

Capelle aan den IJssel  
Niederlande  
Erworben am 15. Juni 2020

#### \* Weitere Informationen

Sie finden alle Definitionen im Glossar auf der letzten Seite.

Mit dem Erwerb von CORUM Origin-Anteilen tätigen Sie eine Investition in Immobilien. Wie bei allen Immobilienanlagen handelt es sich um eine langfristige Investition mit beschränkter Liquidität. Wir empfehlen Ihnen eine Anlagedauer von zehn Jahren. Es besteht das Risiko des Kapitalverlusts. Die Erträge werden nicht garantiert. Ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes. Wir weisen Sie darauf hin, dass CORUM Asset Management die Rücknahme Ihrer Anteile nicht garantiert. Bedenken Sie außerdem, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit wie bei allen Anlagen kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

## KENNZAHLEN

### PERFORMANCE

**6,88 %**

Dividendenrendite 2022\*  
(inkl. Zeichnungsgebühr)

**7,06 %**

Interner Zinsfuß\*  
über 10 Jahre

### HÖHE DER VEREINNAHMEN MIETEN

**45 MIO. €**

IM 4. QUARTAL 2022

### JAHRESDIVIDENDE

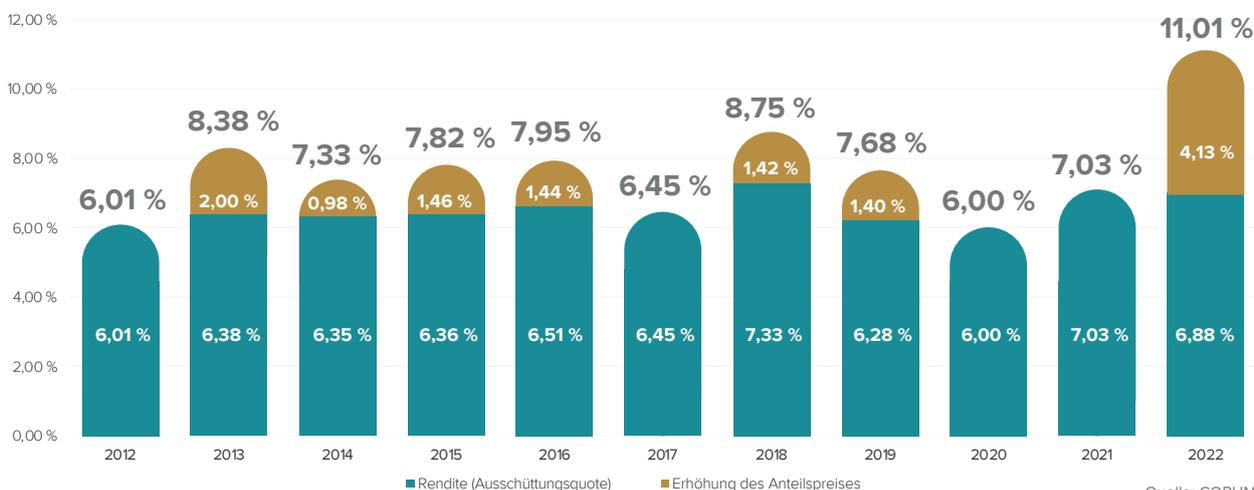
**75,01 €**

PRO ANTEIL

Wir möchten Sie daran erinnern, dass das jährliche Performanceziel bei 6 % liegt (nicht garantiert).

## DIE PERFORMANCE IHRES FONDS CORUM ORIGIN

Jährliche Performance, die seit 2012, dem Jahr der Gründung von CORUM Origin, erreicht wurde.



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung.

# VORWORT



## EINE RENDITE, DIE UNSEREM ZIEL VON 6 % ENTSPRICHT

*Im Jahr 2022 erzielte CORUM Origin eine Rendite von 6,88 %, was erneut unserem Ziel von 6 % entspricht, das wir seit nunmehr 11 Jahren erfolgreich verfolgen. Wenn man die am 1. April dieses Jahres vorgenommene Erhöhung des Anteilspreises um 4,1 % hinzurechnet, liegt die tatsächliche Wertentwicklung Ihres Immobilienfonds sogar bei über 11 %.*

Von Frédéric Puzin,  
Gründer der CORUM-Gruppe

Blicken wir ein wenig zurück: Im Jahr 2021 erzielte Ihr Immobilienfonds mit 9 Verkäufen den höchsten je erreichten Kapitalgewinn innerhalb eines Jahres. Wir konnten dadurch 27,5 Mio. € an Gewinnen aus dem Wiederverkauf von Immobilien an Sie weitergeben. Im Jahr 2022 setzte CORUM Origin diese Erfolgsgeschichte fort: Bei 3 Verkäufen wurden über 31 Mio. € an Veräußerungsgewinnen erzielt, die wiederum vollständig an Sie ausgeschüttet wurden. Zwölf Jahre nach ihrer Einführung sorgt Ihr Fonds also weiterhin dafür, dass ihr Vermögen lebt und gute Gelegenheiten genutzt werden. Der Verkauf eines Gebäudes in Frankfurt in diesem Quartal stellt einen neuen Rekord dar: CORUM erzielte mit fast 24 Mio. € den höchsten Gewinn beim Verkauf eines einzigen Gebäudes!

### Rekordwertsteigerung für ein einzelnes Gebäude

Im Jahr 2015 hatte der Erwerb dieser Immobilie zugegebenermaßen eine gewisse Skepsis bei den Experten des Gewerbeimmobilienfonds-Marktes hervorgerufen. Einerseits hatte der Mieter, die Deutsche Bank, gerade einen massiven Verlust infolge der griechischen Finanzkrise erlitten; andererseits machte das Gebäude 15,8 % des Vermögens Ihres Immobilienfonds aus (versus 3,6 % bis Ende 2021). Der Kauf erschien also riskant. Das Managementteam von CORUM hatte jedoch eine ganz andere Vision: Die Rendite von 7,4 % zum Zeitpunkt des Kaufs<sup>1</sup>, die Aufwertungsmöglichkeiten des Gebäudes und die von der größten deutschen Bank gebotenen Perspektiven hatten uns von der Sinnhaftigkeit dieses Kaufs überzeugt. Als die Umstände schließlich dazu führten, dass wir die einzigen konkreten Kaufinteressenten waren und wir den Kaufpreis somit unter idealen Bedingungen aushandeln konnten, schufen wir zugleich die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Weiterverkauf der Immobilie einige Jahre später. Das Ergebnis gibt uns Recht.

Das Gebäude generierte während der siebenjährigen Haltedauer rund 45 Millionen € an Mieteinnahmen, was einer durchschnittlichen Rendite über den Zeitraum<sup>2</sup> von 11,25 % pro Jahr entspricht. Es ist also der Mieter, der den Wert eines Gebäudes schafft! Bei der Vorbereitung des Wiederverkaufs erkannten wir, dass es sinnvoll war, das Gebäude nicht an einen traditionellen Immobilieninvestor zu verkaufen, sondern an einen auf Rechenzentren spezialisierten Investor (Unternehmen, die Dienstleistungen im Bereich der Speicherung und Verwaltung von Computerdaten anbieten). Obwohl wir selbst zum Zeitpunkt des Kaufs der einzige Kaufinteressent waren, konnten wir für den Weiterverkauf einen Wettbewerb zwischen mehreren Anbietern der Branche inszenieren: nichts Geniales, aber eine einfache Möglichkeit, den besten Preis zu erzielen. Letztendlich erhielt ein amerikanisches Unternehmen zum Preis von 95 Millionen € den Zuschlag. CORUM Origin erzielte dadurch einen Gewinn von fast 24 Millionen €. Nach Abzug der Kosten wurden 18,5 Mio. € an Sie, also unsere Investoren, ausgeschüttet. Eine gute Gelegenheit, um Ihre Dividenden zu erhöhen und Ihnen ein kleines Weihnachtsgeschenk zu machen.

Wir sind überzeugt: Am Anfang eines guten Verkaufs steht immer ein guter Kauf. Denn es gibt wenig Hoffnung auf eine Wertsteigerung, wenn das Gebäude zu teuer gekauft wurde. Auch im Jahr 2022 hat Ihr Immobilienfonds Kaufgelegenheiten genutzt und 22 neue Immobilien in seinen Vermögensbestand aufgenommen. Der jüngste Zuwachs ist ein Gebäude im Stadtzentrum von Brüssel, dessen Mieter die flämische Regierung ist. Mit einem Kaufpreis von mehr als 170 Mio. € war dies die größte Transaktion, die CORUM Origin je unterzeichnet hat. Sie zeigt die Schlagkraft unseres Unternehmens auf dem europäischen Markt, und das zu einem Zeitpunkt, an dem die Käufer weniger werden - und damit zugleich die Chancen auf dem Markt zunehmen. Der Anstieg der Zinssätze und der Rückgang der Finanzierungen durch die Banken sind an dieser Situation nicht unbeteiligt. Der Vorteil von CORUM Origin in diesem Kontext? Dass wir uns auf die Dynamik Ihrer Investments verlassen können.

### 6,88 % Rendite

Gerade vor dem Hintergrund der Inflation besteht unsere Verantwortung bei CORUM darin, dafür zu sorgen, dass Ihre Investitionen gewinnbringend bleiben. Die gute Nachricht ist, dass die Bedingungen in diesem Jahr gegeben waren, um alle Performancehebel Ihres Immobilienfonds zu betätigen. Neben der Anteilspreissteigerung überwies Ihnen CORUM Origin jeden Monat die Mieteinnahmen aus seinen Gebäuden. Mit einer Rendite von 6,88 % im Jahr 2022 wurde das Ziel von 6 %, das wir uns vor fast zwölf Jahren gesetzt haben, erneut übertroffen. Diese langfristige Stabilität ist auf die antizyklische Strategie von CORUM Origin zurückzuführen, die eine sorgfältige Auswahl der Gebäude in der gesamten Eurozone trifft und Mieter auswählt, die in der Lage sind, Mieten zuverlässig zu zahlen. Darüber hinaus erhöhte CORUM Origin am 1. April dieses Jahres den Anteilspreis um 4,1 %, was mit der Wertsteigerung seines Portfolios zusammenhängt: ein Beweis für die Qualität der Immobilien, die gehalten werden. Es zeigt aber auch, dass unser Managementteam trotz des wirtschaftlichen Umfelds zuversichtlich ist. Wir sind in den beiden Jahren der Pandemie auf Nummer sicher gegangen und haben den Anteilspreis nicht weiter erhöht, obwohl die Gebäude laut unabhängiger Experten, die mit ihrer Bewertung beauftragt waren, an Wert gewonnen hatten.

Gezahlte Mieten + ausgeschüttete Kapitalgewinne + Vermögenszuwachs durch die Neubewertung des Anteilspreises Ihres Immobilienfonds: Wichtig ist, dass die gesamte Wertschöpfung, die durch Ihre Investments entsteht, tatsächlich in Ihrer Tasche, bzw. auf Ihrem Konto landet. Das bezeichnen wir als reale Wertentwicklung, nicht zu verwechseln mit dem von einigen Mitbewerbern angepriesenen Gesamtleistungsindex, der die Wertsteigerung der Immobilien einschließt, auch wenn diese nicht über die Erhöhung des Anteilspreises an die Investoren weitergegeben wird. In diesem Fall hat Ihnen Ihr Immobilienfonds für 2022 eine reale Wertentwicklung von 11 % beschert. Das entspricht tatsächlich genau dem Wert, den Ihnen ihr Investment im Laufe des Jahres eingebracht hat. Lassen Sie uns im nächsten Jahr weiter in diese Richtung gehen, dank Ihnen und den anderen 100.000 Investoren, die uns vertrauen!

Das gesamte Team schließt sich mir an und wünscht Ihnen ein schönes Jahr 2023!

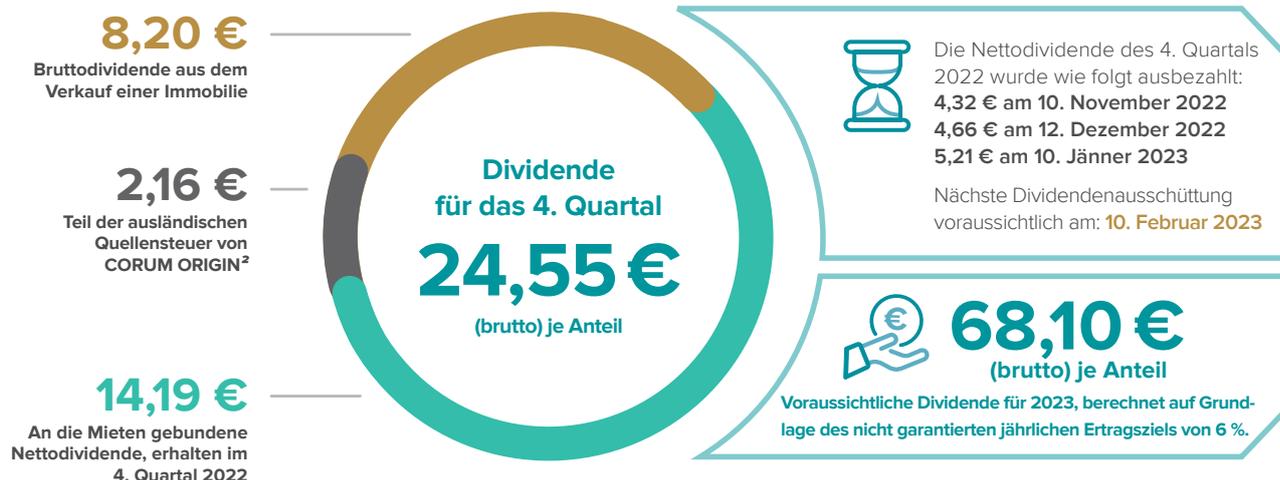
<sup>1</sup> Die Rendite der Immobilien bei ihrem Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des Fonds und sagt nichts über seine jährliche Performance aus.

<sup>2</sup> IRR: Internal Rate of Return, Interner Zinsfuß

# 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 ist das Kapital nicht garantiert und der Wert eines CORUM Origin-Anteils sowie die Anlageerträge können sowohl fallen als auch steigen.

## DIVIDENDE JE ANTEIL<sup>1</sup>



## DIE ENTWICKLUNG IHRES FONDS



## KAPITALENTWICKLUNG

Datum	31.12.2022	31.12.2021
Kapitalisierung* (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	2 590 Mio. €	2 214 Mio. €
Stammkapital*	1 967 Mio. €	1 751 Mio. €
Anzahl Anteile	2 281 547	2 030 869
Anzahl Investoren	45 256	39 020

## ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. APRIL 2022

<b>Ein Anteil (inkl. Kosten und Zeichnungsgebühr)</b>	<b>1 135,00 €</b>
Nennwert (seit Gründung)	862,00 €
Emissionsagio	273,00 €
davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:	
- Kosten für die Mittelbeschaffung	122,17 €
- Kosten für die Suche nach Investitionsmöglichkeiten	13,62 €
davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten	137,21 €

## RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2021

Realisationswert* (je Anteil)	962,66 €
Wiederherstellungswert* (je Anteil)	1 177,43 €
IFI-Wert* (je Anteil)	959,59 €

## VERKAUFSPREIS PRO ANTEIL SEIT DEM 1. APRIL 2022

Aktueller Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr. **999,21 €**

### BEGINN DES DIVIDENDEN-ANSPRUCHS

**1. TAG DES 6. MONATS**

nach der Zeichnung und der vollständigen Bezahlung der Anteile

### \* Weitere Informationen

Sie finden alle Definitionen im Glossar auf der letzten Seite.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Auf die Mieteinnahmen aus im Ausland gelegenen Immobilien werden von Ihrem Fonds Quellensteuern erhoben, die in Österreich entweder durch die Gewährung einer Steuergutschrift in der Einkommensteuererklärung oder durch den Mechanismus des effektiven Steuersatzes (ausländische Einkünfte, die in Österreich nicht steuerpflichtig sind, aber bei der Berechnung des effektiven Steuersatzes berücksichtigt werden) neutralisiert werden. Der von Ihrem Fonds gezahlte ausländische Steuerbetrag mindert die Abschlagszahlungen auf Dividenden.

# PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

## DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK

(zum 31. Dezember 2022)



**152**

Anzahl der Immobilienobjekte



**331**

Anzahl der Mieter



**6,38** JAHRE

Durchschnittliche Dauer, für die sich die Mieter zur Zahlung ihrer Miete verpflichtet haben.

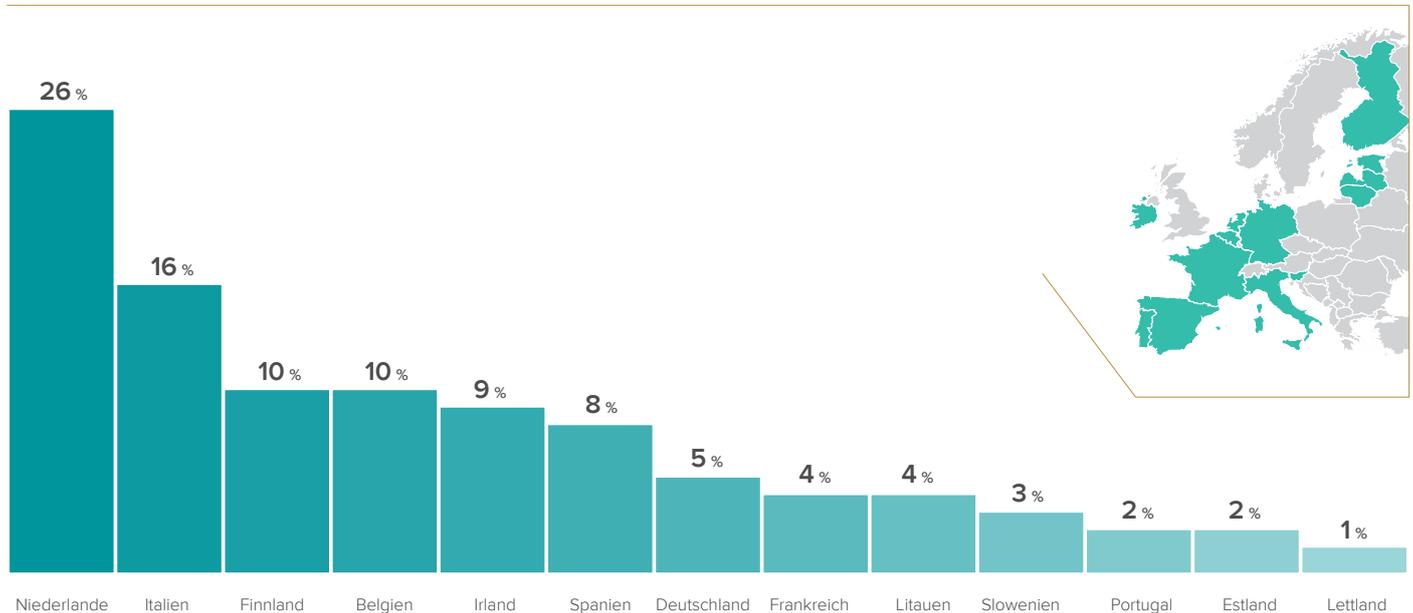


**1 452 468** m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (davon leerstehende Fläche: 65 211 m<sup>2</sup>)

## GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG

(zum 31. Dezember 2022, % des Verkehrswerts)



## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

(zum 31. Dezember 2022, % des Verkehrswerts)



**49 %**  
BÜROS



**32 %**  
HANDEL



**9 %**  
HÔTELS



**5 %**  
INDUSTRIE



**4 %**  
LOGISTIK



**1 %**  
GESUNDHEITSWESEN

## AUSLASTUNGSQUOTE

(im 4. Quartal 2022)

FINANZIELLE  
AUSLASTUNGSQUOTE

**96,66 %**

PHYSISCHE  
AUSLASTUNGSQUOTE

**95,51 %**

● Davon **0,04 %** mietfreie Zeit

● **3,34 %** Suche nach Mietern

**Unbelegte Räumlichkeiten:** (29 Geschäftslokale)

- 3 in Amneville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 in Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
- 1 in Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 in Hamburg (4 119 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla (31 687 m<sup>2</sup>)
- 1 in Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 in Zaandam (3 240 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 Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
- 1 in Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
- 1 in Delft (530 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rom Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 1 in Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)
- 3 in Neu-Isenburg (4 300 m<sup>2</sup>)
- 2 in Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 in Hoofddorp - Red Office (684 m<sup>2</sup>)
- 1 in Villadecans Brasil (77 m<sup>2</sup>)

**1 Verkauf im 4. Quartal 2022**

# ZUKÄUFE

Die von CORUM Origin im Laufe des Quartals getätigten Investitionen 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.

## IRLAND

MEHRERE MIETER

## TULLAMORE

ERWORBEN AM 15. DEZEMBER 2022



**Kaufpreis:** 20 Mio. €  
**Anfangsrendite:** 8,3 %

**Fläche:** 15 700 m<sup>2</sup>  
**Art:** Handel

**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 6,4 Jahre  
**Mieter:** Woodies, Brand Max,...

Das Einkaufszentrum befindet sich in der Stadt Tullamore in Zentralirland, 100 km westlich von Dublin. Die Stadt mit ca. 15.000 Einwohnern gilt als Verwaltungshauptstadt der Region. Der Gebäudekomplex, der aus etwa zehn Einzelhändlern besteht, ist unter dem Namen «Tullamore Retail Park» bekannt. Er wurde im Jahr 2004 erbaut, erstreckt sich über 15.700 m<sup>2</sup> und bietet seinen Besuchern eine große Auswahl an Haushalts- und Gartenartikeln, sowie Elektro- und Sportgeräten. Die Räumlichkeiten sind vollständig vermietet, in denen alle Arbeiten und Nebenkosten von den Mietern getragen

werden. Von den 10 Mietern sind die beiden größten Woodies, Irlands führender Einzelhändler für Heimwerkerbedarf, und Brand Max, eine große Discount-Modemarke des Landes. Ebenfalls vertreten ist die bekannte amerikanische Fastfood-Kette Burger King mit einem «Drive In»-Service, der die Besucherzahlen des Einkaufszentrums steigert. Bei den anderen Nutzern handelt es sich um nationale Marken, die auch auf internationaler Ebene zunehmend an Bedeutung gewinnen. Darunter Homesavers, das eine breite Palette an Haushaltswaren anbietet, oder Argos, das Produkte vom Garten bis hin zu Videospiele und Elektronik vertreibt.

## NIEDERLANDE

NIEDERLÄNDISCHE  
NATIONALPOLIZEI

## ROTTERDAM

ERWORBEN AM 19. DEZEMBER 2022



**Kaufpreis:** 43 Mio. €  
**Anfangsrendite:** 7,4 %

**Fläche:** 16 392 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros

**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 3,6 Jahre  
**Mieter:** niederländische Nationalpolizei

Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Alexander, 8 km nördlich des Stadtzentrums von Rotterdam. Rotterdam ist nach Amsterdam die zweitgrößte Stadt der Niederlande. Sie ist insbesondere dafür bekannt, den größten Hafen Europas zu haben, der auch einer der größten der Welt ist.

Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 1987 erbaut und 2016 komplett renoviert. Sie werden ausschließlich von der niederländischen

Nationalpolizei genutzt. Sie ist direkt mit dem niederländischen Ministerium für Sicherheit und Justiz verbunden und beschäftigt 65.000 Mitarbeiter, darunter 51.000 Offiziere und 14.000 Verwaltungsangestellte. Das Gebäude ist eine von drei «Multi-Dienstleistungs»-Niederlassungen der Nationalpolizei in den Niederlanden. Hier befinden sich ca. 1.000 Mitarbeiter, die hauptsächlich für die Personalverwaltung zuständig sind.

# ZUKÄUFE

Die von CORUM Origin im Laufe des Quartals getätigten Investitionen 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.

## BELGIEN

### FLÄMISCHE GEMEINSCHAFT

## BRÜSSEL

ERWORBEN AM 28. DEZEMBER 2022



**Kaufpreis:** 173 Mio. €  
**Anfangsrendite:** 8 %

**Fläche:** 46 000 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros

**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 9,3 Jahre  
**Mieter:** Flämische Gemeinschaft

Der Kauf dieses Gebäudes stellt einen weiteren Schritt in der Entwicklung von CORUM Origin dar. Es handelt sich um die erste Investition, die 100 Millionen Euro übersteigt. Sie zeigt die Reife Ihres Immobilienfonds und seine Fähigkeit, große Akquisitionen zu einer Rendite zu tätigen, mit der das Ziel einer Rendite von 6 % erreicht werden kann. Das Gebäude mit dem Namen «Hendrik Conscience» befindet sich im Nordviertel von Brüssel, 300 m vom Bahnhof Brüssel-Nord entfernt, einem der verkehrsreichsten Bahnhöfe Belgiens. Das Viertel ist dafür bekannt, eine der größten Bürozonens des Landes mit ca. 1,5 Millionen m<sup>2</sup> Arbeitsfläche zu beherbergen. Viele internationale Unternehmen und Behörden sind

hier ansässig, darunter Allianz, Engie und die Europäische Kommission. Das Gebäude wurde 1999 für den Bedarf der Flämischen Gemeinschaft gebaut, die ihre Büros dort untergebracht hat. Es wurde zwischen 2017 und 2021 vollständig renoviert, um den modernen Standards für die Qualität des Arbeitslebens zu entsprechen, was insbesondere durch die Erlangung der Umweltzertifizierung BREEAM «Excellent Renovation» erreicht wurde. Die Flämische Gemeinschaft, eine der drei konstitutionellen Gemeinschaften Belgiens, nutzt das Gebäude seit seiner Errichtung im Jahr 1999 und ist der einzige Mieter. Zahlreiche Dienste der Gemeinschaft sind dort vertreten.

# VERKÄUFE

Die von CORUM Origin im Laufe des Quartals getätigten Veräußerungen sind kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## DEUTSCHLAND

### EUROPARK

## FRANKFURT

VERKAUFT AM 20. DEZEMBER 2022



**Erworben am** 25. Oktober 2015  
**Kaufpreis:** 71 Mio. €

**Veräußerungspreis:** 95 Mio. €  
**Mehrwert:** 24 Mio. €

**Mieter:** Europark

CORUM Origin veräußerte ein Gebäude in Frankfurt für 95 Millionen Euro netto. Die Transaktion ermöglicht einen Rekordgewinn von 24 Mio. €, bzw. 18,5 Mio. € nach Abzug der Kosten. Der Gewinn wurde vollständig an die Investoren entsprechend der Anzahl ihrer in CORUM Origin investierten Anteile ausgeschüttet. Das Bürogebäude, das seit sieben Jahren an die Deutsche Bank vermietet war, gehörte seit 2015 dem Immobilienfonds. Sein Erwerb hatte auf dem Markt eine gewisse Skepsis hervorgerufen: Einerseits hatte die Bank gerade einen erheblichen Verlust infolge der griechischen Finanzkrise hinnehmen müssen, andererseits war das Gebäude mit einem Wert von 71 Millionen

Euro ein großer Teil des Gesamtvermögens. Die Manager von CORUM hatten jedoch ihr Vertrauen in die größte Bank Deutschlands zum Ausdruck gebracht, da diese solide Fundamentaldaten aufwies und die notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung ihrer Rentabilität ergriffen hatte. Für den Wiederverkauf sahen die Fondsmanager die Möglichkeit, Unternehmen, die auf die Unterbringung von Rechenzentren spezialisiert waren, gegeneinander auszuspielen. Schließlich erhielt ein amerikanischer Investor den Zuschlag. Der Verkauf erfolgte auch, um ein zukünftiges Mietrisiko frühzeitig auszuschließen, da der Mietvertrag mit der Deutschen Bank in zwei Jahren ausläuft.

# GEBÜHREN IM ZUSAMMENHANG

## MIT DER VERWALTUNG DES FONDS

(zum 31.12.2022)

Wir setzen alles daran, die uns anvertrauten Investitionen zu verwalten und zu vermehren. Und da jede Arbeit ihren Lohn verdient, sind die unten aufgeführten Gebühren die Gegenleistung für unsere tägliche Arbeit im Dienste Ihrer Ersparnisse. Da die Investition in den Fonds wie jede andere Anlage mit bestimmten Kosten verbunden ist, empfehlen wir Ihnen, Ihre Anteile über einen Zeitraum von mindestens 8 bis 10 Jahren zu halten, damit sich die Zeichnungs- und Verwaltungskosten amortisieren können.

**Bedenken Sie, dass die (nicht garantierten) Dividenden, die Sie monatlich erhalten, nach Abzug all dieser Kosten gezahlt werden. Das Performanceziel Ihres Fonds ist ohne Gebühren und wird auf 100 % des uns anvertrauten Betrags berechnet.**

### EINSTIEGSGEBÜHR

wird vom investierten Betrag abgezogen



**Zeichnungs-  
gebühr**

11,964 %<sup>1</sup> je Anteil

Sie beinhaltet:

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

**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



**Gebühr für die  
Veräußerung  
von Anteilen**

0 €

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



**Gebühr für  
die frühzeitige  
Rückgabe**

0 % des Wieder-  
verkaufspreises des  
Anteils

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

### GEBÜHR FÜR DIE VERWALTUNG IHRER INVESTITION

wird direkt von den erhaltenen Mieteinnahmen abgezogen



**Verwaltungs-  
gebühr**

13,2 %<sup>1</sup> der einge-  
nommenen Mieten

Sie beinhaltet:

- Mietverwaltung,
- Instandhaltung und Aufwertung der Gebäude,
- Einzug 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 €/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>3</sup>)
- Steuern und Abgaben,
- Abschluss verschiedener Versicherungen usw.



**Gebühr zur  
Überwachung und  
Steuerung  
der Arbeiten**

1 % des Betrags der  
durchgeführten  
Arbeiten (ohne MwSt.)

Sie beinhaltet:

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

**Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:**

- Provisionen für Arbeiten eines Bauunternehmers,
- Gebühr der Hausverwaltung für Bauarbeiten.



**Gebühr für  
Zukäufe**

0 % des Kaufpreises des  
Verkäufers

**CORUM Origin erhebt keine Gebühr für Zukäufe.**

Sie beinhaltet:

- Suche nach Immobilien,
- Verhandlung von Mietverträgen usw.



**Gebühr für die  
Veräußerung von  
Immobilien**

5 %<sup>1</sup> des Nettoverkaufs-  
preises, wenn die  
Wertsteigerung  
höher ist als 5 % (des  
Verkaufspreises)

Sie beinhaltet:

- Festlegung der Veräußerungsstrategie
- Management und die Verhandlung des Verkaufs usw.

**CORUM Origin erhebt keine Gebühr im Zusammenhang mit seiner Rolle als Immobilienmakler im Rahmen seiner Aktivitäten zum Erwerb und zur Veräußerung von Immobilien (d. h. keine Maklergebühren).**

1. Inklusive aller Steuern 2. Quelle: immobilien.derstandard.at 3. Quelle: www.ovi.at 4. Quelle: immoverkauf24.at

## 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 etwaiger Prospekt noch ein Kundeninformationsdokument (KID) oder ein vereinfachter 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. Der 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 3.000.000.000 € 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 € 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 Übertragungsformalitäten 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. Gebühr für die Veräußerung von Anteilen:** 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 Wirtschaftstreuhänders 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 kostenlos auf der Website [www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.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.

## GLOSSAR

**Anfangsrendite:** Immobilienrendite zum Zeitpunkt des Erwerbs, d.h. die Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis einschließlich aller Kosten des Gebäudes (einschließlich Eintragsgebühren und Vermarktungsgebühr). Die Rendite der Immobilien bei Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des Fonds und sagt nichts über ihre jährliche Performance aus.

**Dividendenrendite:** Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor österreichischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Namen des Investors gezahlt werden), ausgeschüttet (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,94 % im Jahr 2022) für das Jahr N, dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Januar des Jahres N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Leistung von CORUM Origin für das Jahr gemessen werden.

**Finanzielle Auslastungsquote:** In Rechnung gestellte Mieten/Mieten, die in Rechnung gestellt werden können. Diese Quote misst die finanzielle Mietperformance.

**IFI-Wert (impôt sur la fortune immobilière):** entspricht dem Wert, der im Rahmen der Besteuerung des IFI angegeben werden muss. Es handelt sich um den Rücknahmepreis, auf den ein Koeffizient angewendet wird (der den Anteil der Immobilien am Veräußerungswert des Fonds darstellt).

**Interner Zinsfuß (IZF):** Misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts, die im Berichtszeitraum ausgeschütteten Dividenden sowie die vom Investor zu tragenden Zeichnungs- und Verwaltungsgebühren.

**Kapitalisierung:** Entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem

Anteilswert am 31.12.22: 2 281 547 Anteile \* 1135 € = 2,590 Mrd. €.

**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.

**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

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

**Stammkapital:** Entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem

**Nennwert eines Anteils:** 2 281 547 Anteile \* 862 € = 1,967 Mrd. €.

**Verkaufspreis:** entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis des Anteils abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr

**Wartezeit bis zur Dividendenberechtigung:** Frist zwischen dem Datum des Erwerbs der Anteile und dem Datum, ab dem Anspruch auf die Dividende der Anteile besteht. Diese Wartezeit ist vom Zeichner zu berücksichtigen.

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