

Nr. 51

veröffentlicht am 16. Januar 2025

ZUM 31. DEZEMBER 2024 / NACH § 48 ABS 5 Z 6 AIFMG

Halbjahresbericht



CORUM
Origin

Markteinblicke

Der Immobilienfonds (SCPI) ist eine langfristige Immobilienanlage, die keine Performance- oder Ertragsgarantie bietet und mit einem Kapitalverlustrisiko, einem Währungsrisiko 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.

Der interner Zinsfuß von CORUM Origin beträgt 6,75% auf zehn Jahre.

Aktuelle Quartalsinformationen über Ihre Immobilienanlagen im Überblick

Zinsen sinken weiter

Die gute Nachricht für 2024: In den meisten westlichen Ländern hat sich die Inflation endlich auf einem akzeptablen Niveau eingependelt¹. Nach mehr als zwei Jahren Preisverteuerung (von August 2021 bis Oktober 2023) setzte am Jahresende 2023 eine Trendwende ein. Und diese Verlangsamung der Inflation hat sich in den letzten zwölf Monaten bestätigt. Folglich konnten die Zentralbanken, zuständig für die Steuerung der Geldpolitik eines Staates oder Wirtschaftsraums, die Inflation durch Zinserhöhungen² erfolgreich eindämmen. Im September 2024 war die Inflation in der Eurozone im Jahresvergleich sogar auf 1,7%³ und somit unter die symbolische 2%-Marke, der Zielwert der Zentralbanken, gesunken. Daher lockerten Letztere die geldpolitischen Zügel geringfügig und senkten die Zinsen in mehreren Schritten.

Problematisch ist jedoch, dass die höheren Zinsen die Inflation durch den erschwerten Kreditzugang zwar eingedämmt haben, dass dies aber zulasten von Konsum und Investitionen ging. Gemäß dem ewigen Gesetz von Angebot und Nachfrage sinken die Preise, wenn die Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot zurückgeht. Die Kehrseite der Medaille ist, dass die Konjunkturertrübung in zahlreichen Ländern das Risiko einer Rezession (Rückgang der Wirtschaftsleistung während mindestens sechs Monaten) verstärkt. Einige Länder sind bereits in die Rezession abgerutscht, wie Deutschland seit zwei Jahren. Frankreich droht das gleiche Schicksal.

Ein für Käufer weiterhin interessantes Zeitfenster

In Bezug auf Ihre Investments in den Immobilienfonds entspricht der aktuelle Zinsrückgang folglich einem Anstieg der Preise Ihrer Immobilien. Da Kredite wieder günstiger werden, strömen die Käufer zurück an den Markt. Nach dem oben genannten Marktgesetz steigen nämlich die Preise, wenn die Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot zunimmt. Diese Entwicklung ist das genaue Gegenteil des Trends, der sich während des Zinsanstiegs vollzogen hat. Und zwar in einem mehr oder weniger kurzen Zeitraum. Denn in der Immobilienbranche dauert es stets mehrere Halbjahre, bis die Folgen eines Ereignisses spürbar werden.

¹ Quelle: IWF: „As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot“

² Die Leitzinsen der Zentralbanken sind die Zinssätze, die den Banken zur Festlegung ihrer eigenen Zinssätze als Basis dienen.

³ Quelle: Europäische Kommission

⁴ Anfangsrendite: Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis der Immobilie, einschließlich Maklergebühren und Steuern.

Die von CORUM Origin seit Auflegung 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.

⁵ Gebühr auf Kapitalerträge gemäß dem Prospekt.

Die Immobilienpreise tendieren bereits in einigen europäischen Ländern aufwärts, und zwar insbesondere bei Gewerbeimmobilien. Bis sich dieser Trend auf breiter Front durchsetzt, gehen unsere Verwalter davon aus, dass das Jahr 2025 für Immobilienkäufe interessant bleiben dürfte.

Performanceziel im 13. Jahr in Folge erfüllt

Ihr Immobilienfonds erreichte Ende 2024 im 13. Jahr in Folge sein Performanceziel von 6% mit einer Rendite von 6,05%. Wie Sie sicherlich wissen, wurde der Anteilspreis in den letzten 13 Jahren mehrmals erhöht.

Zu verdanken ist dies unserem opportunistischen Ansatz für Immobilien in ganz Europa, den wir seit über zehn Jahren verfolgen, und der gewissenhaften Auswahl unserer Mieter. Für Ihre Investments ist nämlich entscheidend, dass die Immobilien an solide Unternehmen vermietet sind, die ihren Mietzahlungen stets nachkommen. Auf diese Weise können wir unter guten Bedingungen auf den richtigen Zeitpunkt warten, um die Objekte wieder abzustoßen.

Vier Neuzugänge im Quartal

Ihr Immobilienfonds hat zwischen Oktober und Dezember 2024 vier neue Immobilien in den Bestand aufgenommen: drei Bürogebäude in den Niederlanden und eine Klinik in Finnland für fast 170 Mio. EUR. Im Gesamtjahr 2024 wurden somit neun Gebäude für einen investierten Gesamtbetrag von 290 Mio. EUR mit einer durchschnittlichen Anfangsrendite von 9,30%⁴ erworben.

Darüber hinaus hat Ihr Immobilienfonds mit dem Verkauf von zwei Immobilien einen Kapitalertrag von insgesamt 4,2 Mio. EUR⁵ erwirtschaftet. Dieser dynamische Trend sollte sich 2025 fortsetzen, und bereits ab dem ersten Quartal könnten sich für Ihren Immobilienfonds mehrere Verkaufschancen eröffnen. Mehr dazu im nächsten Quartalsbericht!



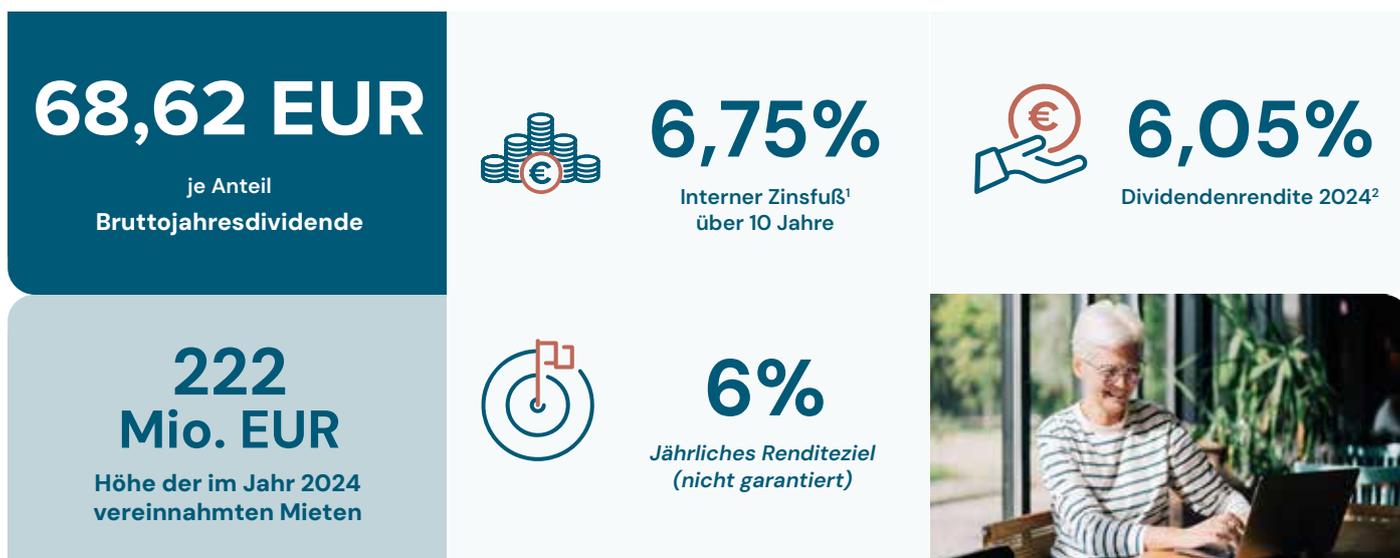
Mélanie Ballu,
Partnerin –
Chief Investment Officer
und Generaldirektorin von
CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Leiter der
Fondsverwaltung

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. 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.

2. **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 0,10% für CORUM Origin im Jahr 2024), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Januar im Jahr N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Performance von CORUM Origin für das Jahr gemessen werden.

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 Anteil¹ im 4. Quartal 2024

Aufteilung:

Vereinnahmte **Nettodividende** in Form von drei Abschlagsdividenden:

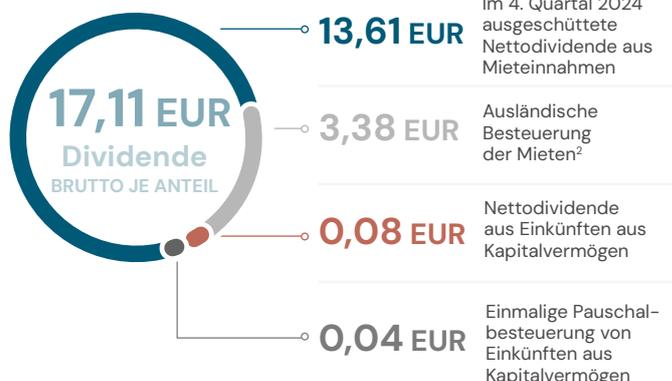
- 4,60 EUR am 12. November 2024
- 4,48 EUR am 10. Dezember 2024
- 4,53 EUR am 10. Januar 2025

Nächste Dividendenausschüttung voraussichtlich am **10. Februar 2025**

68,10 EUR

brutto je Anteil

Voraussichtliche Jahresdividende 2025, berechnet auf der Grundlage des jährlichen Renditeziels von 6% (nicht garantiert)



Im 4. Quartal 2024 ausgeschüttete Nettodividende aus Mieteinnahmen

Ausländische Besteuerung der Mieten²

Nettodividende aus Einkünften aus Kapitalvermögen

Einmalige Pauschalbesteuerung von Einkünften aus Kapitalvermögen

Die Entwicklung Ihres Immobilienfonds

61.244 Investoren zum 31.12.2024

+ 13% gegenüber dem 01.01.2024

davon **2.724**

die in diesem Quartal dem Investorenkreis von CORUM Origin beigetreten sind

Dieses Quartal

99.615

neue Anteile, die zur Kapitalerhöhung beitragen

12.515

durch die vereinnahmten Mittelzuflüsse ausgeglichene Rücknahmen

1.516

zwischen Investoren veräußerte Anteile

0

Anteile, deren Rücknahme beantragt wurde (ausstehende Kündigungen)

Kapitalentwicklung

3,262 Mrd. EUR

Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)³

+ 10% gegenüber dem 01.01.2024

2,477 Mrd. EUR

Stammkapital⁴

2.873.643

Anzahl der Anteile

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 Investitionsmöglichkeiten	13,62 EUR
davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten	137,21 EUR

RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2023

Realisationswert ⁵ (je Anteil)	932,52 EUR
Wiederherstellungswert ⁶ (je Anteil)	1.146,42 EUR
IFI-Wert ⁷ (je Anteil)	999,21 EUR

RÜCKNAHMEPREIS⁸ 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. Dezember 2024: 2.873.643 Anteile * 1.135 EUR = 3,262 Mrd. EUR.

4. **Stammkapital:** entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem Nennwert eines Anteils am 31. Dezember 2024: 2.873.643 Anteile * 862 EUR = 2,477 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

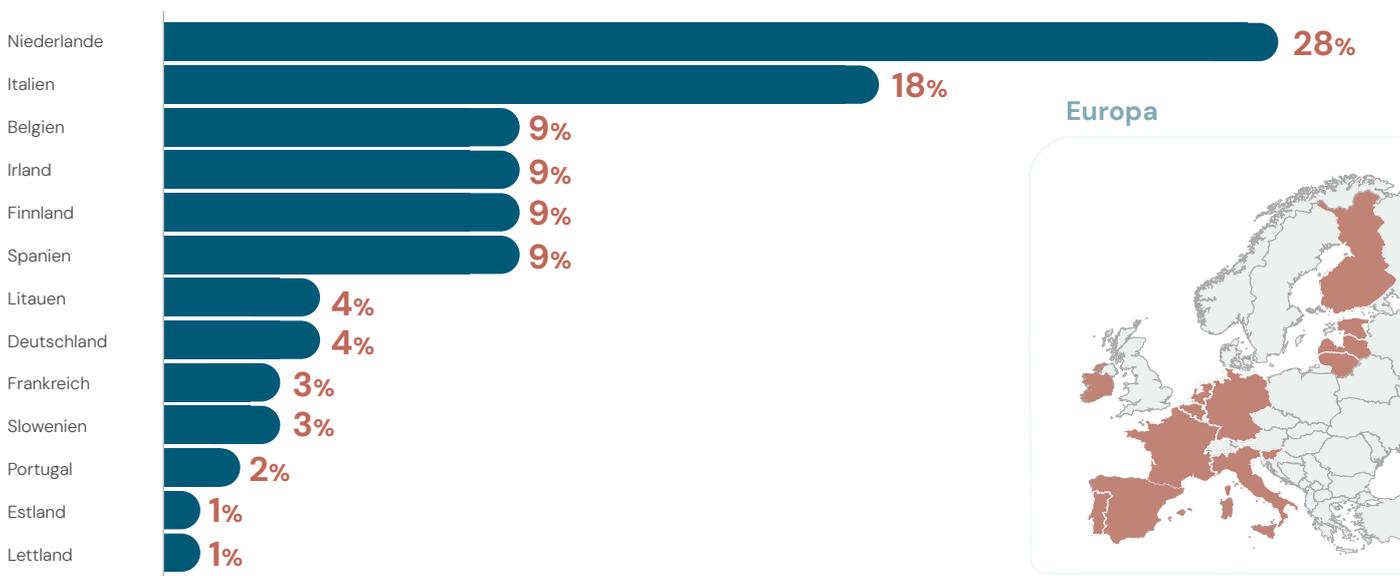


Aufschlüsselung nach Segmenten – % des Vermögensbestands



* Mieter, die über mehr als dreißig Geschäftsfelder diversifiziert sind: u. a. Finanzdienstleistungen, Energie, Pharmaindustrie, Videospiele, Onlinehandel, Verkehr

Aufschlüsselung nach Standorten – % des Vermögensbestands



Auslastungsquote

FINANZIELLE
AUSLASTUNGSQUOTE

97,06%

PHYSISCHE
AUSLASTUNGSQUOTE

93,62%

Unbelegte Räumlichkeiten: (70 Geschäftslokale)

Physische Leerstandsquote: 6,38%

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 3 in Amnéville (468 m²) 5 in Lieusaint (2.807 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) 4 in Vilvoorde (3.863 m²) 1 in Zaandam (353 m²) 3 in Delft (2.097 m²) 1 in Les Ulis (17.620 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 in Rom – Caterina (355 m²) 2 in Neu-Isenburg (1.749 m²) 1 in Parc Faraday (170 m²) 5 in Hoofddorp – The Red Office (2.033 m²) 2 in Meudon (5.606 m²) 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²) 3 in Lahti BW (645 m²) 1 in Mönchengladbach (10.949 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 in Tullamore (723 m²) 5 in Classon House (834 m²) 1 in Dromore House (600 m²) 11 in Val Plaza C (5.033 m²) 6 in Nieuwegein (5.368 m²) 2 in Zaltbommel (2.079 m²) 1 in Milan – Henkel (1.091 m²) 1 in Rotterdam – Trinity (481 m²) 1 in Mosae Forum (472 m²) |
|---|---|--|

Keine Verkäufe im 4. Quartal 2024

1. Im 4. Quartal 2024 gekündigt

- Davon **1,60%** mietfreie Zeit
- d. h. **2,94%** 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.

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 – LEIDEN

Erworben am **30. Oktober 2024** – Art: **Büros**

ACHMEA INTERNE DIENSTEN

Kaufpreis
80 MIO. EUR

Anfangsrendite¹
11,3%

Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags
5,9 Jahre

Fläche
31.070 M²



Im vierten Jahresquartal wurden in den Niederlanden drei Zukäufe unter Dach und Fach gebracht. Die erste Immobilie hat ihren Standort in der Stadt Leiden, die 30 Minuten von Amsterdam entfernt und ein wichtiges, auf Wissenschaft und Innovation ausgerichtetes Wirtschaftszentrum des Landes ist. CORUM Origin kennt diese Stadt wie seine Westentasche: Ihr Immobilienfonds hat in Leiden bereits mehrere Zukäufe realisiert und mit den dort getätigten Verkäufen Kapitalerträge erzielt.

Ihr neues Gebäude „Le Carrefour“ mit Baujahr 2010 und einer weitläufigen Fläche von mehr als 30.000 m² sticht durch sein Design heraus, das um „Äste“ aus Stahl konzipiert ist und an die Form eines Baums erinnert. Seine farbenfrohen Fassaden sind von dem Maler Theo van Doesburg inspiriert, während die Glasfassade den Mietern lichtdurchflutete Räume und einen Panoramablick bietet.

Die Immobilie befindet sich weniger als 300 Meter vom Leidener Bahnhof entfernt und ist somit bestens an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. In dem dynamischen Geschäftsviertel haben sich insbesondere zahlreiche Life-Science-Unternehmen niedergelassen, was die Attraktivität der Immobilie weiter erhöht.

Mieter des Gebäudes ist das Unternehmen Achmea Interne Diensten, eine Tochtergesellschaft von Achmea. Die im Jahr 1811 gegründete Unternehmensgruppe ist die marktführende Versicherungsgesellschaft in den Niederlanden. Sie versichert die Hälfte aller niederländischen Haushalte, für die sie unter anderem Kranken- und Lebensversicherungen bereitstellt.

NIEDERLANDE – ROTTERDAM

Erworben am **30. Oktober 2024** – Art: **Büros**

MEHRERE MIETPARTEIEN

Kaufpreis
17 MIO. EUR

Anfangsrendite¹
9,0%

Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags
4,8 Jahre

Fläche
8.000 M²



Der zweite Zukauf wurde in Rotterdam, der zweitgrößten Stadt der Niederlande, getätigt. In diesem Wirtschaftszentrum liegt der größte Hafen Europas.

Ihre neue Immobilie Eurogate III hat ihren Standort im Stadtviertel Prins Alexander. Die Lage ist für die Mieter besonders attraktiv, da das Gebäude einfach über verschiedene private und öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen ist.

Eurogate III wurde im Jahr 2003 erbaut und 2019 einer Teilrenovierung unterzogen, um den aktuellen Anforderungen der Unternehmen zu entsprechen. Auf einer Fläche von 8.000 m² stehen Büros und überdachte Stellplätze sowie Außenparkplätze bereit. Die Mieter profitieren von hellen, modernen und einladenden Räumlichkeiten.

Zu den fünf Mietern der Immobilie gehören Fource, europäischer Marktführer im Bereich Wiederverkauf von Autoteilen, und Sodexo, ein multinationales französisches Unternehmen für Dienstleistungen im Bereich Gemeinschaftsverpflegung.

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.



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.

FINNLAND – HELSINKI

Erworben am **27. November 2024**

Art: **Gesundheitswesen**

PIHLAJALINNA LÄÄKÄRIKESKUKSET
UND MUNKKIVUOREN APTEEKKI

Kaufpreis

15 MIO. EUR

Anfangsrendite¹

8,6%

Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags

10 Jahre

Fläche

4.346 M²



Mit seinem dritten Zukauf im Quartal setzt Ihr Immobilienfonds die Diversifizierung seines Vermögens dank einer Gesundheitsimmobilie in der finnischen Hauptstadt Helsinki fort. Die nachhaltige, von urbaner Kultur geprägte grüne Stadt bietet einen direkten Zugang zur Natur und zum Meer. In der Hauptstadt, die sich durch hohe Lebensqualität und eine weiterhin attraktive wirtschaftliche Dynamik auszeichnet, hat Ihr Immobilienfonds seine Zelte im Viertel Munkkivuori aufgeschlagen.

Das Immobilienobjekt mit einer Fläche von über 4.000 m², das 1984 errichtet und 1989 vergrößert wurde, wurde im Rahmen einer Renovierung der Innenbereiche im Jahr 2023 und einer neuen Fassade 2024 kürzlich modernisiert. Das Gebäude liegt im Zentrum eines Wohnviertels mit lokalen Geschäften und ist für Besucher einfach per Auto oder öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. Die bis 2030 geplanten Entwicklungsprojekte für den Bahntransport werden die verkehrstechnische Anbindung der Immobilie weiter verbessern.

Das Gebäude ist auf zwei Etagen in zwei Bereiche unterteilt, in denen eine Klinik und eine Apotheke untergebracht sind. Betreiber der Klinik ist Pihlajalinna, ein Marktführer am finnischen Gesundheitsmarkt. In Ihrem Gebäude bietet diese Klinik in Munkkivuori, die zu den rentabelsten der Gruppe gehört, ein vollständiges Angebot an Behandlungen an. Die Apotheke, die den anderen Bereich belegt, erbringt für die Bewohner des Viertels wichtige kundennahe Dienstleistungen.

NIEDERLANDE – ROTTERDAM

Erworben am **13. Dezember 2024** – Art: **Büros**

MEHRERE MIETPARTEIEN

Kaufpreis

57 MIO. EUR

Anfangsrendite¹

7,8%

Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags

6,5 Jahre

Fläche

19.350 M²

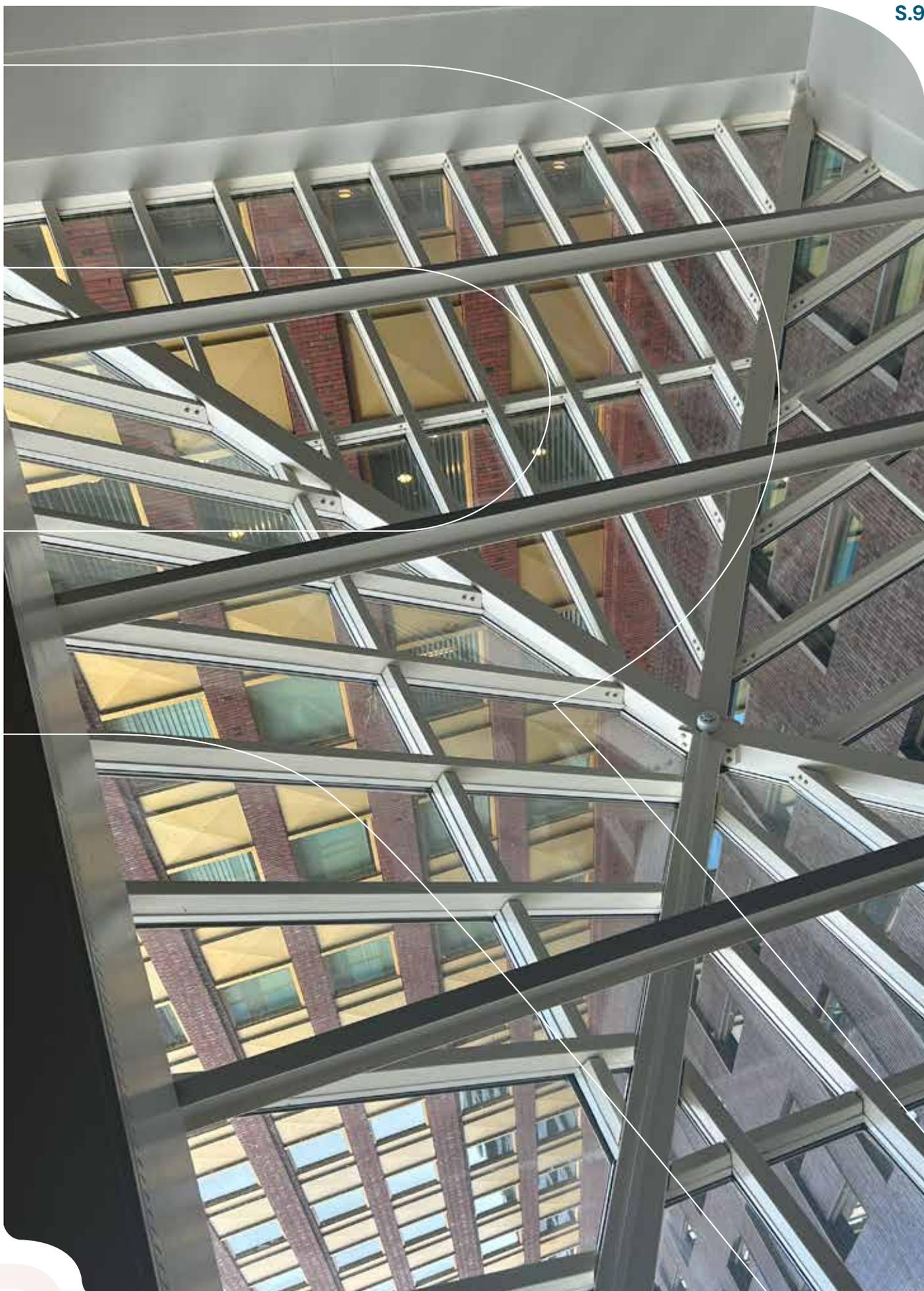


Der letzte Neuerwerb im Jahr wurde erneut in Rotterdam getätigt. Das Bürogebäude „Trinity“ im östlichen Stadtviertel Brainpark III wurde in den Bestand Ihres Immobilienfonds aufgenommen.

Der Stadtteil, der als eines der wichtigsten Geschäftszentren der Stadt gilt, ist verkehrstechnisch bestens angebunden: Er liegt in direkter Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen und den öffentlichen Verkehrsnetzen. Die einfache Erreichbarkeit steigert die Attraktivität des Gebäudes für seine Mieter und deren Mitarbeiter.

Die weitläufige, moderne Immobilie verfügt über eine Fläche von 19.350 m², die auf 16 Etagen verteilt ist. Zu den internationalen marktführenden Unternehmen, die Gebäudeteile angemietet haben, gehört der Hauptmieter PwC, eines der weltweit führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen. Weitere Mieter sind der Spezialist für industrielle Automatisierungssysteme Rockwell Automation, der Schlüsselakteur in der Entwicklung und im Vertrieb von Gesundheitsprodukten Fagron und das Unternehmen Trelleborg, das auf Dichtungslösungen für die Industrie spezialisiert ist. Ihr Immobilienfonds und Ihre Investments werden von diesen Mietern, die wir für finanziell solide halten, profitieren.

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.



Transparente Kosten

Wir setzen alles daran, die uns anvertrauten Investitionen zu verwalten und zu vermehren. Für unsere Arbeit im Dienste Ihrer Investments erheben wir die unten aufgeführten Gebühren. 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



**Zeichnungs-
gebühr**

11,964% (inkl. Steuern¹)
des Zeichnungspreises

Diese umfasst:

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

Ausstiegsgebühr

wird vom investierten Betrag abgezogen



**Gebühr für
die Übertragung
von Anteilen**

0 EUR

CORUM Origin erhebt keine Gebühr für die Übertragung von Anteilen.



**Rücknahme-
gebühr**

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



**Verwaltungs-
gebühr**

13,2% (inkl. Steuern)
der Mieteinnahmen
(in der Eurozone)

Diese umfasst:

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

Diese umfasst:

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



Erwerbsgebühr

0% des
Nettoverkaufspreises

CORUM Origin erhebt keine Erwerbsgebühr.

Diese umfasst:

- Immobiliensuche,
- Verhandlung von Mietverträgen usw.



**Gebühr auf
Kapitalerträge
aus dem Verkauf
von Immobilien**

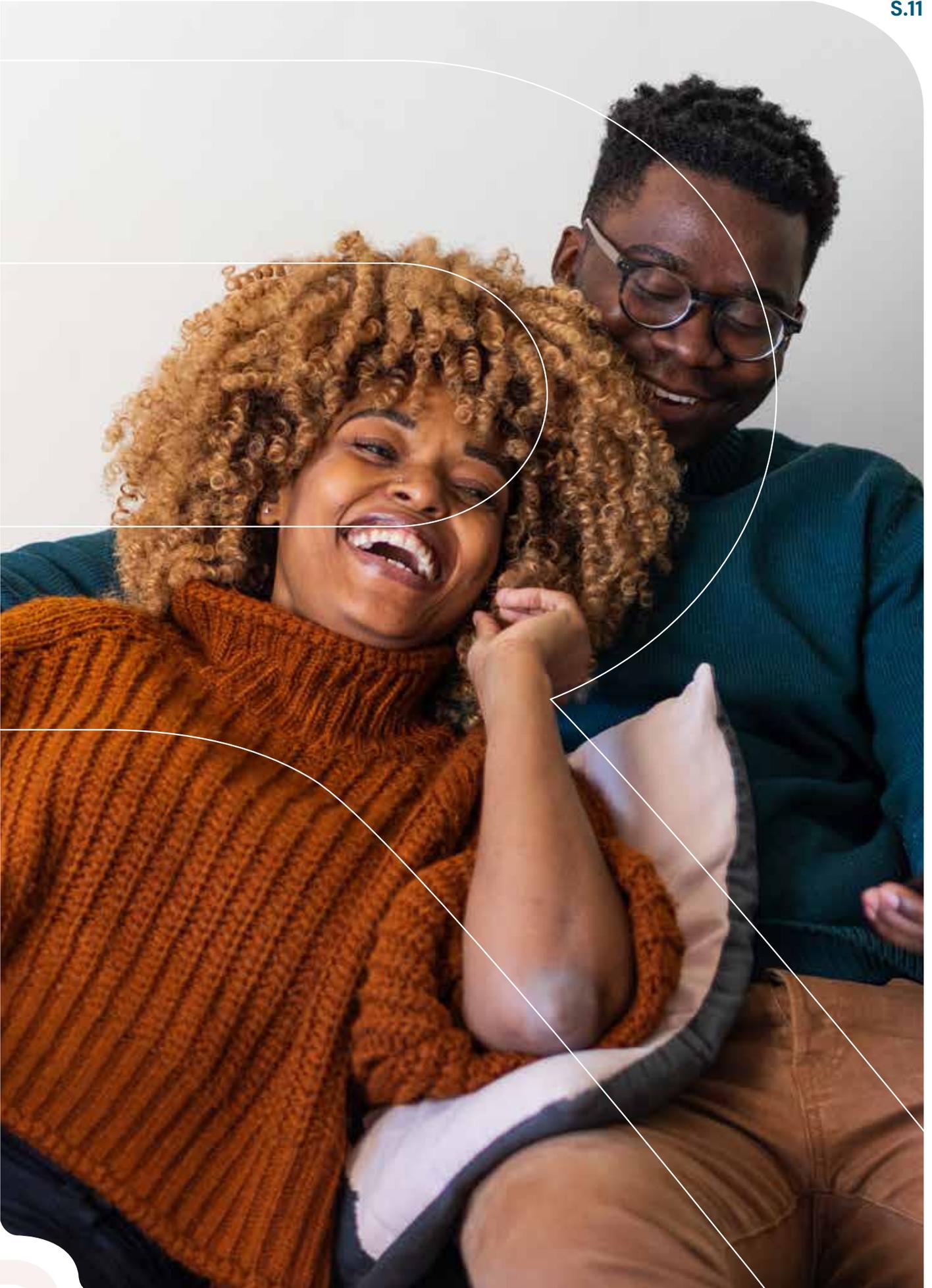
5% (inkl. Steuern¹) des
Nettoverkaufspreises, wenn
der Kapitalertrag 5% des
Verkaufspreises übersteigt

Diese umfasst:

- 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



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 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 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 Satzung, das Prospekt, das Basisinformationsblatt, der jüngste Quartalsbericht und der aktuelle Jahresbericht Ihrer Gesellschaft sind 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

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

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. Dezember 2024: 2.477.080.544 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 16.01.2025.

CORUM Asset Management Austria Branch
Bauernmarkt 2, 1010 Wien, Österreich
info@corum-am.com
Firmenbuchnummer: 521643y
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien

www.corum-investments.at
+43 (0)1 41 40 171

