

HALBJAHRES- BERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2023 – NACH § 48 ABS 5 Z 6 AIFMG

Nr. **47**

CORUM
ORIGIN

veröffentlicht am 17. Jänner 2024



VORWORT

Von Frédéric Puzin,
Gründer von CORUM



Die Aussagen und Annahmen in diesem Vorwort informieren über den Markt und spiegeln die Ansichten des Verfassers wider. Sie stellen keine Anlageberatung dar.

LOHNT SICH EINE VERANLAGUNG IN IMMOBILIENFONDS ÜBERHAUPT NOCH?

Vielleicht haben Sie vor Kurzem in der Presse gelesen, dass die Rentabilität von Investments in Immobilienfonds auf wackeligen Füßen stehen würde. Vielleicht befürchten Sie nach einigen Monaten steigender und seit einigen Wochen wieder fallender Zinsen weitere Zinsänderungen. Oder sind vielleicht einige Ihrer anderen Investments 2023 ins Wanken geraten? Ich möchte hier auf Ihre durchaus gerechtfertigten Bedenken eingehen.

Immobilien – eine Veranlagung wie jede andere

Eins ist sicher: Wir bei CORUM werfen keinen romantisch verklärten Blick auf den Immobilienmarkt. Bereits seit über zwölf Jahren weise ich darauf hin, dass Immobilien kein sicherer Hafen sind – auch wenn dies die Gewinner am Markt nicht gerne hören. Der Immobilienmarkt ist nicht autonom oder völlig abgekoppelt von der Wirtschaftslage und den finanziellen Gegebenheiten. Eine Immobilie hat an sich keinen Wert. Erst der Mieter schafft ihn, indem er seine Miete bezahlt. Sie werden mir zustimmen, wenn ich sage, dass ein „gieriger“ Verkäufer niemals Käufer, die unter Zeitdruck stehen, davon abhalten wird, in den Markt einzusteigen und damit den Kaufpreis seiner Immobilie weiter in die Höhe treibt. Fehlt es an Käufern im Markt, so wird ein „weitsichtiger“ Käufer den Verkaufszwang von Verkäufern gerne nutzen, um ein Schnäppchen zu machen. Das ist nichts Neues. Die Veranlagung in eine Immobilie hat aber etwas Beruhigendes, da es sich um eine handfeste Kapitalanlage handelt. Im Vergleich zu einer Aktie beispielsweise hat ein Gebäude einen fassbaren Wert. Immobilien werden daher oft als „sicherer Hafen“ beworben. Dies ist jedoch ein Irrglaube, da der Wert und die Rendite einer Immobilie auf lange Sicht Schwankungen unterliegen. Die Rendite entspricht den Einnahmen, die ein Gebäude im Vergleich zu Ihrem Investment in das Objekt abwirft. Sie bezeichnet das Verhältnis zwischen der vom Mieter gezahlten Miete und dem Preis, zu dem das Objekt erworben wurde. Der Wert einer Immobilie ist aber nicht mit ihrem Preis gleichzusetzen. Der „gierige“ Verkäufer wird für das Gebäude einen Preis veranschlagen, der seinen Wert übersteigt, und der „weitsichtige“ Käufer wird ein Objekt zu einem Preis unter seinem Wert erstehen. Diese Unvollkommenheit macht den Immobilienmarkt jedoch gerade erst interessant. Wir bei CORUM sind daher der Ansicht, dass Investments in Immobilien wie jede andere Veranlagung – Sparbuch, an der Börse, Anleihen – und auch wie jeder Wareneinkauf betrachtet werden sollten. Was erwarte ich als Gegenleistung für meinen Kapitaleinsatz? Wie kann ich die Marktschwankungen effizient nutzen? Alles ist eine Frage des Timings. Aber eines ist sicher: Immobilien um der Immobilien willen zu erwerben ist kein Selbstzweck und sicher nicht geeignet, um seine Ersparnisse vor allem zu schützen.

Die Managementdisziplin von heute stellt die Weichen für die potenzielle Performance von morgen

Da Immobilien kein sicherer Hafen sind, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die mit Ihrer Veranlagung einhergehenden Risiken zu begrenzen. Bei CORUM haben wir daher ein über allem stehendes Renditeziel für jeden unserer Immobilienfonds festgelegt. Für CORUM Origin sahen wir im Jahr 2012 das Ziel, Ihnen jedes Jahr 6 % Rendite (nicht garantiert) zu zahlen, als erreichbar an. Dieses Renditeziel dient uns als Leitlinie und als Schutzmaßnahme. Es gibt die Richtung unserer Entscheidungen vor und verhindert, dass wir davon abweichen. Um es auf Dauer halten zu können, müssen wir rigoros vorgehen und nur Immobilien erwerben, die eine Reihe von Kriterien erfüllen: Sie müssen zu einem Preis gekauft werden, der mit dem Renditeziel vereinbar ist, und die Mieter müssen in der Lage sein, ihre Miete über einen langen Zeitraum hinweg bezahlen zu können. Außerdem sollen möglichst wenig Kosten beim Eigentümer, also bei Ihrem Immobilienfonds und damit bei Ihnen, verbleiben. Die Berechnung der Rendite basiert auf den Einkünften aus potenziellen Mieten und möglichen Wertsteigerungen bei Immobilienverkäufen.

Eine weitere wichtige Kennzahl für Ihre Veranlagung ist die Gesamtrendite. Zusätzlich zu den ausgeschütteten Erträgen Ihres Immobilienfonds fließt in die Gesamtrendite ein weiterer Faktor ein: die Veränderung des Anteilswertes Ihres Fonds, d. h. die Wertentwicklung der Immobilien im Bestand Ihres Fonds. Es ist daher wichtig, die Risiken, die den Wert dieser Immobilien beeinträchtigen können zu begrenzen, um sie somit zu einem guten Preis zu kaufen. Potenzielle Objekte werden daher vor jedem Zukauf von einer unabhängigen Stelle begutachtet, um sicherzustellen, dass unser Preisangebot unter dem vom Experten ermittelten Wert liegt bzw. diesen nicht übersteigt. Des Weiteren passen wir die Mittelzuflüsse Ihres Immobilienfonds an die Marktgegebenheiten an. CORUM Origin nimmt nur Geldmittel an, die unserer Einschätzung nach unter guten Bedingungen investiert werden können, um das langfristige Performanceziel zu erreichen. Wie lässt sich diese disziplinierte Vorgehensweise für Sie und Ihre Veranlagung konkret beziffern?



Sie gehören zu den aktuell knapp 53.000 Investoren, die in CORUM Origin veranlagt sind. Im Laufe des Jahres erzielte CORUM Origin 210 Millionen Euro an Mieteinnahmen, was Ihnen eine Jahresrendite¹ von 6,06 % einbrachte (auch unter Berücksichtigung der Gewinne aus dem Verkauf von Gebäuden im Jahr 2023). Über die letzten zwölf Jahre hat CORUM Origin im Schnitt eine Dividende in Höhe von 6,47 % an Sie ausgeschüttet. Die durchschnittliche Gesamtrendite, die zusätzlich zu den ausgeschütteten Dividenden die Schwankung des Anteilspreises (d. h. die Auswirkungen der Wertveränderung der von Ihrem Immobilienfonds gehaltenen Gebäude auf Ihre Veranlagung) berücksichtigt, beträgt für diesen Zeitraum von zwölf Jahren 7,54 %. Während der Anteilspreis im Jahr 2023 unverändert beibehalten wurde, hat Ihr Immobilienfonds bereits sieben Mal seit seiner Auflage eine Anteilspreiserhöhung vorgenommen. Natürlich ist die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Das ist ein Fakt. Es trifft aber auch zu, dass oft die gleichen Ursachen die gleiche Wirkung haben. Ausgehend von diesem Grundsatz können Sie sicher sein, dass wir auch in Zukunft all unsere Energie und unsere Bemühungen auf Ihre Veranlagung richten werden.

Geldanlage in Immobilienfonds 2024: Stoppen oder erneut veranlagen?

Das ist alles schön und gut, aber eigentlich fragen Sie sich: Lohnen sich Investments in Immobilienfonds im Jahr 2024 noch? Lassen Sie uns einen Blick auf die jüngere Vergangenheit werfen. Mit den seit dem Jahr 2022 steigenden Zinsen haben sich die Spielregeln am Immobilienmarkt verändert. In den letzten zehn Jahren waren die Immobilienrenditen aufgrund der sinkenden Zinsen in den Keller gerutscht, während die Kaufpreise jedes Jahr deutlich schneller als die Mieten stiegen. Hohe Preise bergen aber ein höheres Risiko für Investoren! Steigende Zinsen mussten zwangsläufig das Gegenteil bewirken. Es stellte sich für uns jedoch nicht die Frage nach dem „Ob“, sondern nach dem „Wann“ eines Zinsanstieges.

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.

CORUM ließ sich angesichts Zinssenkungen und Nullzinsen von der Gewissheit leiten, dass die Zinsen letztlich wieder steigen würden. Diese Aussicht hat uns zu Innovationen angeregt, wie der Gründung von CORUM Origin vor zwölf Jahren, dem ersten französischen Immobilienfonds, der eine 100% europäische Strategie verfolgt. Damit konnten wir uns und unseren Anlegern mehr Investitionsmöglichkeiten in Bezug auf Preise und Renditen eröffnen. Wir begrenzten die Investments und wandten uns dann von den Märkten ab, die damals als die teuersten galten, wie Frankreich oder Deutschland. Angesichts des unvermeidlichen Zinsanstiegs machten wir uns Anfang der 2010er-Jahre auf die Suche nach attraktiven Kaufgelegenheiten (gemäß der Analyse unserer Fondsmanager) in Spanien, Irland und in den Niederlanden sowie im Jahr 2017 auch im Vereinigten Königreich (SCPI CORUM XL), um Sie von der Brexit-Krise profitieren zu lassen. Wir haben außerdem unsere Diversifizierung weiter vorangetrieben, um so die hohen Risiken zu vermeiden, die mit einer Spezialisierung auf eine Gebäudeauart oder ein Land einhergehen. Gegebenenfalls veräußerten wir diesem in Sinne auch Immobilien. Insgesamt sind wir diszipliniert vorgegangen und haben die Mittelzuflüsse bei zu hohen Immobilienpreisen begrenzt, was unverzichtbar war. Denn mit Immobilienkäufen unter diesen Bedingungen hätten wir die Performanceziele unserer Immobilienfonds nicht erreichen können. Seit etwas mehr als einem Monat hat sich das Blatt gewendet und die Zinssätze tendieren wieder nach unten. Am 31. Dezember 2021 nahm der französische Staat eine 10-jährige Anleihe zum Zinssatz² von 0,14 % auf. Ein Jahr später stieg der Zinssatz auf 3,06 % mit einem Höchststand von 3,50 % Mitte Oktober 2023. Im Zuge der allmählich sinkenden Inflation folgte am 31. Dezember 2023 jedoch ein weiterer Paukenschlag: Die Zinsen fielen auf 2,56 % zurück. Während der Zinsanstieg die Immobilienpreise gedrückt hat, sollten rückläufige Zinsen die Preise logischerweise in die Höhe treiben. Die Frage ist nur: Wann? Da der Immobilienmarkt träge ist, wird es wohl einige Quartale dauern, bis der Markt sich auf die neue Lage eingestellt hat.

Die Folge davon? Unserer Meinung nach gibt es derzeit viele Chancen, die es zu nutzen gilt! Die zum Verkauf stehenden Immobilien bieten nicht nur hohe Anfangsrenditen, sondern haben auch ein echtes Wertsteigerungspotenzial in den kommenden Jahren, wenn sich die Zinssätze stabilisieren oder weiter sinken.

Der richtige Zeitpunkt ist jetzt!

Jetzt ist also der Zeitpunkt, an dem man sein Geld in Immobilien investieren sollte. Derzeit gibt es mehr Marktteilnehmer mit "Verkaufszwang" als jene, die es mit dem Immobilienkauf besonders "eilig" haben. Die Zeit ist also günstig für „weitsichtige“ Käufer! Das setzt allerdings voraus, dass Sie sich mit der beängstigenden Vorstellung anfreunden, eine Veranlagung in einen Immobilienmarkt zu tätigen, der unserer Einschätzung nach die Talsohle erreicht hat. Ihre Geldanlagen sind für CORUM Origin jedoch die treibende Kraft, um die aktuellen Marktchancen nutzen und sich in einem Umfeld weiterentwickeln zu können, das unserer Ansicht nach für Sie von Vorteil ist. Ihre Investments sind für CORUM Origin jedoch die treibende Kraft, um die aktuellen Marktchancen nutzen und sich in einem Umfeld weiterentwickeln zu können, das unserer Ansicht nach für Sie von Vorteil ist. Natürlich sind Vermögensberater nicht die "Zahlenden" - aber der zur Börsenweisheit gewordene Spruch "Buy low, sell high" gilt weiterhin. Entsprechend dieser Börsenregel hat Ihr Immobilienfonds im Jahr 2023 vier neue Immobilien in seinen Bestand aufgenommen, darunter in diesem Quartal ein Bürogebäude in Mailand (Italien) mit einer Anfangsrendite in Höhe von 8,26 %. Wie bereits erläutert, berücksichtigt die Anfangsrendite der Immobilien nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung. Und selbst in einem Käufermarkt kann Ihr Immobilienfonds Objekte zu Geld machen. Im Jahr 2023 beispielsweise erzielte er mit dem Verkauf von drei Immobilien einen kumulierten Nettogewinn von 3,6 Mio. EUR, der vollständig an Sie ausgeschüttet wurde. Am 8. November 2023 trennten wir uns von einem Supermarkt in der spanischen Stadt Ribadeo, wobei der Verkaufspreis von 13,3 Mio. EUR stattliche 42 % über dem Anschaffungspreis lag. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Preise für Gewerbeimmobilien vor dem Anstieg der Zinssätze Anfang



2022 Höchststände erreichten. Heute liegen sie auf niedrigerem Niveau, und zwar obwohl die Zinsen in den letzten Wochen wieder fallen. „Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.“ Diese Aussage bewahrheitete sich Anfang 2022, als die Preise Spitzenstände erreichten, und gilt auch heute, obwohl sich die Lage umgekehrt hat! Wir empfehlen Ihnen aber, sich Ihre eigene Meinung zu bilden, indem Sie Vergleiche anstellen und das eingegangene Risiko anhand der Ihnen vorliegenden Informationen beurteilen.

Der Wert des Immobilienbestands bleibt 2023 dank der Disziplin Ihres Immobilienfonds stabil

Wir werden Sie in einigen Wochen im Jahresbericht von CORUM Origin, der Ihnen wie jedes Jahr im März zugeht, ausführlich über den Wert des Bestands Ihres Immobilienfonds informieren. Dieser Wert wird die Disziplin und Strategie widerspiegeln, die wir seit der Gründung umsetzen und deren Grundlagen ich Ihnen soeben erläutert habe. Heute kann ich Ihnen jedoch bereits versichern, dass dieser Wert im Jahr 2023 nahezu stabil³ geblieben ist, und zwar trotz der allgemein rückläufigen Immobilienpreise. Anders ausgedrückt: Ihre Veranlagung in CORUM Origin hat keinen Wertverlust erlitten. Kein Geld zu verlieren, ist sicherlich die erste Ihrer Erwartungen als Anleger. „Eine langfristige Perspektive verfolgen; die Zyklen des Immobilienmarktes aktiv nutzen, anstatt uns ihnen auszuliefern“ – das ist unsere Devise, die wir seit zwölf Jahren im Dienste Ihrer Geldanlagen verfolgen. Und zusammen mit dem gesamten CORUM-Team hoffe ich, dass wir Ihnen dies hier als unabhängiger Fondsmanager veranschaulichen konnten.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

¹ Dividendenrendite: Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor französischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Auftrag der Investoren entrichtet werden), ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,13 % im Jahr 2023), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Jänner im Jahr N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Performance von CORUM Origin für das Jahr gemessen werden. Anhand des internen Zinsfußes (IZF) kann die Gesamrendite 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. CORUM Origin verzeichnet einen IZF auf zehn Jahre in Höhe von 6,84 %.

² Referenzzinssatz für französische Schatzanweisungen und Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit, Quelle: Banque de France

³ Gemäß den Gutachten, die von externen Gutachtern erstellt und vom internen Gutachter überprüft werden


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


68,80 EUR

je Anteil
**BRUTTO-
JAHRESDIVIDENDE**



6,06 %

Dividendenrendite 2023¹




6,84 %

Interner Zinsfuß²
über 10 Jahre


210 Mio. Euro

**HÖHE DER IM JAHR 2023
VEREINNAHMEN MIETEN**



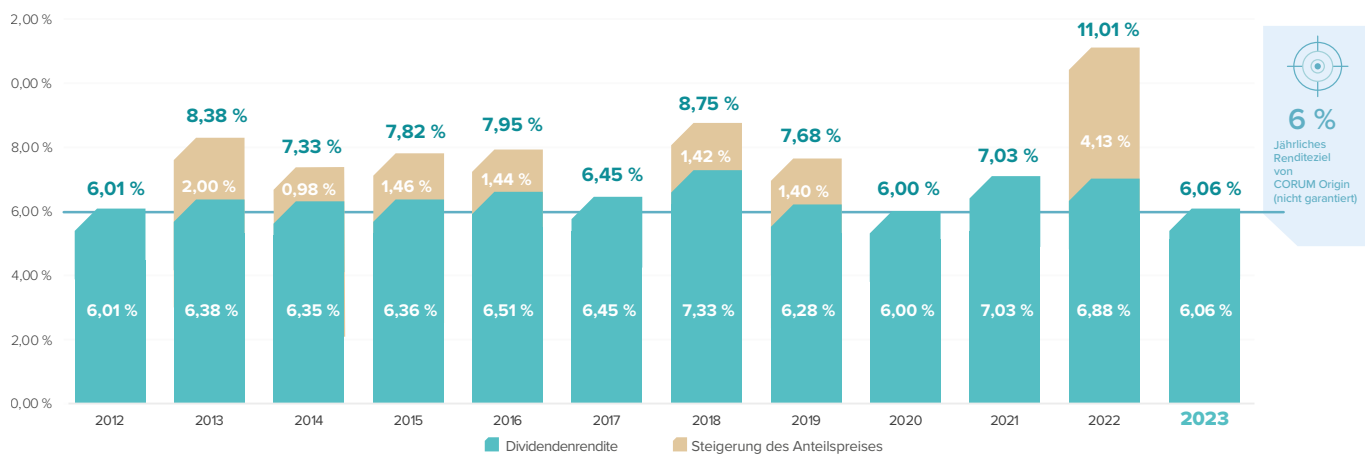
6 %

*Jährliches Renditeziel
(nicht garantiert)*



GESAMTRENDITE IHRES IMMOBILIENFONDS CORUM ORIGIN

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



Quelle: CORUM

Die 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 0,13 % für CORUM Origin im Jahr 2023), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Jänner im Jahr N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Performance von CORUM Origin für das Jahr gemessen werden.
- 2. Anhand des internen Zinsfußes (IZF)** kann die Gesamtrendite eines Investments gemessen werden, obgleich sich der Geldwert im Laufe der Zeit ändert. Der interne Zinsfuß berücksichtigt nicht nur die vereinnahmten Erträge, die gezahlten Gebühren und die Wertveränderung Ihrer Veranlagung, sondern auch den Zeitfaktor. Momentan ist 1 EUR mehr wert als 1 EUR in einem Jahr, da dieser Euro sofort wieder investiert und vermehrt werden kann.

AUFRUF ZUR EINREICHUNG VON BEWERBUNGEN

Die CORUM Origin Investoren, die **mindestens 15 Anteile** halten und ihre Kandidatur zum Aufsichtsrat einreichen möchten, werden gebeten, die auszufüllenden Dokumente bei CORUM Asset Management (candidature-cs@corum-am.com) anzufordern und diese **bis zum 23. Februar 2024 vor Mitternacht** zurückzusenden.



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.

DIE WERTENTWICKLUNG

DIVIDENDE JE ANTEIL¹ IM 4. QUARTAL 2023

Aufteilung:

Vereinnahmte Nettodividende in Form von drei Abschlagsdividenden:

- o **4,70 EUR** am 10. November 2023
- o **4,36 EUR** am 11. Dezember 2023
- o **4,67 EUR** am 10. Jänner 2024

Nächste Dividendenausschüttung voraussichtlich am **12. Februar 2024**

68,10 EUR
(brutto) je Anteil

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

13,70 EUR

Nettodividende aus Mieteinnahmen

0,03 EUR

Nettodividende aus Einkünften aus Kapitalvermögen

1,43 EUR

Ausgeschüttete Bruttodividende nach dem Immobilienverkauf

18,72 EUR
(BRUTTO) JE ANTEIL

DIVIDENDE

3,55 EUR

Ausländische Besteuerung der Mieten²

0,01 EUR

Einmalige Pauschalbesteuerung von Einkünften aus Kapitalvermögen

DIE ENTWICKLUNG IHRES IMMOBILIENFONDS



52.986

Investoren zum 31.12.2023
+17 % im Vergleich zum 01.01.2023

davon **1.828**

die in diesem Quartal dem Investorenkreis von CORUM Origin beigetreten sind

Dieses Quartal

80.706

neue Anteile, die zur Kapitalerhöhung beitragen

9.460

durch die vereinnahmten Mittelzuflüsse ausgeglichene Rücknahmen

1.013

zwischen Investoren veräußerte Anteile

0

Anteile, deren Rücknahme beantragt wurde (ausstehende Kündigungen)

KAPITALENTWICKLUNG

2.940 Mio. EUR

Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)³

Entwicklung gegenüber dem 01.01.2023

+ 14 %

2.233 Mio. EUR

Stammkapital⁴

+ 14 %

2.590.172

Anzahl der Anteile

+ 14 %

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:

- o Zunächst ermöglicht sie unserem Investmentteam Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren und zu erwerben, mit denen das Renditeziel Ihres Immobilienfonds erreicht werden kann.
- o 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 31. Dezember 2023: 2.590.172 Anteile * 1.135 EUR = 2,940 Mrd. EUR.
4. **Stammkapital:** entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM Origin, multipliziert mit dem Nennwert eines Anteils am 31. Dezember 2023: 2.590.172 Anteile * 862 EUR = 2,233 Mrd. EUR.

PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK



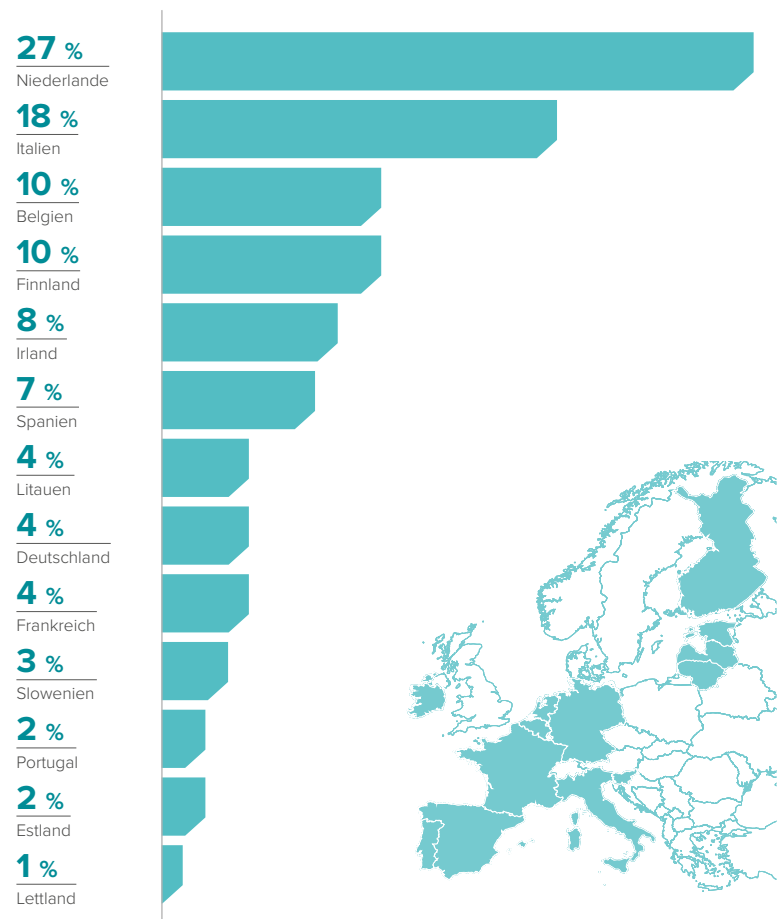
AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

% des Verkehrswerts



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

% des Verkehrswerts



AUSLASTUNGSQUOTE

FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE

97,37 %

PHYSISCHE AUSLASTUNGSQUOTE

95,93 %

- Davon **0,34 %** mietfreie Zeit
- d. h. **2,63 %** Suche nach Mietern

Unbelegte Räumlichkeiten: (31 Geschäftslokale)
Physische Leerstandsquote: 4,07 %

- | | | |
|--|--|--|
| ○ 3 in Amnéville (468 m ²) | ○ 1 in Vilvoorde (280 m ²) | ○ 1 in Nieuwegein (5.368 m ²) |
| ○ 2 in Lieusaint (3.584 m ²) | ○ 1 in Zaandam (2.240 m ²) | ○ 2 in Neu-Isenburg (1.749 m ²) |
| ○ 1 in Torcy (350 m ²) | ○ 1 in Val Plaza (4.077 m ²) | ○ 1 in Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 3 in Hamburg (4.119 m ²) | ○ 1 in Dublin Classon (83 m ²) | ○ 1 in Meudon (1.587 m ²) |
| ○ 3 in Yecla 1 & 2 (31.687 m ²) | ○ 1 in Rotterdam – BAM (228 m ²) | ○ 1 in Viladecans – Brasil (77 m ²) |
| ○ 1 in Joyce's Court (159 m ²) | ○ 2 in Delft (685 m ²) | ○ 1 in Tullamore (Carpentry) (350 m ²) |
| ○ 2 in Hoofddorp – Red Office (771 m ²) ¹ | ○ 1 in Rom Caterina (130 m ²) | ○ 1 in Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²) |

Zwei Verkäufe im 4. Quartal 2023

1. Im 4. 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.

• ITALIEN

MEHRERE MIETER
MAILAND

Kaufpreis: **56 Mio. EUR**
Anfangsrendite: **8,3 %**

Fläche: **17.944 m²**
Art: **Büros**

Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **6,22 Jahre**
Mieter: **u.a. Boston Scientific, AIM, Eyecare, Sasol**



ERWORBEN AM **8. NOVEMBER 2023**

CORUM Origin tätigte den in diesem Jahr einen zweiten Zukauf in Mailand, der Welthauptstadt der Mode! Die Immobilie befindet sich an der Schnittstelle von Geschäftsvierteln, Wohnvierteln, Sporteinrichtungen und Hochschulen. Der in der Nähe einer U-Bahn-Station gelegene Gebäudekomplex ist gut an das Straßen-, Luft- und Schienenverkehrsnetz angebunden. Da seine Lage besonders für Mieter von Bürogebäuden attraktiv ist, konnten nach der Eröffnung einer neuen U-Bahnlinie 2023 direkt vor dem Gebäude 35 % der Flächen, die aktuell in Ihrem Gebäude belegt sind, seit Jahresanfang neu vermietet werden.

Das Objekt, das ursprünglich für den Firmensitz von Barclays entwickelt wurde, beherbergt heute auf fast 18.000 m² 14 erstklassige Mieter! Die beiden Hauptmieter sind:

Boston Scientific, auf die 15 % der Mietzahlungen entfallen. Das US-amerikanische Unternehmen hat seinen Hauptsitz in dem Gebäude eingerichtet, in dem es sich seit 2011 befindet, was ein Zeichen seiner Verbundenheit ist. Boston Scientific ist auf innovative medizinische Behandlungen und Lösungen spezialisiert. In einigen Zahlen ausgedrückt: Der Konzern beschäftigt über 45.000 Mitarbeitende in 130 Ländern weltweit und weist für das Jahr 2022 einen Umsatz von fast 11 Mrd. EUR aus.

AIM mit 14 % der Mietzahlungen. Das Unternehmen hat sich weltweit einen Namen als Vorreiter in den Bereichen Konferenzen, Events und Kommunikation gemacht. Mit mehr als 400 Beschäftigten weltweit erzielte AIM im Jahr 2022 einen Umsatz von 74 Mio. EUR.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich außerdem ein Restaurant und ein Eyecare Medical Center, die beide der Öffentlichkeit zugänglich sind.

VERKÄUFE

Die von CORUM Origin im Laufe des Quartals getätigten Verkäufe sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

• FRANKREICH

FRANZÖSISCHES INNENMINISTERIUM
LOGNES

Erworben am **11. Dezember 2013**
Ausgeschütteter Gewinn: **0,2 Mio. EUR**
Verkaufspreis: **10,5 Mio. EUR**
Mieter: **Französisches Innenministerium**



VERÄUSSERT AM **26.10.2023**

CORUM Origin veräußerte eine Immobilie, die vollständig an das französische Innenministerium in Lognes, 20 km von Paris entfernt, vermietet ist. Der Verkaufspreis betrug 10,5 Mio. EUR und lag somit 4,4 % über dem Preis, der in einem Gutachten vom 31. Dezember 2022 für die Immobilie angesetzt wurde. Den Käufer überzeugten besonders die Lage des Gebäudes und die Qualität des Mieters. CORUM Origin nutzte die Gelegenheit, die sich angesichts dieses interessanten Angebots bot. Darüber hinaus bestand nur noch ein fünfjähriger Mietvertrag, mit dem Risiko eines Leerstands nach Ablauf des Mietvertrags, was den Verkauf noch zweckdienlicher machte.

• SPANIEN

EROSKI
RIBADEO

Erworben am **9. März 2018**
Ausgeschütteter Gewinn: **3,3 Mio. EUR**
Verkaufspreis: **13,3 Mio. EUR**
Mieter: **Eroski**



VERÄUSSERT AM **8.11.2023**

Einen Monat später trennte sich Ihr Immobilienfonds von einem Objekt in Ribadeo, im Norden Spaniens in Galizien, das an die Einzelhandelskette Eroski vermietet ist. Die im Jahr 2018 für 9,4 Mio. EUR erworbene Immobilie wurde für einen Nettoverkaufspreis von 13,3 Mio. EUR veräußert, der somit 42 % über dem Anschaffungspreis lag. Der erzielte Verkaufspreis überstieg zudem um 12,5 % den vom Gutachter am 31. Dezember 2022 veranschlagten Preis – ein Zeichen für die gute Entwicklung des Vermögensbestands von CORUM Origin.

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.

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
<i>davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:</i>	
- Kosten für die Mittelbeschaffung	122,17 EUR
- Kosten für die Suche nach Investitionsmöglichkeiten	13,62 EUR
<i>davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten</i>	<i>137,21 EUR</i>

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 die 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 Wirtschaftstreuhanders bzw. einer Person, welche über eine vergleichbare Qualifikation verfügt, entspricht.

Entwicklung der Gesellschaft

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



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 31. Dezember 2023: 2.232.733.795 EUR – SCPI-Sichtvermerk der AMF: Nr. 19-10 vom 28. Mai 2019.

Verwaltungsgesellschaft: CORUM Asset Management, zugelassen von der AMF am 14. April 2011 unter der Nr. GP-11000012, zugelassen gemäß der AIFM-Richtlinie.

Quartalsbericht veröffentlicht am 17.01.2024.

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