QUARTALS-BERICHT

3. QUARTAL 2023 – ZAHLEN ZUM 30. SEPTEMBER 2023

GÜLTIG VON 1. OKTOBER BIS 31. DEZEMBER 2023

Nr. **46**

CORUM ORIGIN

VORWORT

Von Frédéric Puzin,
Gründer von CORUM

CORUM ORIGIN – 12 JAHRE SMARTE VERWALTUNG

Die Immobilienpreise fallen. Anders als der Markt, der von einer Krise spricht, sehen wir den Rückgang als Anlagechance! Es ist heute viel einfacher, Gebäude zu finden, die gleichzeitig hohe Renditen und potenziell gute Kapitalerträge bieten. Selbst wenn man dabei gegen den Strom schwimmen muss, eröffnen sich die besten Geschäftschancen in Krisenzeiten… Und Ihr Immobilienfonds hält alle Karten in der Hand, um davon zu profitieren!

Wir sind in einer neuen Ära angekommen. Die Immobilienpreise, die noch vor einem Jahr auf Höchstständen lagen, sind deutlich eingebrochen. Grund dafür ist der Zinsanstieg, der Immobilienkäufer den Kreditzugang erschwert. Immer weniger sind in der Lage, Investments zu tätigen, da es ihnen an der erforderlichen Finanzierung fehlt. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage kommt unerbittlich zum Tragen: Da weniger Käufer am Markt sind, fallen die Immobilienpreise auf ein angemessenes Niveau zurück. Dies hat zweierlei Folgen. Erstens ist es heute viel einfacher, Immobilien mit hohen Renditen zu finden. Zum Vergleich: Die im Jahr 2023 von Ihrem Immobilienfonds erworbenen Gebäude werfen eine durchschnittliche Anfangsrendite von über 9 % ab und bieten somit Renditen, die 18 % über denjenigen der 2022 zugekauften Immobilien liegen! Zweitens dürfte der Preisrückgang die künftigen Kapitalerträge deutlich erhöhen, sobald die Zinsen fallen und die Immobilienpreise wieder anziehen. Wir erwarteten seit Langem das Eintreten des aktuellen Szenarios, das für Käufer von Vorteil ist. Um aber davon profitieren zu können, müssen die erforderlichen Ressourcen verfügbar sein und dafür ist Ihr Vertrauen wesentlich: Je mehr Mittel Ihrem Immobilienfonds bereitstehen, desto besser kann er den aktuellen Kontext gewinnbringend nutzen und Sie künftig an den Gewinnen teilhaben lassen. Zugegebenermaßen gehört einiges dazu, in Immobilien zu investieren, während alle nur davon sprechen, dass der Markt in der Krise steckt. Aber gerade dieser Zeitpunkt ist bestens für Zukäufe geeignet! Dies belegt beispielsweise der Kauf von Immobilien in Spanien im Jahr 2013: Nach dem Weiterverkauf einige Jahre später erzielten wir einen Kapitalertrag, den wir an Sie ausgeschüttet haben. Sich nach Schnäppchen umzusehen kennen wir alle aus unserem Alltag. Denn Sie zahlen sicherlich nicht gerne den vollen Preis für ein Kilo Tomaten, wenn sie im Sonderangebot günstiger sind. Warum also sollten Sie bei Ihrer Veranlagung anders vorgehen?

Ihr Immobilienfonds ist auf den Marktabschwung bestens vorbereitet

Auf der Kehrseite der Medaille der rückläufigen Immobilienpreise stehen branchenführende Immobilienfonds, deren Vermögensbestand kürzlich im Wert gefallen ist und die daher ihren Anteilspreis senken mussten. Da in der Folge einige Kunden und insbesondere große institutionelle Investoren ausgestiegen sind, können diese Fonds illiquide werden. Ich möchte Ihnen aber sofort versichern: CORUM Origin ist von solchen Schwierigkeiten nicht betroffen. Und zwar aus gutem Grund: Ihr Immobilienfonds hat stets eine völlig andere Strategie als die der Konkurrenz verfolgt. Lassen Sie mich dies kurz erläutern. Die Krise, in der sich momentan einige Verwaltungsgesellschaften von Immobilienfonds befinden, war vorhersehbar. Ich weise bereits seit Jahren darauf hin, dass diese Gesellschaften übermäßige Risiken eingehen, indem sie Gebäude zu überhöhten Preisen erwerben und sich dabei häufig auf einen Sektor (Bürogebäude in Paris, Deutschland usw.) beschränken. Dies geschieht aus Gründen des Marketings, denn natürlich ist es einfacher, Investoren eine schöne Geschichte zu erzählen, beispielsweise indem man ihnen angesichts des künftigen Pariser Verkehrsnetzes „Grand Paris Express“ oder kurz vor den Olympischen Spielen erklärt, dass Büros im Westen von Paris oder in der Ebene von Saint-Denis zu den Top-Gewerbeimmobilien gehören werden… selbst wenn für diese Objekte astronomische Preise zu zahlen sind. Problematisch war, dass alle Gewerbeimmobilien-Investoren die gleiche Idee zur gleichen Zeit hatten. Der dadurch verursachte Run auf diese Gebäudeart hat deren Preise künstlich in die Höhe getrieben. Es war offensichtlich, dass diese Investoren unter einer Kehrtwende am Markt leiden würden. In dem damals absurden Kontext von Negativzinsen brauchte es nicht viel Vorstellungskraft, um einen Marktabschwung vorauszusehen. Wir bei CORUM haben uns diesem Herdenverhalten nicht angeschlossen, sondern uns von unseren Überzeugungen leiten lassen.

Zunächst legten wir bei Auflage von CORUM Origin im Jahr 2012 ein jährliches Performanceziel von 6 % fest. Schon damals galt dieses Ziel im Vergleich zur Rendite anderer Veranlagungsprodukte als ehrgeizig. Wir gingen jedoch davon aus, dass uns diese Performance im Fall eines Marktumschwungs und eines Einbruchs der Immobilienpreise, wie es aktuell der Fall ist, schützen würde. Im Jahr 2012 war fraglich, wo sich Immobilien mit einer Rendite von 6 % überhaupt finden ließen. Dabei lag die Lösung auf der Hand: in Europa! CORUM Origin positionierte sich als Trendsetter am Markt, der als erster Immobilienfonds seiner Art (SCPI) über die französischen Grenzen hinweg Investments in der Eurozone tätigte. Die eigentliche Schwierigkeit war jedoch, das Ziel von 6 % langfristig zu halten. Um dies zu erreichen, hat Ihr Immobilienfonds zwei Leitlinien befolgt. Zum einen haben wir die Mittelzuflüsse diszipliniert begrenzt, als die Marktpreise auf hohem Niveau lagen. Es war uns sehr wichtig, nur Mittel zu akzeptieren, die wir unter guten Bedingungen investieren konnten. Denn wir wollten einerseits unser Renditeversprechen halten und andererseits keine zu großen Risiken in Bezug auf den künftigen Wert des Immobilienbestands eingehen. Zum anderen haben wir kontraintuitiv Gebäude erworben, die Investoren abstoßen wollten, und umgekehrt. Dabei hielten wir opportunistisch Ausschau nach attraktiven Kaufangeboten, unabhängig von Standort und Geschäftsfeld. Dies war weniger werbewirksam, als wenn wir Ihnen einen trendigen Sektor angepriesen hätten. CORUM Origin konnte auf diese Weise jedoch attraktiv bepreiste Immobilien erwerben und musste nicht alles auf eine Karte setzen! Wir sind daher zuversichtlich, was den Vermögensbestand von CORUM Origin betrifft, und planen nicht, Ihren Anteilspreis zu senken. Wie jedes Jahr wird unser Immobilienbestand zum Jahresende im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Begutachtung bewertet. Wir stellen hierzu aber keine Antizipationen an. Denn im Gegensatz zu denjenigen, die mit dem Feuer – oder vielmehr mit dem Geld ihrer Investoren – gespielt haben, können wir der Begutachtung mit ruhigem Gewissen entgegensehen!

Außerordentlich hohe Anfangsrendite

Seit Auflage von CORUM Origin sind wir entsprechend unserer Überzeugung diszipliniert vorgegangen. Nun ist es an der Zeit, die Früchte zu ernten und die besten Immobilien zu attraktiveren Preisen zu erwerben! Ein gutes Beispiel dafür ist in diesem Quartal der Zukauf eines Gebäudes in Amsterdam für 88,8 Mio. EUR, das wir mit einem Abschlag von 30 % gegenüber dem vor einem Jahr ausgeschriebenen Kaufpreis erstehen konnten. Im Klartext bedeutet das, dass der Markt um 30 % einbrechen kann, bevor dies Ihrer Veranlagung in diesem Gebäude schadet. Die Immobilie bietet zudem eine außerordentlich hohe Anfangsrendite von 10,4 %! Eine solche Rendite wäre vor einigen Monaten noch undenkbar gewesen. Und die Krönung des Ganzen? In dem Gebäude hat PricewaterhouseCoopers, eine der vier größten Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften weltweit – die „Big Four“ –, seinen Geschäftssitz untergebracht. Der Mieter ist also sehr solide und in der Immobilie befinden sich vor allem Büros, die an die Wirtschaftsprüfer vermietet sind. Sie verbringen die meiste Zeit bei ihren Kunden und haben daher seit langem die Telearbeit in ihre Arbeitsweise integriert. Es droht somit kein Leerstand in dem Gebäude. PricewaterhouseCoopers hat dazu die Renovierungsarbeiten von mehreren Gebäudeetagen sowie die Installation von Solarzellen finanziert, denn der Standort ist für die Gesellschaft sehr wichtig. Dank unserer smarten Verwaltung erreicht Ihr Investmentfonds Jahr für Jahr das gesetzte Renditeziel von 6 % und sollte es im Jahr 2023 erneut übertreffen. Für gute Zeiten und auch für Durststrecken sind wir bestens gewappnet!

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. Und wie bei allen Investments ist die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

KENNZAHLEN

KENNZAHLEN

16,56 EUR
je Anteil
BRUTTOQUARTALSDIVIDENDE

6,88 %
Dividendenrendite 2022[1]

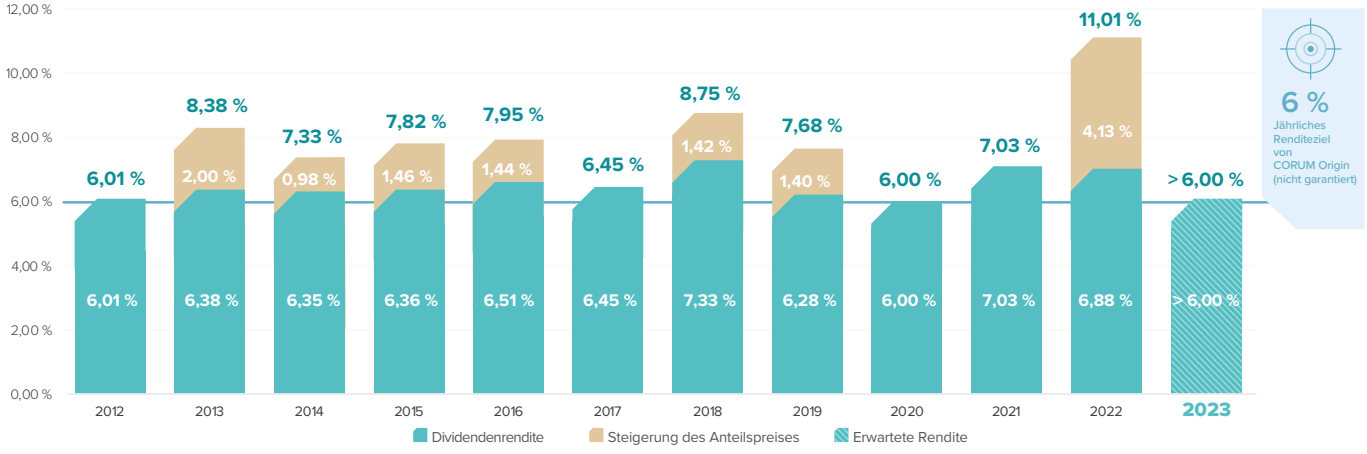
7,06 %
Interner Zinsfuß[2] über 10 Jahre

53 Mio. EUR
im 3. Quartal 2023
HÖHE DER VEREINNAHMTEN MIETEN

6 %
Jährliches Renditeziel (nicht garantiert)

GESAMTRENDITE IHRES IMMOBILIENFONDS CORUM ORIGIN

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



Quelle: CORUM

Die für das Jahr 2023 dargestellte voraussichtliche Wertentwicklung versteht sich ohne Verwaltungsgebühren und stellt kein Renditeversprechen dar. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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 0,94 % für CORUM Origin im Jahr 2022), 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. **Interner Zinsfuß (IZF):** misst die Rentabilität der Veranlagung während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts, die im Berichtszeitraum ausgeschütteten Dividenden sowie die vom Investor zu tragenden Zeichnungs- und Verwaltungsgebühren.

DIE 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[1]

Aufteilung:

Im 3. Quartal 2023 vereinnahmte Nettodividende in Form von drei Abschlagsdividenden:

- **4,11 EUR am 10. August 2023**
- **4,33 EUR am 11. September 2023**
- **4,45 EUR am 10. Oktober 2023**

Nächste Dividendenausschüttung voraussichtlich am **10. November 2023**

12,89 EUR
Im 3. Quartal 2023 ausgeschüttete Nettodividende aus Mieteinnahmen

3,67 EUR
Ausländische Besteuerung der Mieten[2]

16,56 EUR
(BRUTTO) JE ANTEIL
Dividende für das 3. Quartal

68,10 EUR
(brutto) je Anteil

Voraussichtliche Dividende 2023, berechnet auf der Grundlage des jährlichen Renditeziels von 6 % (nicht garantiert).

DIE ENTWICKLUNG IHRES IMMOBILIENFONDS

51.158
Investoren zum 30.09.2023
+ 13 % im Vergleich zum 01.01.2023

davon **1.411**,
die in diesem Quartal dem Investorenkreis von CORUM Origin beigetreten sind

Dieses Quartal

62.691	8.662	877	0
neue Anteile, die zur Kapitalerhöhung beitragen	durch die vereinnahmten Mittelzuflüsse ausgeglichene Rücknahmen	zwischen Investoren veräußerte Anteile	Anteile, deren Rücknahme beantragt wurde (ausstehende Kündigungen)

KAPITALENTWICKLUNG

2.859 Mio. EUR	2.171 Mio. EUR	2.518.926
Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)[3]	Stammkapital[4]	Anzahl der Anteile
Entwicklung gegenüber dem 01.01.2023: + 10 %	+ 10 %	+ 10 %

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.

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 30. September 2023: 2.518.926 Anteile * 1.135 EUR = 2,859 Mrd. EUR.
4. **Stammkapital:** entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem Nennwert eines Anteils am 30. September 2023: 2.518.926 Anteile * 862 EUR = 2,171 Mrd. EUR.

PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK

154	341	5,60 JAHRE D. H. BIS MAI 2029	1.511.684 m²
Anzahl der Immobilienobjekte	Anzahl der Mieter	Durchschnittliche Dauer, für die sich die Mieter zur Zahlung ihrer Miete verpflichtet haben	Gesamtfläche (davon leerstehende Fläche: 61.022 m²)

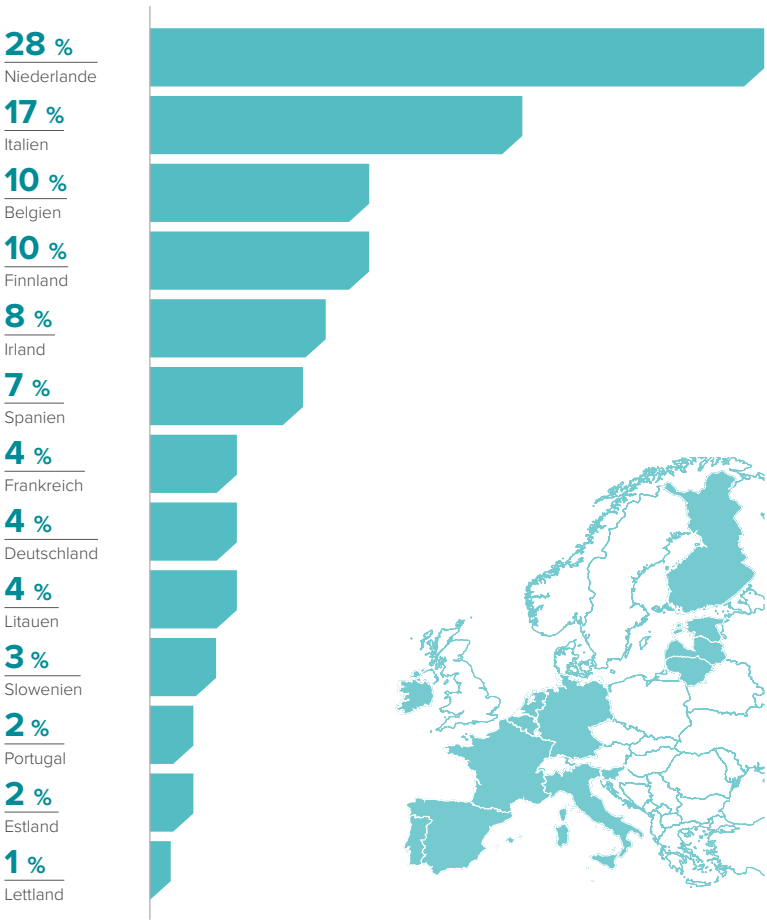
AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

% des Verkehrswerts

- **50 %** BÜROS
- **31 %** GESCHÄFTS-LOKALE
- **9 %** INDUSTRIE UND LOGISTIK
- **8 %** HOTELS
- **1 %** GESUNDHEITS-WESEN
- **1 %** BILDUNG

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

% des Verkehrswerts



AUSLASTUNGSQUOTE

FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE	PHYSISCHE AUSLASTUNGSQUOTE
97,30 %	95,96 %

Davon **0,33 %** mietfreie Zeit — **2,70 %** Suche nach Mietern

Unbelegte Räumlichkeiten: (30 Geschäftslokale)

- 3 in Amnéville (468 m²)
- 2 in Lieusaint (2.438 m²)
- 1 in Torcy (350 m²)
- 3 in Hamburg (4.119 m²)
- 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m²)
- 1 in Joyce's Court (159 m²)
- 1 in Hoofddorp – Red Office (661 m²)
- 1 in Vilvoorde (280 m²)
- 1 in Zaandam (2.240 m²)
- 1 in Val Plaza (4.077 m²)
- 1 in Dublin Classon (83 m²)
- 1 in Rotterdam – BAM (228 m²)
- 1 in Delft (530 m²)
- 1 in Rom Caterina (335 m²)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m²)
- 2 in Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 in Parc Faraday (170 m²)
- 1 in Meudon (1.587 m²)
- 1 in Denain (477 m²)
- 1 in Viladecans – Brasil (77 m²)
- 1 in Tullamore (Carpetright) (350 m²)
- 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²) [1]

Keine Verkäufe im 3. Quartal 2023

[1] Im 3. Quartal 2023 gekündigt

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.

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.

NIEDERLANDE

PRICEWATERHOUSECOOPERS (PWC)
AMSTERDAM

Kaufpreis: **89 Mio. EUR**
Anfangsrendite[1]: **10,4 %**
Fläche: **27.995 m²**
Art: **Büros**

Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **5,5 Jahre**
Mieter: **PricewaterhouseCoopers (PwC)**

\+ ERWORBEN AM **28. AUGUST 2023**

Stellen Sie sich einen Standort vor, der sich inmitten des dynamischen Geschäftsviertels „Rieker Business Park“ im Zentrum von Amsterdam in den Niederlanden befindet. In diesem sich rasant entwickelnden Viertel hat CORUM Origin das Westgate I erworben. Der Immobilienkomplex mit einer Fläche von fast 28.000 m², die auf drei Gebäude aufgeteilt ist, gehört nun zum Bestand Ihres Immobilienfonds. Die im Jahr 2002 errichtete Immobilie wurde fast vollständig vom Mieter renoviert, was zeigt, dass die Immobilie für ihn von Bedeutung ist und er auch künftig keinen Standortwechsel anstrebt. Insbesondere durch die Errichtung eines Atriums, das die drei Gebäude miteinander verbindet, verfügt die Immobilie über ultramoderne, helle Räumlichkeiten, einen Empfangsbereich für externe Gäste sowie einen Mini-Supermarkt im Erdgeschoss für die Mitarbeiter.

Die Lage des Gebäudeobjekts in einem dynamischen Stadtviertel ist natürlich ein wichtiger Vorteil. Das Westgate I bietet aber auch eine Anfangsrendite von 10,4 %, die am Markt einem selten erreichten Höchststand entspricht! Die Rückkehr zu normalisierten Immobilienpreisen in Europa und insbesondere in den nördlichen Ländern ist eine Chance, und dieser Zukauf bestätigt erneut, dass Ihr Immobilienfonds CORUM Origin diese Chance zu Ihrem Vorteil wahrnehmen kann.

Alleinmieter des Gebäudes ist das britische Unternehmen PwC (PricewaterhouseCoopers), das weltweit eines der führenden professionellen Dienstleistungsunternehmen ist und zusammen mit Deloitte, EY (Ernst & Young) und KPMG zu den vier großen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen (den „Big Four“) gehört. Mit einem Umsatz von 50 Mrd. EUR im Jahr 2022 hat der erstklassige Mieter sich entschieden, seinen niederländischen Geschäftssitz in der Immobilie Westgate I unterzubringen. Einige unter Ihnen sagen sich jetzt vielleicht: Was? Schon wieder eine Büroimmobilie? Ist das angesichts der Verbreitung von Telearbeit eine gute Idee? Wie bereits gesagt, arbeiten die Prüfer die meiste Zeit über bei ihren Kunden, so dass die Arbeit im Homeoffice bereits ein fester Bestandteil ihrer Arbeitsweise ist. Es droht somit kein Leerstand in dem Gebäude.

Und die Krönung des Ganzen? Bei Erwerb war das Gebäude im Rahmen eines sogenannten „Triple-Net“-Vertrags vermietet, so dass der Mieter für alle Kosten und eventuell anfallenden baulichen Maßnahmen aufkommen muss. Und die somit für Ihren Immobilienfonds gesunkenen Ausgaben erhöhen Ihre potenziellen Dividenden!

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.

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.

GEBÜHREN-ÜBERSICHT

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[1]) des Zeichnungspreises

Sie beinhaltet:
- Immobiliensuche,
- Mittelbeschaffung, die die Umsetzung des Investitionsplans ermöglicht.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:
- **Maklergebühren (3,6 % des Kaufpreises[2]),**
- **Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises[2]),**
- **Grundbucheintragung (1,1 % des Kaufpreises[2]),**
- **Notariats- und Anwaltskosten (1-3 % des Kaufpreises[2]).**

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:
- Mieterverwaltung,
- 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[4]),**
- **Verwaltungsgebühr (3,80 EUR/m² pro Jahr[3]),**
- **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.

Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien	5 % (inkl. Steuern[1]) des Nettoverkaufspreises, wenn der Kapitalertrag 5 % des Verkaufspreises übersteigt

Sie beinhaltet:
- Festlegung der Verkaufsstrategie,
- Verkaufsmanagement, Verkaufsverhandlungen usw.

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

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

ENTWICKLUNG DES ANTEILSPREISES

ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. APRIL 2022

Ein Anteil (Kosten und Zeichnungsgebühr inklusive)	**1.135,00 EUR**
Nennwert	862,00 EUR
Emissionsagio	273,00 EUR
davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:	
- Kosten für die Mittelbeschaffung	122,17 EUR
- Kosten für die Suche nach Investitionsgelegenheiten	13,62 EUR
davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten	137,21 EUR

RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2022

Realisationswert (je Anteil)	956,28 EUR
Wiederherstellungswert (je Anteil)	1.171,90 EUR
IFI-Wert (je Anteil)	999,21 EUR

RÜCKNAHMEPREIS PRO ANTEIL SEIT DEM 1. APRIL 2022

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

Rücknahmepreis: entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr.
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.
Wiederherstellungswert: entspricht dem Realisationswert, zuzüglich der Kosten, die aufzuwenden wären, um das Gesellschaftsvermögen in seiner aktuellen Form wiederherzustellen (Notarhonorare, Registrierungsgebühren, Provisionen).
IFI-Wert (frz. Steuer auf Immobilienvermögen): entspricht dem Wert, der bei einer Veranschlagung der französischen Immobilienvermögenssteuer zu versteuern ist.

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 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. 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 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-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.

CORUM INVESTMENTS | WIR. INVESTOREN FÜR MORGEN

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 30. September 2023: 2.171.314.268 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 13.07.2023.

CORUM Asset Management Austria Branch – Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Österreich – +43 (0)1 205 107 3131 – info@corum-investments.at
Firmenbuchnummer: 521643y – Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien
www.corum-investments.at