

# QUARTALS- BERICHT

1. QUARTAL 2024 – ZAHLEN ZUM 31. MÄRZ 2024

GÜLTIG VOM 1. APRIL BIS 30. JUNI 2024

Nr. **48**

**CORUM**  
ORIGIN

veröffentlicht am 17. April 2024





Der Immobilienfonds (SCPI) ist eine langfristige Immobilienanlage, die keine Performance- oder Ertragsgarantie bietet und mit einem Kapitalverlustrisiko und begrenzter Liquidität einhergeht. Die Rücknahme von Anteilen ist nicht garantiert. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Aussagen und Annahmen in diesem Vorwort informieren über den Markt und spiegeln die Ansichten des Verfassers wider. Sie stellen keine Anlageberatung dar.

## SEIT 12 JAHREN ERFOLGREICH – IHR IMMOBILIENFONDS BLEIBT AUCH 2024 AUF KURS

CORUM Origin erreicht dank seiner Anlagedisziplin und dem opportunistischen Vorgehen seit 12 Jahren sein Performanceziel von 6 %. Opportunistisch vorgehen bedeutet im aktuellen Kontext: von dem erneuten Zinsanstieg seit dem Jahr 2022 zu profitieren. Denn Geld hat wieder einen Wert und Investieren ist heute rentabler als noch vor einigen Quartalen. Opportunistisch zu sein bedeutet aber auch, alle Chancen und Differenzen an den Märkten gewinnbringend zu nutzen. Ihr Immobilienfonds verkauft daher Immobilien, wenn sich im Käufermarkt attraktive Gelegenheiten bieten. Beim Verkauf eines niederländischen Gebäudeobjekts in diesem Quartal wurde ein Brutto-Veräußerungsgewinn von 4,5 Mio. EUR erzielt. Er ist ein Beleg dafür, dass Ihr Immobilienfonds seine Immobilien zu guten Konditionen erwirbt.

Am 25. März 2024 veräußerten die Immobilienverwalter von CORUM Origin ein Gebäude in den Niederlanden zu einem Preis von 19,7 Mio. EUR, der somit nicht nur 31 % über dem Anschaffungspreis im Jahr 2016, sondern auch 14 % über dem Schätzwert der Gutachter vom 31. Dezember 2023 lag. Der erzielte Brutto-Veräußerungsgewinn belief sich auf 4,5 Mio. EUR. Diese Wertsteigerung geht Ihnen zusätzlich zur durchschnittlichen Jahresrendite von 8,4 % zu, die mit dem Gebäude in der achtjährigen Haltedauer generiert wurde (Höhe der Anschaffungsrendite: 8,2 %).

Warum verkauften wir das Gebäude? In erster Linie, um die Wertsteigerung direkt an Sie weiterzugeben. Wir verwandelten einen Immobilienwert in einen Verkaufspreis, der in Form von Dividenden auf Ihrem Bankkonto landete. Zu Ihrem Vorteil setzten wir unser theoretisches Konzept in die Praxis um! Der Verkauf von Immobilien reduziert außerdem das Risiko eines Leerstands, beispielsweise wenn Mietverträge nicht verlängert werden. Außerdem wird eine Neuverhandlung des Mietpreises beim Eingehen eines neuen Vertrags verhindert (in den letzten drei Jahren sind die an die Inflationsrate gekoppelten Mieten deutlich gestiegen). Durch einen Verkauf kann also das potenzielle Risiko eines künftigen Renditerückgangs gesenkt werden.

### Krisen eröffnen Anlagechancen

Diese Transaktion zeigt, dass CORUM Origin stets versucht, opportunistisch aus Krisen Nutzen zu ziehen. Seit 12 Jahren hat sich Ihr Immobilienfonds dem Ziel verschrieben, die sich in der Eurozone und insbesondere an den angeschlagenen Märkten bietenden Anlagechancen auszuschöpfen. Bei seiner Auflage im Jahr 2012 hatten sich zahlreiche Länder noch nicht vollständig von der Subprime-Krise erholt. Spanien beispielsweise, wo CORUM Origin im Jahr 2013 eine erste Immobilie erwarb, hatte die schwere Krise gerade erst überstanden und es waren nur wenig ausländische Investoren am spanischen Markt. Als sich die Marktlage dann drei Jahre später wieder normalisiert hatte, konnte die Immobilie mit einem Veräußerungsgewinn von 23 % wiederverkauft werden. Dieses Szenario wiederholte sich in den Niederlanden im Jahr 2015 und in Irland im Jahr 2016 und gleichzeitig mieden wir teure Märkte wie Frankreich und Deutschland. Doch die Zeiten ändern sich. Aufgrund der aktuellen „Immobilienkrise“ werden die beiden überbewerteten Länder wieder interessant.

Ein weiterer wichtiger Aspekt dieser opportunistischen Anlagestrategie ist die Kontrolle der Mittelzuflüsse. Unter ungünstigen Marktbedingungen werden sie begrenzt, um nicht um jeden Preis Veranlagungen tätigen zu müssen. Dank der sich aktuell abzeichnenden Gelegenheiten können wir hingegen deutlich mehr Mittelzuflüsse entgegennehmen.

### Investieren lohnt sich wieder

Wir sind überzeugt davon, dass die aktuelle Krise (wie auch die vorherigen!) kein unabwendbares Schicksal ist, sondern eine Quelle neuer Chancen. Dank des Zinsanstiegs im Jahr 2022 hat Geld wieder einen Wert und Investieren lohnt sich wieder. Dies belegen auch die Anfangsrenditen der Immobilien, die Ihr Immobilienfonds seit etwas mehr als einem Jahr erworben hat: Sie sind von im Schnitt 7,7 % im Jahr 2022 auf einen Stand von durchschnittlich 9,2 % im Jahr 2023 gestiegen. Das jüngste Beispiel ist der Kauf eines Industriestandorts in der spanischen Stadt Ermua am 20. Februar 2024 für einen Preis von 18,7 Mio. EUR mit einer Anfangsrendite von 8,5 %. Dank des 20-jährigen Mietvertrags ist der weltmarktführende Mieter dieser Fertigungsstätte für Autoteile außerdem langfristig an das Gebäude gebunden. Das derzeitige Anlagefenster ist also besonders günstig, um Ihre Veranlagung sinnvoll zu investieren.

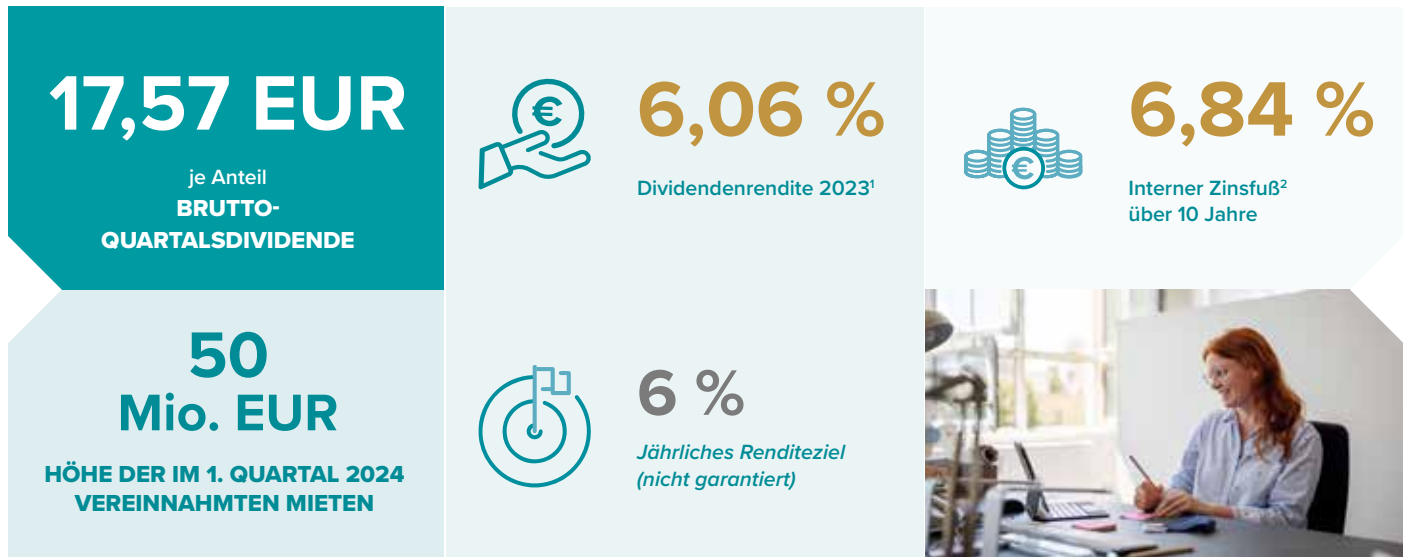
Dabei gilt: Je mehr Immobilien Ihr Immobilienfonds heute zu guten Konditionen erwerben kann, desto besser stehen die Chancen für eine potenziell positive Wertentwicklung von morgen. In der Zwischenzeit bleibt Ihr Fonds aber seinem wichtigsten Versprechen treu: Er zahlt Ihnen monatlich potenzielle Dividenden aus den Mieteinnahmen und eine Rendite aus, die im 12. Jahr in Folge mindestens dem Zielwert von 6 % entspricht. Sie können auf uns bauen. Wir tun alles, um den eingeschlagenen Erfolgskurs beizubehalten und das zugesagte Performanceziel Ihres Immobilienfonds zu erreichen!



# KENNZAHLEN

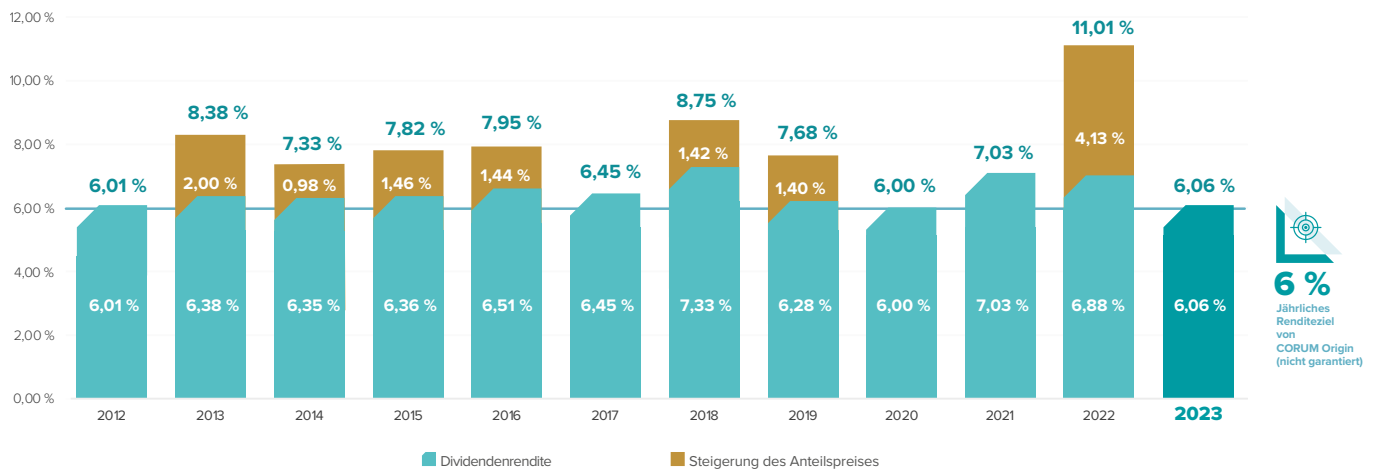
Bei dem Kauf von Anteilen am Immobilienfonds CORUM Origin handelt es sich um ein langfristiges Investment mit beschränkter Liquidität. Die empfohlene Anlagedauer beträgt 10 Jahre. Dieses Investment birgt Risiken, unter anderem das Risiko des Kapitalverlusts. Die Wertentwicklung und die Erträge werden nicht garantiert. Ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes. Die Rücknahme von Anteilen ist nicht garantiert. Wie bei allen Investments ist die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## ● KENNZAHLEN



## ● GESAMTRENDITE IHRES IMMOBILIENFONDS CORUM ORIGIN

Seit seiner Auflage im Jahr 2012 übertrifft CORUM Origin sein jährliches Renditeziel.



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Quelle: CORUM

1. **Dividendenrendite:** Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor französischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Auftrag der Investoren entrichtet werden), ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,13 % für CORUM Origin im Jahr 2023), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Jänner im Jahr N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Performance von CORUM Origin für das Jahr gemessen werden.

2. Anhand des **internen Zinsfußes (IZF)** kann die Gesamtrendite eines Investments gemessen werden, obgleich sich der Geldwert im Laufe der Zeit ändert. Der interne Zinsfuß berücksichtigt nicht nur die vereinnahmten Erträge, die gezahlten Gebühren und die Wertveränderung Ihrer Veranlagung, sondern auch den Zeitfaktor. Momentan ist 1 EUR mehr wert als 1 EUR in einem Jahr, da dieser Euro sofort wieder investiert und vermehrt werden kann.

# WERTENTWICKLUNG

Die folgenden Angaben betreffen die vergangenen Jahre. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von CORUM Origin. Wie bei allen Immobilienanlagen sind das Kapital, der Wert eines CORUM Origin-Anteils und die Anlageerträge nicht garantiert und können sowohl fallen als auch steigen.

## DIVIDENDE JE ANTEIL<sup>1</sup> IM 1. QUARTAL 2024

### Aufteilung:

Vereinnahmte Nettodividende in Form von drei Abschlagsdividenden:

- o 4,29 EUR am 12. Februar 2024
- o 4,29 EUR am 11. März 2024
- o 4,40 EUR am 10. April 2024

Nächste Dividendenausschüttung voraussichtlich am 10. Mai 2024

12,98 EUR

Nettodividende aus Mieteinnahmen

17,57 EUR

(BRUTTO) JE ANTEIL

DIVIDENDE

1,19 EUR

Ausgeschüttete Bruttodividende nach dem Verkauf einer Immobilie im März

3,40 EUR

Ausländische Besteuerung der Mieten<sup>2</sup>

68,10 EUR

(brutto) je Anteil

Voraussichtliche Dividende 2024, berechnet auf der Grundlage des jährlichen Renditeziels von 6 % (nicht garantiert).

## DIE ENTWICKLUNG IHRES IMMOBILIENFONDS



54.752

Investoren zum 31.03.2024  
+ 3 % im Vergleich zum 01.01.2024

davon 1.766

die in diesem Quartal dem Investorenkreis von CORUM Origin beigetreten sind

Dieses Quartal

70.163

neue Anteile, die zur Kapitalerhöhung beitragen

10.123

durch die vereinnahmten Mittelzuflüsse ausgeglichene Rücknahmen

2.771

zwischen Investoren veräußerte Anteile

0

Anteile, deren Rücknahme beantragt wurde (ausstehende Kündigungen)

## KAPITALENTWICKLUNG

3 Mrd. EUR

Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)<sup>3</sup>

2,3 Mrd. EUR

Stammkapital<sup>4</sup>

2.650.212

Anzahl der Anteile

Entwicklung gegenüber dem 01.01.2024

+ 2 %

## ENTWICKLUNG DES ANTEILSPREISES

### ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. APRIL 2022

Ein Anteil (Kosten und Zeichnungsgebühr inklusive)

Nennwert 1.135,00 EUR  
862,00 EUR

Emissionsagio 273,00 EUR

davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:

- Kosten für die Mittelbeschaffung 122,17 EUR

- Kosten für die Suche nach Investitionsmöglichkeiten 13,62 EUR

davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten 137,21 EUR

### RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2023

Realisationswert<sup>5</sup> (je Anteil) 932,52 EUR

Wiederherstellungswert<sup>6</sup> (je Anteil) 1.146,42 EUR

IFI-Wert<sup>7</sup> (je Anteil) 999,21 EUR

### RÜCKNAHMEPREIS<sup>8</sup> PRO ANTEIL SEIT DEM 1. APRIL 2022

Aktueller Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr 999,21 EUR

1. Die Höhe der ausgeschütteten Erträge entspricht der Brutto-Abschlagsdividende, dividiert durch die Anzahl der gehaltenen Anteile, und versteht sich für einen Investor, der am 1. Tag des Quartals Anspruch auf die Dividende seiner Anteile hat.

2. Die Mieten von Immobilien im Ausland unterliegen der Quellensteuer, die von CORUM gezahlt wird.

3. **Kapitalisierung:** entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem Preis eines Anteils am 31. März 2024: 2.650.212 Anteile \* 1.135 EUR = 3.008 Mrd. EUR.

4. **Stammkapital:** entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem Nennwert eines Anteils am 31. März 2024: 2.650.212 Anteile \* 862 EUR = 2.284 Mrd. EUR.

5. **Realisationswert:** entspricht dem Wert, zu dem die Gebäude unter den aktuellen Marktbedingungen veräußert werden können, zuzüglich des Werts anderer Vermögenswerte (z. B. verfügbare Mittel) und abzüglich Verbindlichkeiten.

6. **Wiederherstellungswert:** entspricht dem Realisationswert, zuzüglich der Kosten, die aufzuwenden wären, um das Gesellschaftsvermögen in seiner aktuellen Form wiederherzustellen (Notarhonorare, Registrierungsgebühren, Provisionen).

7. **IFI-Wert (frz. Steuer auf Immobilienvermögen):** entspricht dem Wert, der bei einer Veranschlagung der französischen Immobilienvermögenssteuer zu versteuern ist.

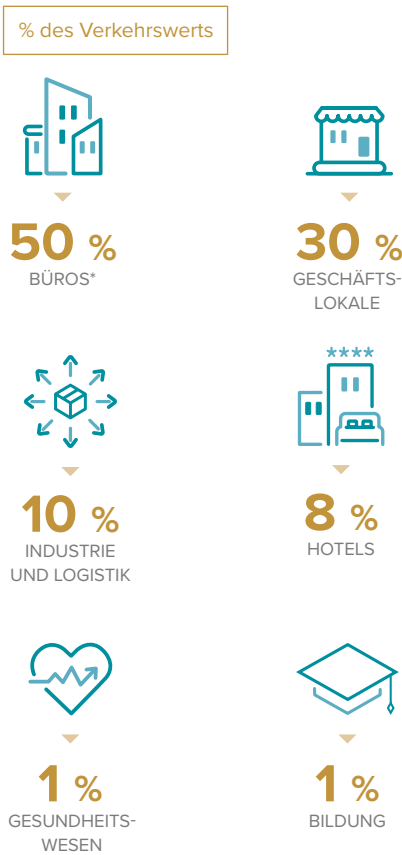
8. **Rücknahmepreis:** entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr.

# PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

## DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK

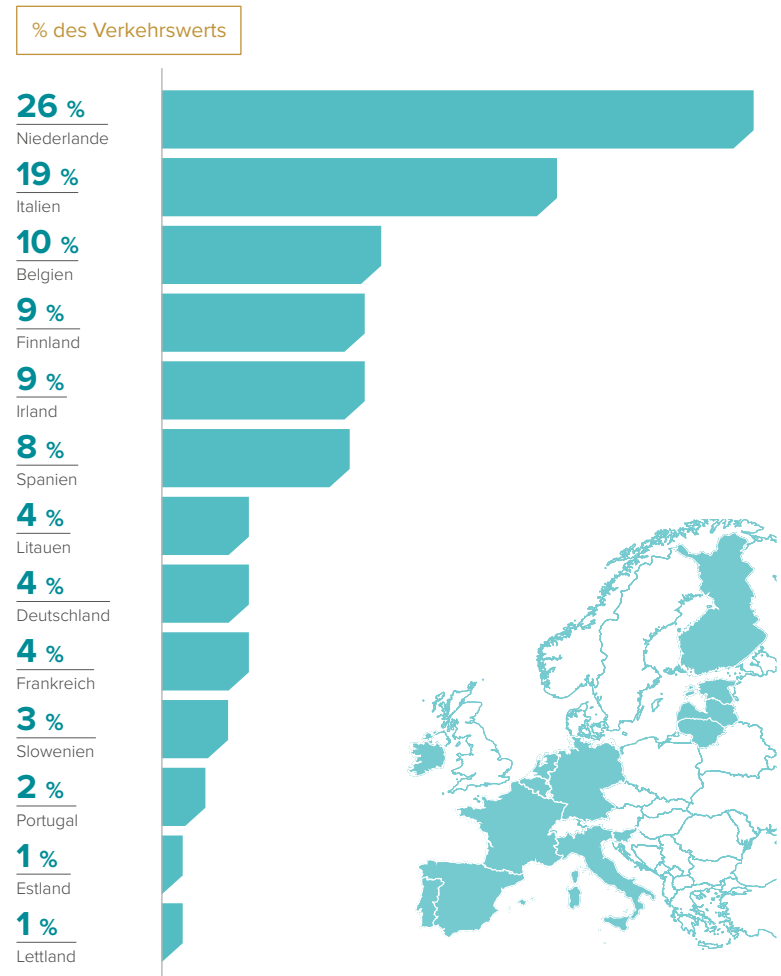


## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

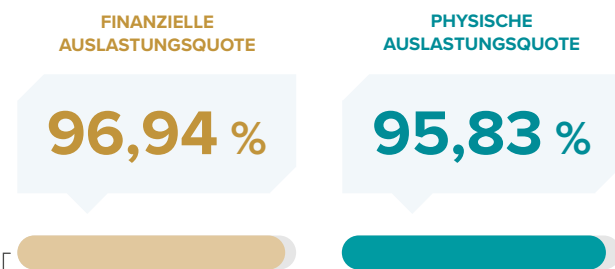


\* Mieter, die über mehr als dreißig Geschäftsfelder diversifiziert sind: u. a. Finanzdienstleistungen, Transport, Beratung, Medien, öffentliche Dienstleistungen

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG



## AUSLASTUNGSQUOTE



**Unbelegte Räumlichkeiten:** (42 Geschäftslokale)  
Physische Leerstandsquote: 4,17 %

- |   |   |  |
|---|---|--|
| ○ 3 in Amnéville (468 m <sup>2</sup> )              | ○ 4 in Vilvoorde (3.863 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | ○ 1 in Parc Faraday (170 m <sup>2</sup> )          |
| ○ 7 in Lieusaint (3.669 m <sup>2</sup> )            | ○ 1 in Zaandam (520 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 in Meudon (1.587 m <sup>2</sup> )              |
| ○ 1 in Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 in Val Plaza (4.497 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | ○ 1 in Tullamore (350 m <sup>2</sup> )             |
| ○ 3 in Hamburg (4.119 m <sup>2</sup> )              | ○ 2 in Delft (685 m <sup>2</sup> )                    | ○ 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m <sup>2</sup> )   |
| ○ 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m <sup>2</sup> )         | ○ 1 in Rom Caterina (355 m <sup>2</sup> )             | ○ 2 in Bahia Azul (201 m <sup>2</sup> )            |
| ○ 1 in Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )          | ○ 1 in Nieuwegein (5.368 m <sup>2</sup> )             | ○ 3 in Lahti BW (645 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| ○ 2 in Hoofddorp – Red Office (800 m <sup>2</sup> ) | ○ 2 in Neu-Isenburg (1.749 m <sup>2</sup> )           | ○ 1 in Mailand – Forlanini (551 m <sup>2</sup> )   |

**Ein Verkauf im 1. Quartal 2024**  
1. Im 1. Quartal 2024 gekündigt

- Davon **0,98 %** mietfreie Zeit
- d. h. **3,06 %** Suche nach Mietern

**Finanzielle Auslastungsquote:** tatsächlich berechnete Mieten / Mieten, die berechnet werden können (einschließlich der mietfreien Zeit). Diese Quote misst die finanzielle Mietperformance.

**Physische Auslastungsquote:** Gesamtfläche der belegten Räumlichkeiten / Gesamtfläche aller Räumlichkeiten des Immobilienbestands. Wir weisen darauf hin, dass jede Verwaltungsgesellschaft ihre eigenen Berechnungsmodalitäten für die physische Auslastungsquote hat.

# ZUKAUF

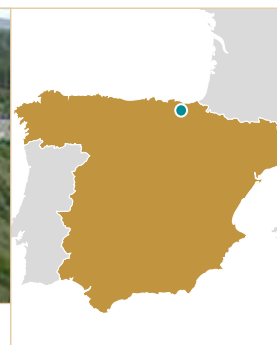
Die von CORUM Origin im Laufe des Quartals getätigten Investitionen und Veräußerungen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

## • SPANIEN

TENNECO  
ERMUA

Kaufpreis: **18,7 Mio. EUR**      Fläche: **36.047 m<sup>2</sup>**  
Anfangsrendite: **8,5 %**      Art: **Industrie**

Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **20 Jahre**  
Mieter: **Tenneco**



ERWORBEN AM **20. FEBRUAR 2024**

Diese neue Gewerbeimmobilie wirkt zugegebenermaßen auf den ersten Blick ein wenig „flach“. Sie hält jedoch einige positive Überraschungen bereit! Und zwar nicht zuletzt eine Anfangsrendite von stattlichen 8,5 %. Die Plattform befindet sich in der Stadt Ermua im spanischen Baskenland, rund 30 Minuten von Bilbao entfernt, einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Spaniens. Für den Mieter – ein weltweit führender Akteur der Automobilbranche – ist der Standort ideal gelegen, da er sich gleich in der Nähe zu seinen wichtigsten Kunden (wie Audi, Porsche, Toyota, Volvo, Jaguar) befindet.

Die Produktionsstätte für Autos, die auch Büroflächen umfasst, wurde in den 2000er Jahren von dem Mieter für den Eigenbedarf errichtet. Vor kurzem hat er zur Optimierung und Modernisierung seiner Produktionslinien in neue, innovative Herstellungsanlagen investiert. In Bezug auf die Modernisierung fragen Sie sich aber vielleicht, wie es insgesamt um die Zukunft der Automobilindustrie bestellt ist?

Wir können Sie jedoch beruhigen: Unser neuer Mieter plant vorausschauend und stellt sowohl Komponenten für Verbrennungsmotoren (Diesel und Benzin) als auch für Elektrofahrzeuge her. Wir halten die Positionierung dieser Produktionsplattform mit Blick auf die Energiewende daher für sehr vielversprechend.

Der Zukauf wurde im Rahmen eines „Sale-and-Leaseback“-Verfahrens abgewickelt. Der Mieter überträgt also das Eigentum an dem Gebäude an CORUM Origin, wird es aber durch das Eingehen eines neuen Mietvertrags mit einer 20-jährigen Laufzeit weiterhin nutzen. Und zwar im Rahmen eines „Triple-Net“-Mietvertrags, bei dem sämtliche Kosten und baulichen Maßnahmen zu Lasten des Mieters gehen. Was bedeutet das für Ihre Veranlagung? Die somit für Ihren Immobilienfonds gesunkenen Ausgaben erhöhen Ihre potenziellen Dividenden!

Die Immobilie wird vollständig von dem US-amerikanischen Unternehmen Tenneco genutzt, einem international führenden Akteur in der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Automobilzubehör. Das sehr solide Unternehmen hat im Jahr 2023 einen Umsatz von 16,2 Mrd. USD erzielt und beschäftigt fast 73.000 Mitarbeitende an über 270 Standorten weltweit!

# VERKAUF

## • NIEDERLANDE

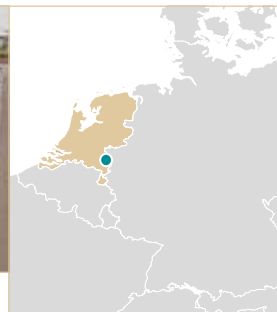
TRENDS & TRADE  
VENLO

Erworben am **12. Jänner 2016**      Mieter: **Trends & Trade**

Brutto-Veräußerungsgewinn: **4,5 Mio. EUR**

Kaufpreis: **15 Mio. EUR**

Verkaufspreis: **19,5 Mio. EUR**



VERÄUSSERT AM **25. MÄRZ 2024**

Nach drei Verkäufen im Jahr 2023 setzt Ihr Immobilienfonds seine opportunistische Anlagestrategie auch im Jahr 2024 mit einer Transaktion fort, die bereits im ersten Quartal des Jahres unter Dach und Fach gebracht wurde. Das 20.000 m<sup>2</sup> große Gewerbeobjekt befindet sich im Osten der Niederlande, nahe der deutschen Grenze und genauer gesagt in der niederländischen Stadt Venlo, die als Standort für Logistikzentren bekannt ist. Mieter des Gebäudeobjekts ist ein Unternehmen mit Schwerpunkt Vermietung von Verkaufsflächen.

Die im Jahr 2016 für 15 Mio. EUR erworbene Immobilie wurde 31 % über ihrem Kaufpreis und 14 % über ihrem im Dezember 2023 ermittelten Schätzwert veräußert. Der Gebäudebestand Ihres Immobilienfonds weist somit eine sehr positive Performance auf. CORUM Origin hat erneut opportunistisch auf ein Angebot reagiert, das wir für Ihre Veranlagung als von Vorteil halten.

1. **Anfangsrendite:** Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis der Immobilie, einschließlich Maklergebühren und Steuern. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

# GEBÜHRENÜBERSICHT

Wir setzen alles daran, die uns anvertrauten Investitionen zu verwalten und zu vermehren. Als Vergütung dafür erheben wir die unten aufgeführten Gebühren für unsere tägliche Arbeit im Dienste Ihrer Investments. Die Investition in den Immobilienfonds ist wie jede andere Veranlagung mit bestimmten Kosten verbunden. Wir empfehlen Ihnen daher, Ihre Anteile über einen Zeitraum von mindestens 8 bis 10 Jahren zu halten, um die Zeichnungs- und Verwaltungskosten zu amortisieren.

**Bitte bedenken Sie, dass die (nicht garantierten) monatlichen Dividenden nach Abzug all dieser Kosten an Sie ausgeschüttet werden. Das Performanceziel Ihres Fonds versteht sich ebenfalls ohne Gebühren und wird auf 100 % des Betrags berechnet, den Sie uns anvertraut haben.**

## EINSTIEGSGEBÜHR

wird vom investierten Betrag abgezogen



### Zeichnungsgebühr

11,964 % (inkl. Steuern<sup>1</sup>)  
des Zeichnungspreises

Sie beinhaltet:

- Immobiliensuche,
- Mittelbeschaffung, die die Umsetzung des Investitionsplans ermöglicht.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:

- Maklergebühren (3,6 % des Kaufpreises<sup>2</sup>),
- Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises<sup>2</sup>),
- Grundbucheintragung (1,1 % des Kaufpreises<sup>2</sup>),
- Notariats- und Anwaltskosten (1-3 % des Kaufpreises<sup>2</sup>).

## AUSSTIEGSGEBÜHR

wird vom investierten Betrag abgezogen



### Übertragungsgebühr für die Anteile

0 EUR

**CORUM Origin erhebt keine Gebühr für die Übertragung von Anteilen.**



### Rücknahmegebühr

0 % des Rücknahmepreises

**CORUM Origin erhebt keine Gebühr für die Rücknahme von Anteilen.**

## GEBÜHR FÜR DIE VERWALTUNG IHRER INVESTMENTS

wird direkt von den Mieteinnahmen abgezogen



### Verwaltungsgebühr

13,2 % (inkl. Steuern)  
der vereinnahmten Mieten

Sie beinhaltet:

- Mietverwaltung,
- Instandhaltung und Aufwertung der Gebäude,
- Vereinnahmung der Mieten und Weiterverteilung in Form von Dividenden usw.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:

- Maklergebühren (bis zu 3 Brutto-Monatsmieten<sup>4</sup>),
- Verwaltungsgebühr (3,80 EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>3</sup>),
- Steuern und Abgaben,
- Abschluss verschiedener Versicherungen usw.



### Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen

0 % des Betrags der  
ausgeführten baulichen  
Maßnahmen (vor Steuern)

**CORUM Origin erhebt keine Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen.**

Sie beinhaltet:

- Durchführung und Überwachung von Großprojekten,
- Koordination mit den Architekten,
- Kosten für Planungsbüros usw.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:

- Provisionen für bauliche Maßnahmen eines Bauträgers,
- Gebühr der Hausverwaltung für bauliche Maßnahmen.



### Erwerbskosten

0 % des  
Nettoverkaufspreises

**CORUM Origin erhebt keine Erwerbskosten.**

Sie beinhalten:

- Immobiliensuche,
- Verhandlung von Mietverträgen usw.

**CORUM Origin erhebt keine Gebühren für seine Tätigkeit als Immobilienmakler bei Erwerb und Verkauf von Immobilien (d. h. keine Maklergebühren).**



### Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien

5 % (inkl. Steuern<sup>1</sup>) des  
Nettoverkaufspreises, wenn  
der Kapitalertrag 5 % des  
Verkaufspreises übersteigt

Sie beinhaltet:

- Festlegung der Verkaufsstrategie,
- Verkaufsmanagement, Verkaufsverhandlungen usw.

1. Von der USt. befreit 2. Quelle: immobilien.derstandard.at 3. Quelle: www.ovi.at 4. Quelle: immoverkauf24.at

## ● BEGINN DES DIVIDENDENANSPRUCHS



### 1. TAG DES 6. MONATS nach der Zeichnung und der vollständigen Bezahlung der Anteile

Die Wartezeit bis zur Dividendenberechtigung ist ein spezifischer Begriff für einen Immobilienfonds dieser Art (eine SCPI), die ein Investor abwarten muss, bis erstmals potenzielle Dividenden an ihn ausgeschüttet werden. Die Frist für den Dividendenanspruch hat folglich zwei Funktionen:

- Zunächst ermöglicht sie unserem Investmentteam Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren und zu erwerben, mit denen das Renditeziel Ihres Immobilienfonds erreicht werden kann.
- Zum Zweiten schützt sie die bestehenden Investoren, indem sie verhindert, dass deren potenzielle Einnahmen durch die Aufnahme neuer Investoren verwässert werden. Wenn der Immobilienfonds über mehr Investoren verfügt, sein Vermögen aber nicht durch den Zukauf neuer Immobilien wächst, stagnieren die potenziellen Mieteinnahmen und auch die Dividendenausschüttungen an jeden Einzelnen würden rückläufig sein.

### Warnhinweis

Weder CORUM Origin SCPI noch CORUM Asset Management unterliegen einer Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde („FMA“) oder einer sonstigen österreichischen Behörde. Die Aufsicht obliegt ausschließlich der französischen AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS. Weder ein etwaiges Prospekt noch ein Kundeninformationsdokument (KID) oder ein vereinfachtes Prospekt wurden von der FMA oder einer sonstigen österreichischen Behörde geprüft. Die FMA oder eine sonstige österreichische Behörde haften nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Vertriebsunterlagen.

### Risikohinweis

Immobilienanlagen weisen spezifische Risiken auf. Die Veranlagung in CORUM Origin SCPI („CORUM Origin“) ist als langfristige Veranlagung vorgesehen. Der empfohlene Haltezeitraum für die Veranlagungen liegt bei 10 Jahren. Die Liquidität von CORUM Origin ist eingeschränkt. CORUM Origin und die Verwaltungsgesellschaft können nicht garantieren, dass Gesellschafter in der Lage sein werden, ihre Anteile zu verkaufen oder eine Rücknahme ihrer Anteile zu erreichen. Der Ausstieg aus der Veranlagung hängt von der Existenz eines Käufers für die Anteile oder der Möglichkeit der Rücknahme ab. Der Rücknahmemechanismus wird in dem Prospekt – insbesondere für den Fall der Aussetzung der Rücknahme – beschrieben. Die Veranlagung umfasst das Risiko eines Kapitalverlusts. Die Zahlung von Dividenden kann nicht garantiert werden und die Höhe der Dividenden kann steigen oder sinken. Der erlöste Betrag für den Verkauf der Anteile oder bei Liquidation von CORUM Origin kann nicht garantiert werden und hängt von den Immobilienpreisen während des Anlagezeitraums und den allgemeinen Finanzmarktbedingungen ab. CORUM Origin kann bis zu einem von der Hauptversammlung festgelegten Maximalbetrag Kredite aufnehmen. Dementsprechend ist der Kapitalbetrag, der bei der Abwicklung des Fonds zurückfließt, nachrangig gegenüber den vom Fonds aufgenommenen Krediten. Investoren sollten alle Risiken berücksichtigen, bevor sie in CORUM Origin investieren. Die mit der Veranlagung verbundenen Risiken sind im Prospekt dargestellt.

### Prospekthinweis

Für CORUM Origin wurde ein Kapitalmarktprospekt in der aktualisierten Fassung (samt Nachtrag) gemäß Schema A und Schema B des Kapitalmarktgesetzes 2019 („KMG 2019“) veröffentlicht. Allfällige weitere Prospektnachträge werden ebenfalls veröffentlicht. Das Prospekt kann kostenfrei bei der Zweigniederlassung CORUM Asset Management Austria Branch, Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien angefordert werden. Veröffentlichungen der Dokumente erfolgen unter der Adresse <https://www.corum-investments.at/unsere-fonds/corum-origin/dokumente>. Das prospektpflichtige öffentliche Angebot von Veranlagungen richtet sich ausschließlich an Personen, die in der Republik Österreich ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben. Das Kundeninformationsdokument („KID“) sowie der letzte Jahresbericht, Halbjahresbericht und Rechenschaftsbericht gemäß § 9 Z 4 KMG 2019 können ebenfalls über die genannten Adressen bezogen werden. Die Dokumente stehen kostenfrei und in deutscher Sprache zur Verfügung.

### Bedingungen für die Zeichnung der Kapitalerhöhung

Die Verwaltungsgesellschaft erhält bei Kapitalerhöhungen eine Zeichnungsgebühr von 11,964 % (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, die mit dem Emissionsagio verrechnet wird. Zeichnungen werden entgegengenommen, bis das in den Statuten festgelegte Kapital erreicht ist. Dieses beträgt 5.000.000.000 EUR. Im weiteren Verlauf werden Zeichnungen nur noch zum Ausgleich von Rücknahmeanträgen entgegengenommen.

### Bedingungen für die Anteilsrückgabe durch Investoren

Der Immobilienfonds ist eine Gesellschaft mit variablem Kapital. Demzufolge hat jeder Investor Anspruch auf die vollständige oder teilweise Rücknahme seiner Anteile. Erhält die Verwaltungsgesellschaft einen Rücknahmeantrag und es sind keine Mittel für die Zahlung des Rücknahmepreises, jedoch Zeichnungsanträge über den gleichen oder einen höheren Wert verfügbar, erfolgt die Rücknahme zum geltenden Zeichnungspreis abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr, d.h. 999,21 EUR je Anteil seit 1. April 2022. Am Sitz der Gesellschaft wird ein Register geführt, in das in der Reihenfolge des Eingangs die der Verwaltungsgesellschaft zugestellten Rücknahmeanträge eingetragen werden. Rücknahmeanträge sind der Verwaltungsgesellschaft per Post zusammen mit den jeweiligen Anteilszertifikaten zuzustellen. Die Anteile werden entsprechend storniert.

### Bedingungen für Übertragungen

#### 1. Direkte Übertragung (in beidseitigem Einvernehmen – ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Die Übertragung wird frei zwischen den Parteien vereinbart. Investoren, die ihre Anteile übertragen möchten, können diese direkt an einen anderen Investor oder einen Dritten verkaufen. In diesem Fall müssen sie ohne Hilfe der Verwaltungsgesellschaft einen Käufer finden und sich in eigener Verantwortung um sämtliche Übertragungsfomalitäten kümmern. Die Verwaltungsgesellschaft übernimmt lediglich die Eintragung der Übertragung in das Anteilsregister. Ein Anteilsverkauf gilt zum Datum seiner Eintragung in das Anteilsregister als erfolgt.

#### 2. Anspruch auf für die Anteile ausgeschüttete Dividenden und Genehmigung (in beidseitigem Einvernehmen – ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Für die übertragenen Anteile werden ab dem letzten Tag des Monats, der dem Datum der Übertragung vorausgeht, keine Abschlagsdividenden gezahlt und die Anteile sind ab diesem Datum nicht mehr mit sonstigen Rechtsansprüchen verbunden. Der Käufer hat ab dem ersten Tag des Monats der Übertragung Anspruch auf Dividenden. Die Übertragung von Anteilen ist nicht genehmigungspflichtig.

#### 3. Übertragungsgebühr für die Anteile

Die Verwaltungsgesellschaft erhebt keine Gebühren für die Übertragung von Anteilen. Registrierungsgebühren zu Lasten des Käufers sind an das Finanzamt zu zahlen.

### Besteuerung

Grundsätzlich werden österreichische natürliche Personen als Investoren mit 27,5 % auf ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Österreichische Körperschaften als Investoren unterliegen einer Besteuerung von 25 % auf ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen. Abhängig vom jeweilig anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen wird die Doppelbesteuerung von ausländischen Einkünften entweder dadurch vermieden, dass österreichische Investoren eine in einem anderen Staat gezahlte Steuer auf die österreichische Steuer bis zu einem bestimmten Maximalbetrag angerechnet erhalten, oder durch die Befreiung der ausländischen Einkünfte von der österreichischen Besteuerung. Steuern, die auf französische Immobilien anfallen, müssen vom österreichischen Investor direkt in Frankreich gezahlt werden. CORUM Asset Management unterstützt den Investor beim Ausfüllen und Einreichen der französischen Steuererklärung. CORUM Origin hat einen inländischen steuerlichen Vertreter in Österreich bestellt, der den Voraussetzungen eines inländischen Wirtschaftstreuhanders bzw. einer Person, welche über eine vergleichbare Qualifikation verfügt, entspricht.

### Entwicklung der Gesellschaft

Die Statuten, das Prospekt, das Basisinformationsblatt, der jüngste Quartalsbericht und der aktuelle Jahresbericht Ihrer Gesellschaft sind auf der Website [www.corum-investments.at](http://www.corum-investments.at) erhältlich. Änderungen der Postanschrift, der Bankverbindung oder der Anlageoption müssen zeitnah in Ihrem persönlichen Bereich eingegeben werden, wobei gegebenenfalls die erforderlichen Belege beizufügen sind. Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management muss zeitnah und vor Monatsende über Änderungen des Steuerstatus und andere Änderungen informiert werden, wobei gegebenenfalls die erforderlichen Belege beizufügen sind. Am 1. Jänner 2024 bestellte die Verwaltungsgesellschaft als Depotbank die SOCIETE GENERALE, S.A. Firmensitz: 29 Bd Haussmann – F-75009 Paris, eingetragen im französischen Handels- und Gesellschaftsregister Paris unter der Nummer 552 120 222. Postanschrift der Depotbank: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – Frankreich.

CORUM Origin – Geschäftssitz: 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich – HR Paris 749 907 507, eingetragen am 28. Februar 2012 – Gründungskapital: 950.786 EUR – Stammkapital zum 31. März 2024: 2.284.488.755 EUR – SCPI-Sichtvermerk der AMF: Nr. 19-10 vom 28. Mai 2019. Verwaltungsgesellschaft: CORUM Asset Management, zugelassen von der AMF am 14. April 2011 unter der Nr. GP-11000012, zugelassen gemäß der AIFM-Richtlinie. Quartalsbericht veröffentlicht am 17.04.2024.

Auf unseren Seiten in den sozialen Netzwerken stellen wir Ihnen das ganze Jahr über aktuelle Nachrichten zur CORUM Gruppe und ihren Immobilienfonds bereit



CORUM Asset Management Austria Branch  
Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Österreich

+43 (0)1 205 107 3131 – [info@corum-investments.at](mailto:info@corum-investments.at)

Firmenbuchnummer: 521643y

Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien

[www.corum-investments.at](http://www.corum-investments.at)

**CORUM**  
INVESTMENTS