kosten dragen... Rendementen worden berekend op basis van inkomsten uit potentiële

huuropbrengsten en eventuele meerwaarden uit de verkoop van vastgoed. Maar er is nog een ander belangrijk element voor uw belegging: het daadwerkelijke rendement. Naast de inkomsten die door het vastgoedfonds worden uitgekeerd, omvat het daadwerkelijke rendement nog een andere factor: de waardeverandering van de aandelen van uw vastgoedfonds, met andere woorden, de waardeverandering van de gebouwen die deel uitmaken van de portefeuille. Daarom is het belangrijk om de risico's die de waarde van deze gebouwen kunnen beïnvloeden te beperken en ze dus tegen de juiste prijs te kopen. Om die reden laten we voor elke aankoop onafhankelijke taxaties uitvoeren om ervoor te zorgen dat ons bod lager is dan of gelijk is aan de waarde die de taxateur geeft. Vandaar het belang om het aantrekken van beleggingen van uw vastgoedfonds aan te passen aan de marktrealiteit: CORUM Origin haalt alleen kapitaal op waarvan het denkt dat het die tegen voldoende goede voorwaarden kan beleggen om zijn rendementsdoelstelling op lange termijn te halen. Hoe vertaalt deze discipline zich in cijfers voor u en uw belegging?

 + **7.730**  
nieuwe aandeelhouders  
in 2023

 + **350**  
miljoen aan opgehaald  
kapitaal in 2023

Er zijn nu bijna 53.000 aandeelhouders in CORUM Origin. Over het hele jaar ontving het 210 miljoen euro aan huurinkomsten van zijn huurders, waardoor het u een jaarlijks rendement<sup>1</sup> van 6,06% kon uitkeren (inclusief meerwaarden uit de verkoop van vastgoed in 2023). Over de afgelopen twaalf jaar heeft het u dus gemiddeld een dividend van 6,47% uitgekeerd. Het gemiddelde daadwerkelijke rendement, dat naast de uitgekeerde dividenden rekening houdt met de ontwikkeling van de aandeelprijs (d.w.z. de impact op uw belegging van de waardeverandering van het vastgoed in het bezit van het vastgoedfonds), bedraagt 7,54% over dezelfde periode van twaalf jaar. Het klopt dat de aandeelprijs in 2023 stabiel is gebleven, maar uw vastgoedfonds heeft al zeven keer sinds oprichting mogelijkheid gezien om de waarde te verhogen. In het verleden behaalde resultaten bieden natuurlijk geen garantie voor de toekomst, dat valt niet te ontkennen. Maar het is ook waar dat dezelfde oorzaken vaak dezelfde effecten hebben. Op basis van dit principe kunt u er dus op rekenen dat we ook in de toekomst al onze energie en inspanningen zullen blijven steken in het dienen van uw beleggingen.

### Beleggen in vastgoed in 2024: stoppen of doorgaan?

Dat is allemaal goed en wel, zult u zeggen, maar de echte vraag vandaag is of u wel of niet moet doorgaan met beleggen in vastgoedfondsen in 2024... Laten we even terugblikken. De stijging van de rente sinds 2022 heeft de vastgoedmarkt weer op de rails gezet. In het voorgaande decennium hadden dalende rentetarieven de rendementen van vastgoed uitgehold, omdat de prijzen elk jaar een beetje meer bleven stijgen, en veel sneller dan de huren. En hoge prijzen betekenen hogere risico's voor beleggers! De stijging van de rente zou nu alleen maar tot het tegenovergestelde kunnen leiden.

Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies en valutarisico inhouden. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

In werkelijkheid was het niet de vraag of de rente weer zou stijgen, maar wanneer... Deze zekerheid dat de rente uiteindelijk weer zou stijgen, vormde de leidraad voor CORUM tijdens de periode van dalende rentetarieven en vervolgens nulrentetarieven. Het heeft ons ertoe aangezet om te innoveren, door twaalf jaar geleden de Europese vastgoedfondsen uit te vinden, om toegang te krijgen tot meer mogelijkheden als het gaat om prijzen en rendementen. Het bracht ons ertoe onze beleggingen te beperken en ons vervolgens af te keren van markten die als het duurst werden beschouwd, zoals Frankrijk en Duitsland op dat moment. Het heeft ons ertoe gebracht opportunistisch te zijn, op zoek naar 'koopjes' (volgens de analyse van onze beheerders) in Spanje, Ierland en Nederland aan het begin van de jaren 2010, en zelfs in het Verenigd Koninkrijk in 2017, om u te helpen profiteren van de Brexit-crisis (vastgoedfonds CORUM XL). Het heeft ons ertoe aangezet om hypergediversifieerd te zijn, om niet te veel risico te lopen door ons te specialiseren in één type vastgoed of in één land. Het heeft ons aangemoedigd om bepaalde gebouwen te verkopen wanneer dat nodig was. Tot slot, en als *conditio sine qua non*, waren we vastbesloten om een discipline in acht te nemen: om het bedrag aan aangetrokken kapitaal te beperken wanneer de vastgoedprijzen te hoog waren, omdat de aankoop van gebouwen in deze omstandigheden ons niet in staat zou hebben gesteld om de prestatiedoelstellingen van onze vastgoedfondsen te halen. Iets meer dan een maand geleden was er een andere versnelling: de rente begon weer te dalen. Op 31 december 2021 leende de Franse overheid tegen een 10-jaarsrente<sup>2</sup> van 0,14%. Een jaar later was dit tarief gestegen tot 3,06%, met een piek van 3,50% medio oktober 2023. Op 31 december 2023 was het tarief echter gedaald tot 2,56%, een verandering die in lijn was met de geleidelijke daling van de inflatie. Terwijl de stijging van de rentetarieven de vastgoedprijzen heeft doen dalen, zou de daling van de rentetarieven logischerwijs een opwaartse invloed op de prijzen moeten hebben. De enige vraag is wanneer... Zeker niet pas over enkele kwartalen: zoals altijd zal de vastgoedmarkt een vorm van vertraging ondervinden en tijd nodig hebben om de nieuwe situatie te integreren.

Wat zijn de gevolgen? Volgens ons is er momenteel een buitenkans! Niet alleen bieden de te koop staande panden een hoog rendement op de dag dat ze worden gekocht, maar ze hebben ook een reëel potentieel om de komende jaren te stijgen als de rente stabiliseert of blijft dalen...

### Nu is het juiste moment!

U begrijpt wel, dit is het moment om uw vermogen in vastgoed te steken. Laten we zeggen dat er nu meer "haastige" verkopers zijn dan "gehaaste" kopers... Het is dus een uitstekend moment om een "goed geïnformeerde" koper te zijn! Het klopt dat dit betekent dat u het angstaanjagende idee moet aanvaarden om uw vermogen te investeren op een moment dat de vastgoedmarkt zich volgens ons waarschijnlijk op het dieptepunt van een cyclus bevindt. Alleen uw investeringen kunnen CORUM Origin de middelen geven om de huidige marktkansen te grijpen en te groeien onder omstandigheden die wij gunstig voor u achten. Natuurlijk, "de adviseur is niet de betaler", maar er wordt ook gezegd dat men moet "kopen bij het geluid van het kanon en verkopen bij het geluid van de hoorn"! Uw vastgoedfonds heeft zich dit spreekwoord eigen gemaakt. Daarom kocht het vier nieuwe gebouwen in 2023, waaronder dit kwartaal een kantoorgebouw in Milaan (Italië), met een aanvangsrendement van 8,26%. Vergeet niet dat het rendement op vastgoed op het moment van aankoop geen rekening houdt met de kosten van het vastgoedfonds en geen leidraad is voor de jaarprestaties. En zelfs als de markt gunstig is voor kopers, kan uw vastgoedfonds besluiten te verkopen. Zo heeft CORUM Origin in 2023 drie gebouwen verkocht, wat een cumulatieve netto meerwaarde opleverde van €3,6 miljoen, die volledig aan u is uitgekeerd. Een van deze verkopen was een supermarkt in Ribadeo (Spanje) die op



8 november 2023 werd verkocht voor €13,3 miljoen, 42% meer dan de aankoopprijs. Samengevat: de prijzen voor commercieel vastgoed waren begin 2022 op hun hoogst, vóór de stijging van de rentetarieven. Nu zijn ze lager, ook al zijn de rentetarieven de afgelopen weken weer gedaald. "In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst": dit was waar aan het begin van 2022, toen de prijzen piekten; het is nog steeds waar, maar de situatie is omgekeerd! Het is dus aan elke belegger om zijn eigen afweging te maken, vooral door te vergelijken, en het genomen risico te beoordelen op basis van de informatie die hem ter beschikking wordt gesteld.

### De waarde van de activa blijft stabiel in 2023, dankzij de discipline van uw vastgoedfonds

Over enkele weken vindt u in het jaarverslag van CORUM Origin, dat u zoals elk jaar in maart wordt toegezonden, de waarde van de activa van uw vastgoedfonds. Deze waarde weerspiegelt de discipline en de strategie die we sinds de oprichting hebben toegepast en waarvan ik zojuist enkele fundamentele punten onder uw aandacht heb gebracht. Zoals u zult begrijpen, kan ik nu al bevestigen dat deze waarde in 2023 vrijwel stabiel zal blijven<sup>3</sup>, ondanks de algemene daling van de vastgoedprijzen. Met andere woorden, het vermogen dat u in CORUM Origin heeft geïnvesteerd, heeft niet aan waarde ingeboet. En geen geld verliezen is zeker een van uw belangrijkste verwachtingen als belegger... "Denk lange termijn en maak gebruik van de markten in plaats van ze te volgen": dat is al twaalf jaar ons credo in dienst van uw beleggingen. En met alle teams van CORUM hoop ik dat we u dit hebben kunnen aantonen.

Hartelijk dank u voor uw vertrouwen.

1. Dividendrendement: het brutodividend vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,13% in 2023), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin worden gemeten. Het effectief rendement: meet de rendabiliteit van de belegging over een bepaalde periode. Het houdt niet alleen 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, maar ook met het verstrijken van tijd: in feite is €1 vandaag meer waard dan €1 over 1 jaar, omdat we deze euro onmiddellijk kunnen herinvesteren en laten groeien. CORUM Origin heeft effectief rendement over 10 jaar van 6,84%.

2. Indicatieve rente voor staatsobligaties en certificaten met een looptijd van 10 jaar; bron Banque de France.

3. Volgens taxaties uitgevoerd door externe taxateurs en beoordeeld door de interne taxateur.

# ESSENTIËLE INFORMATIE

De aankoop van CORUM Origin-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon bedraagt 10 jaar. Deze belegging houdt risico's in, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en hangen ze af van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de wisselkoers. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Zoals bij elke belegging zijn in het verleden behaalde resultaten geen garantie voor toekomstige resultaten.

## ESSENTIËLE INFORMATIE

€ 68,80

per aandeel  
**BRUTO JAARDIVIDEND**



**6,06 %**

Bruto rendement 2023<sup>1</sup>



**6,84 %**

Effectief rendement<sup>2</sup>  
over 10 jaar

**210**  
miljoen euro

**ONTVANGEN HUREN  
IN 2023**



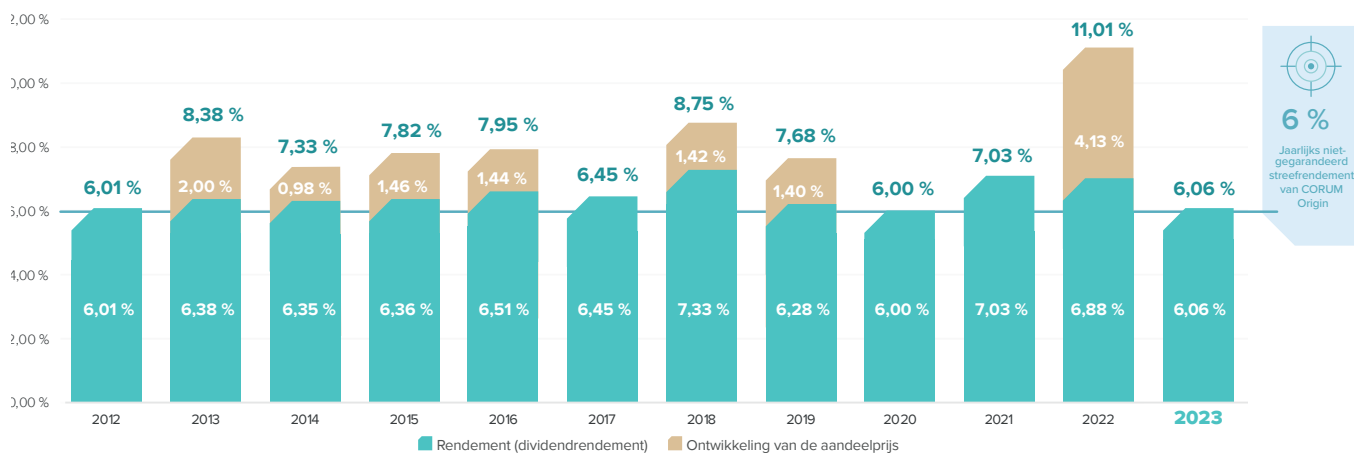
**6 %**

Jaarlijkse  
niet-gegarandeerde  
rendementsdoelstelling



## DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM ORIGIN

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



Bron: CORUM

In het verleden behaalde resultaten zijn geen garantie voor toekomstige resultaten.

1. 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 0,13% in 2023 voor CORUM Origin), 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.
2. Het **effectief rendement**: meet de rendabiliteit van de belegging over een bepaalde periode. Het houdt niet alleen 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, maar ook met het verstrijken van de tijd: €1 vandaag is meer waard dan €1 over 1 jaar, omdat je die euro onmiddellijk kunt herbeleggen en laten groeien.

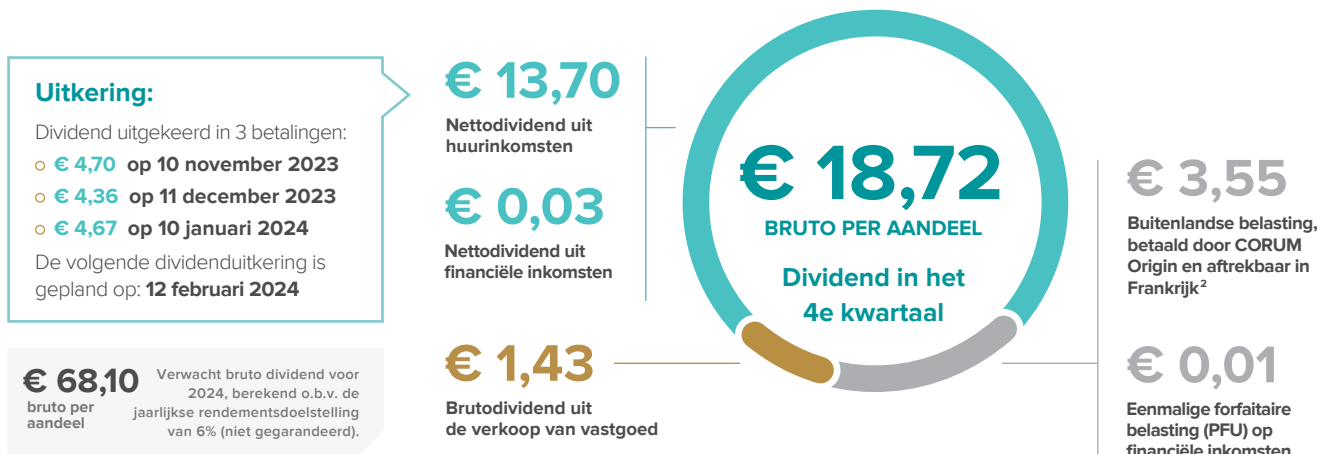
### OPROEP VOOR KANDIDATEN

Aandeelhouders van CORUM Origin met **ten minste 15 aandelen** die zich kandidaat willen stellen voor de Raad van Toezicht, worden uitgenodigd contact op te nemen met CORUM Asset Management ([candidature-cs@corum-am.com](mailto:candidature-cs@corum-am.com)) voor de documenten die moeten worden ingevuld en geretourneerd **vóór 23 februari 2024 middernacht**.



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> IN HET 4<sup>E</sup> KWARTAAL 2023



## ● ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



## ● KAPITAALONTWIKKELING



## ● DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM<sup>5</sup>



**1<sup>E</sup> DAG VAN DE 6<sup>E</sup> MAAND**

na de inschrijving en de volledige betaling.

De dividendgerechtigde datum 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 die het potentieel hebben om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te bereiken.
- De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkkomsten ook niet stijgen, en bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen minder worden.

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.  
3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de aandeleprijs per 31 december 2023: 2.590.172 aandelen \* € 1.135 = € 2,940 miljard.  
4. **Nominaal kapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel per 31 december 2023: 2.590.172 aandelen \* € 862 = 2,233 miljard.  
5. **Dividendgerechtigde datum:** De datum waarop de aandelen recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de 5 maanden wachtperiode tussen de datum waarop de aandelen gekocht worden en de dividendgerechtigde datum, 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.

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



## SPREIDING PER SECTOR

in % van de marktwaarde



**51 %**  
KANTOREN



**30 %**  
WINKELS



**9 %**  
INDUSTRIE & LOGISTIEK



**8 %**  
HOTELS



**1 %**  
ZORG

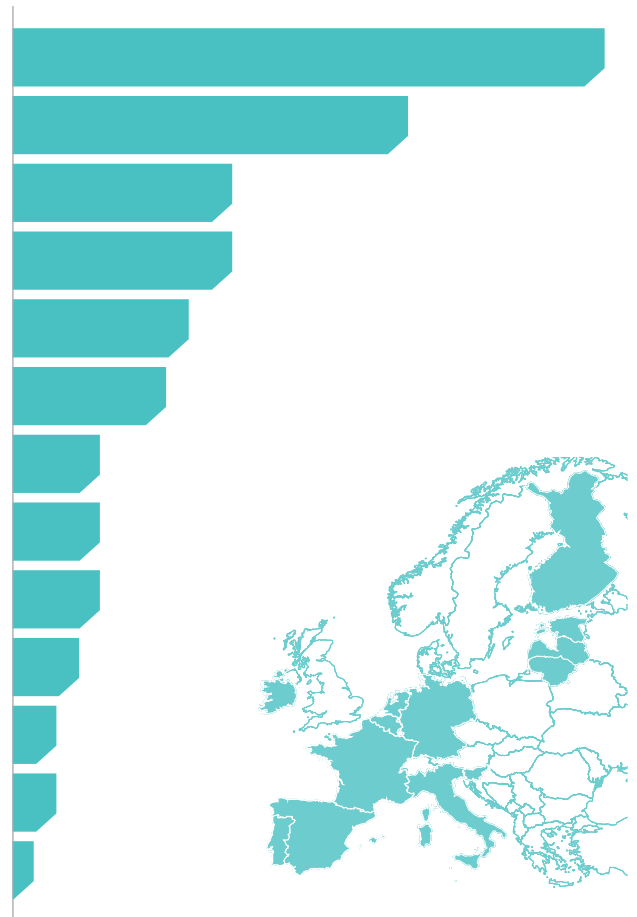


**1 %**  
ONDERWIJS

## GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde

**27 %** Nederland  
**18 %** Italië  
**10 %** België  
**10 %** Finland  
**8 %** Ierland  
**7 %** Spanje  
**4 %** Litouwen  
**4 %** Duitsland  
**4 %** Frankrijk  
**3 %** Slovenië  
**2 %** Portugal  
**2 %** Estland  
**1 %** Letland



## BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE  
BEZETTINGSGRAAD

**97,37 %**

FYSIEKE  
BEZETTINGSGRAAD

**95,93 %**

- Waarvan **0,34 %** huurvrije periode
- **2,63 %** op zoek naar huurders

Leegstaande units: (31 locaties)  
Fysieke bezettingsgraad: 4,07 %

- 3 in Amneville (468 m<sup>2</sup>)
- 2 in Lieusaint (3.584 m<sup>2</sup>)
- 1 in Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 in Hamburg (4.119 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla 1 & 2 (31687 m<sup>2</sup>)
- 1 in Joyce's Court (159 m<sup>2</sup>)
- 2 in Hoofddorp - Red Office (771 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 in Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 1 in Zaandam (2.240 m<sup>2</sup>)
- 1 in Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)
- 1 in Dublin Classon (83 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
- 2 in Delft (685 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rome Caterina (130 m<sup>2</sup>)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)
- 2 in Neu-Isenburg (1.749 m<sup>2</sup>)
- 1 in Parc Faraday (170 m<sup>2</sup>)
- 1 in Meudon (1.587 m<sup>2</sup>)
- 1 in Villadecans - Brasil (77 m<sup>2</sup>)
- 1 in Tullamore (Carpetright) (350 m<sup>2</sup>)
- 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m<sup>2</sup>)

Twee verkopen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

1. Waarvan vrijgekomen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

**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.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane investeringen 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

MULTI-HUURDERS  
MILAAN

Aankoopprijs: € 56 miljoen  
Aanvangsrendement<sup>1</sup>: 8,3 %

Oppervlak: 17 944 m<sup>2</sup>  
Sector: Kantoren

Resterende looptijd v/h huurcontract: 6,22 jaar  
Huurders: BOSTON SCIENTIFIC, AIM, EYECARE, SASOL, ...



+ AANGEKOCHT OP: 8 NOVEMBER 2023

Terug naar Milaan voor CORUM Origin, de 2e aankoop van het jaar in de wereldhoofdstad van de mode! Het gebouw ligt op het kruispunt van zakenwijken, woonwijken, sportcentra en universiteiten. Het ligt in de onmiddellijke nabijheid van een metrostation en weg-, lucht- en spoorverbindingen. Dit is een belangrijke factor bij het aantrekken van kantoorhuurders. En het bewijs is daar: door de opening van een nieuwe metrolijn aan de voet van het gebouw in 2023 is 35% van de momenteel verhuurde ruimte in uw gebouw sinds het begin van het jaar opnieuw verhuurd.

Het gebouw, dat oorspronkelijk werd ontwikkeld voor het hoofdkantoor van Barclays, telt bijna 18.000 m<sup>2</sup> en heeft nu 14 grote huurders! De twee belangrijkste huurders zijn:

**Boston Scientific**, goed voor 15% van de betaalde huur. Het Amerikaanse bedrijf heeft sinds 2011 zijn hoofdkantoor in het gebouw, wat getuigt van zijn commitment. Boston Scientific is gespecialiseerd in innovatieve medische behandelingen en oplossingen. In een paar cijfers: de groep heeft meer dan 45.000 mensen in dienst in 130 landen over de hele wereld en verwacht een omzet van bijna €11 miljard in 2022.

**AIM**, met 14% betaalde huur. AIM is een wereldberoemde pionier op het gebied van conferenties, evenementen en communicatie. Het heeft wereldwijd meer dan 400 mensen in dienst en zal in 2022 een omzet hebben van 74 miljoen euro.

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich tevens een restaurant en een medisch centrum Eyecare dat publiek toegankelijk is.

## VERKOCHT VASTGOED

De verkopen die CORUM Origin dit kwartaal heeft gedaan, zijn geen indicatie voor toekomstige resultaten.

## • FRANKRIJK

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN  
LOGNES

Aangekocht op: 11 december 2013  
Uitgekeerde meerwaarde: € 0,2 miljoen  
Verkoopprijs: € 10,5 miljoen  
Huurder: Ministerie v BZ



— VERKOCHT OP: 26 OKTOBER 2023

## • SPANJE

EROSKI  
RIBADEO

Aangekocht op: 9 maart 2018  
Uitgekeerde meerwaarde: € 3,3 miljoen  
Verkoopprijs: € 13,3 miljoen  
Huurder: Eroski



— VERKOCHT OP: 8 NOVEMBER 2023

CORUM Origin heeft de verkoop afgerond van een gebouw dat volledig verhuurd is aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken in Lognes, op 20 km van Parijs. Het gebouw is verkocht voor € 10,5 miljoen, 4,4% meer dan de taxatieprijs op 31 december 2022. De koper werd met name aangetrokken door de locatie van het gebouw en de kwaliteit van de huurder. CORUM Origin greep de kans van dit aantrekkelijke bod met beide handen aan. Bovendien was het huurcontract nog maar 5 jaar geldig, met een risico op leegstand aan het einde ervan, wat de verkoop nog opportuener maakte.

Een maand later tekende uw vastgoedfonds de verkoop van een gebouw in Ribadeo, in het noorden van Spanje, om precies te zijn in Galicië, dat werd verhuurd aan de supermarktketen Eroski. Het gebouw, dat in 2018 voor €9,4 miljoen werd gekocht, is zojuist verkocht voor €13,3 miljoen netto verkoper, 42% meer dan de aankoopprijs. De kers op de taart is dat het is verkocht voor 12,5% meer dan de prijs waarvoor het op 31 december 2022 was getaxeerd, wat de goede prestaties van de portefeuille van CORUM Origin illustreert.

<sup>1</sup> **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.

## ● ONTWIKKELING VAN DE AANDEELPRIJS

### ● INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2022

<b>Een 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 voor 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 2022

Liquidatiewaarde (per aandeel)	€ 956,28
Vervangingswaarde (per aandeel)	€ 1.171,90
IFI-waarde (per aandeel)	€ 999,21

### ● TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 APRIL 2022

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie.	<b>€ 999,21</b>
---	-----------------

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

**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 terugkoopprijs 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 11,964% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 5.000.000.000. 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 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van de vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5e jaar en tot het 21e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar voor uitsluitend socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn vermogenswinsten alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan 50.000 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 houderperiode.

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

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

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

### Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het laatste kwartaalbericht en laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum.nl](http://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.

