



CORUM

Origin

PROSPEKT

INHALT

WICHTIGER HINWEIS AN DIE ANLEGER	3	KAPITEL III – KOSTEN	13
EINLEITUNG	4	1. ZEICHNUNGSgebÜHR	13
1. ANGABEN ZU GRÜNDERN UND DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT	4	2. VERWALTUNGSgebÜHR UND SONSTIGE AUSGABEN	13
Die Gründer	4	VerwaltungsgebÜhr	13
Die Verwaltungsgesellschaft	4	Sonstige Ausgaben	13
2. ANLAGEPOLITIK	5	3. GEBÜHR FÜR DIE ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN	14
3. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE UND/ODER DER ANLAGEPOLITIK DER GESELLSCHAFT	6	4. GEBÜHR AUF KAPITALERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON IMMOBILIEN	14
4. HAFTUNG DER GESELLSCHAFTER	6	5. SONSTIGE KOSTEN	14
5. BEWERTUNGSVERFAHREN	6	KAPITEL IV – FUNKTIONSWEISE DER GESELLSCHAFT	14
6. DIE WICHTIGSTEN RECHTLICHEN FOLGEN DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNG ZUR ANLAGE	6	1. DURCHFÜHRUNG UND ABLAUF VON HAUPTVERSAMMLUNGEN	14
KAPITEL I – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR DIE ANTEILSZEICHNUNG	7	Teilnahme	14
1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ZEICHNUNGSUNTERLAGEN	7	Einberufung von Hauptversammlungen	14
2. BEDINGUNGEN FÜR DIE BEGLEICHUNG DES ZEICHNUNGSPREISES	7	Beschlussfähigkeit	15
3. GESELLSCHAFTSANTEILE	7	Mehrheitserfordernis	15
Nennwert und Veränderlichkeit des Stammkapitals	7	Tagesordnung	15
Form der Anteile	8	Mitteilungen an die Gesellschafter	15
4. BERECHNUNG DES ZEICHNUNGSPREISES	8	Briefliche Stimmabgabe	15
5. MINDESTANZAHL ZU ZEICHNENDER ANTEILE	9	Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren	15
6. DIVIDENDENBERECHTIGUNG	9	2. BESTIMMUNGEN BEZÜGLICH GEWINNAUSSCHÜTTUNG UND RÜCKSTELLUNGEN FÜR GRÖßERE INSTANDHALTUNGSARBEITEN	15
7. ZEICHNUNGSBEDINGUNGEN	9	Bestimmungen bezüglich der Gewinnausschüttung	15
8. BANKGARANTIE	9	Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten	16
9. ANLEGERINFORMATIONEN	10	3. BESTIMMUNGEN ZUM SCHUTZ VON GESELLSCHAFTERRECHTEN	16
KAPITEL II – RÜCKGABEMODALITÄTEN	10	Geschäftsvorgänge mit verbundenen Parteien	16
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	10	Direkte Kundenwerbung	16
Anteilsregister	10	4. STEUERLICHE BEHANDLUNG IN ÖSTERREICH	16
Der Gesellschaft vorzulegende Dokumente	10	Allgemeines zur ertragsteuerlichen Einordnung und zur Einkünfteermittlung des Fonds in Österreich	16
Dividendenberechtigung	10	Unbeschränkte Ertragsteuerpflicht in Österreich	17
Kosten	10	Ausländische Ertragsteuern und Vermeidung von Doppelbesteuerung	17
2. ANTEILSRÜCKNAHME	11	Besteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegern in Österreich	17
Modalitäten und Auswirkungen von Rücknahmen	11	Verluste, Verlustausgleich und Verlustvortrag	17
Rücknahmepreis	11	Andere Steuern	18
Register der Rücknahmeanträge	11	5. INFORMATIONEN	19
Der Gesellschaft vorzulegende Dokumente	11	Jahresbericht	19
3. IM FALLE DER AUSSETZUNG VON RÜCKNAHMEN GETÄTIGTE VERÄUSSERUNGEN GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN VON ARTIKEL L. 214-93 DES FRANZÖSISCHEN WÄHRUNGS- UND FINANZGESETZBUCHS	11	Zwischenbericht	19
Allgemeine Informationen	11	KAPITEL V – ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND DEREN VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND KONTROLLORGANEN	19
Feststellung des Ausführungspreises	12	1. DIE GESELLSCHAFT	19
Ausführung und Abwicklung	12	2. VERWALTUNG	20
Kosten	12	3. AUFSICHTSRAT	20
Platzierung von Kauf- und Verkaufsaufträgen	12	4. ABSCHLUSSPRÜFER	21
Absicherung von Kaufaufträgen	12	5. IMMOBILIENGUTACHTER	21
Marktiliquidität	12	6. DEPOTBANK	21
Aussetzung der Auftragsannahme	12	7. INFORMATIONEN	22

WICHTIGER HINWEIS AN DIE ANLEGER

Warnhinweis

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

Mit dem Erwerb von CORUM Origin SCPI-Anteilen tätigen Sie eine Investition in Immobilien. Wie bei allen Immobilienanlagen handelt es sich um eine langfristige Investition mit beschränkter Liquidität. Es besteht das Risiko des Kapitalverlusts. Die Erträge sind nicht garantiert und ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes.

Bei der Anlage in einer französischen Immobilienanlagegesellschaft vom Typ Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) sollten Sie folgende Aspekte und Risiken berücksichtigen:

- Der Anlagebetrag, der für eine Anlage in die SCPI angemessen ist, richtet sich nach Ihrer Vermögenssituation, Ihrem Anlagehorizont und Ihrer Bereitschaft, die spezifischen, mit Immobilienanlagen verbundenen Risiken einzugehen;
- Es handelt sich um eine langfristige Anlage. Die empfohlene Haltedauer der Anteile beträgt 10 Jahre;
- Die Anlage ist mit einem Kapitalverlustrisiko verbunden;
- Die SCPI garantiert weder den Weiterverkauf noch die Rücknahme von Anteilen. Eine Anteilsrückgabe ist nur möglich, wenn eine Gegenpartei vorhanden ist.

Die Rentabilität einer Anlage in SCPI-Anteilen wird im Allgemeinen bestimmt durch:

- die potenziellen Dividenden, die an Sie ausgeschüttet werden. Die Dividendenausschüttung ist nicht garantiert und kann aufgrund von Schwankungen am Immobilienmarkt und der Vermietungsbedingungen der Gebäude (insbesondere in Bezug auf Miethöhe und Leerstandsquote) steigen oder fallen;
- die Höhe des Kapitals, das Sie entweder bei dem Verkauf Ihrer Anteile oder der Liquidation der SCPI erhalten. Der Betrag ist nicht garantiert und richtet sich nach den Entwicklungen am Immobilienmarkt während der Anlagedauer.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass CORUM Origin im Rahmen eines von der Hauptversammlung beschlossenen Höchstbetrags gemäß Artikel 422-225 der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, RG AMF) auf Fremdfinanzierung zurückgreifen kann. Die Höhe aufgenommener Kredite darf sich auf höchstens 40% des Schätzwerts des Immobilienvermögens belaufen, zuzüglich der noch nicht investierten Einlagen und abzüglich der Kosten. Das bei Liquidierung der Gesellschaft erhaltene Kapital wird zunächst mit dem Betrag bzw. Gesamtbetrag der laufenden Kredite der SCPI belastet. Diese Transaktion ist mit dem Risiko eines Rückgangs am Immobilienmarkt verbunden. In diesem Fall wäre die SCPI unter Umständen nicht in der Lage, die gezeichneten Darlehen zurückzuzahlen, was den Wert und die Liquidität Ihrer Anteile beeinträchtigen würde.

Das jährliche Performanceziel (Dividendenrendite) beträgt 6% (nicht garantiert). Die Rendite von CORUM Origin kann durch die Besteuerung in den Ländern, in denen die Immobilienanlagegesellschaft Vermögenswerte hält, und durch die zwischen Frankreich und diesen Ländern geschlossenen Steuerabkommen beeinflusst werden. Im Falle von Steuerabkommen kommen jedoch Mechanismen zur steuerlichen Neutralisierung (hauptsächlich Steuergutschrift oder effektiver Steuersatz) zur Anwendung. Diese zielen insbesondere darauf ab, eine Doppelbesteuerung von Einnahmen aus Miete und Verpachtung und Kapitalerträgen aus europäischen Quellen, welche in Frankreich ansässige Gesellschafter beziehen, zu vermeiden und gleichzeitig die progressive Besteuerung anderer Einnahmen von Gesellschaftern mit Steuersitz in Frankreich aufrechtzuerhalten (siehe Abschnitt „Steuerliche Behandlung“).

Die ausgeschütteten Erträge können sich aus Einnahmen aus Miete und Verpachtung und/oder finanziellen Einkünften sowie aus potenziellen Kapitalerträgen aus Immobilien zusammensetzen. Die potenziellen Erträge, die einem Beschluss der Hauptversammlung unterliegen, werden monatlich und ab Ausschüttung der ersten Abschlagsdividende ausgezahlt. Die Gesellschafter der SCPI haben im Rahmen der Gründungsversammlung am 14. Februar 2012 über eine eventuelle Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in einen offenen Immobilienfonds französischen Rechts (Organisme de Placement Collectif en Immobilier, OPCI) abgestimmt und sich für die Fortführung der Gesellschaft als SCPI und gegen die Änderung der Rechtsform in einen OPCI ausgesprochen.

EINLEITUNG

1 – ANGABEN ZU GRÜNDERN UND DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

a) Die Gründer

Die Gesellschaft CORUM Origin wurde am 6. Februar 2012 in der Rechtsform einer Société Civile de Placement Immobilier mit variablem Kapital (im Folgenden die „Gesellschaft“ oder die „SCPI“) auf Initiative der nachfolgend genannten Gründer errichtet.

Das Gründungskapital der SCPI CORUM Origin in Höhe von 950.786 EUR ist in 1.103 Anteile mit einem Nennwert von jeweils 862 EUR aufgeteilt:

Name des Zeichners	% des gehaltenen Kapitals	Anzahl der Anteile	Stammkapital (in EUR)	Zeichnungsbetrag (in EUR)
Bailly, Anne-Marie	5,08%	56	48.272,00 EUR	49.972,16 EUR
Barral-Cadière, Pierre	3,54%	39	33.618,00 EUR	34.802,04 EUR
Blin, Bruno	1,09%	12	10.344,00 EUR	10.708,32 EUR
Bourdiau, Françoise	1,54%	17	14.654,00 EUR	15.170,12 EUR
Bourdiau, Jean-François	1,54%	17	14.654,00 EUR	15.170,12 EUR
Brebion, François und Mélisande	2,54%	28	24.136,00 EUR	24.986,08 EUR
Christian Soulas Patrimoine	2,72%	30	25.860,00 EUR	26.770,80 EUR
Cluzel, Guy	3,17%	35	30.170,00 EUR	31.232,60 EUR
D'Asaro Biondo, Carlo	1,63%	18	15.516,00 EUR	16.062,48 EUR
De Carvalho, Philippe und Claudia	4,08%	45	38.790,00 EUR	40.156,20 EUR
Enault, Daniel	1,09%	12	10.344,00 EUR	10.708,32 EUR
Fargues, Christian	2,72%	30	25.860,00 EUR	26.770,80 EUR
Favaro Carles, Liliane	3,08%	34	29.308,00 EUR	30.340,24 EUR
Faye, Cédric	2,09%	23	19.826,00 EUR	20.524,28 EUR
Fetbal, Sophie	3,54%	39	33.618,00 EUR	34.802,04 EUR
Fogel	4,26%	47	40.514,00 EUR	41.940,92 EUR
Galzin, Bruno	5,08%	56	48.272,00 EUR	49.972,16 EUR
Genet, Cédric und Sandrine	1,99%	22	18.964,00 EUR	19.631,92 EUR
Giboire, Serge und Irène	1,54%	17	14.654,00 EUR	15.170,12 EUR
Guillaumot, Michel	1,09%	12	10.344,00 EUR	10.708,32 EUR
Heriaud, Jean-Pierre	2,09%	23	19.826,00 EUR	20.524,28 EUR
Laheira, Francisco	2,54%	28	24.136,00 EUR	24.986,08 EUR
Lassmann, Marc	3,54%	39	33.618,00 EUR	34.802,04 EUR
Lebel, Thierry und Françoise	3,08%	34	29.308,00 EUR	30.340,24 EUR
Machado, José	1,54%	17	14.654,00 EUR	15.170,12 EUR
Moignoux, Pascale	2,99%	33	28.446,00 EUR	29.447,88 EUR
Munier, Grégoire	2,09%	23	19.826,00 EUR	20.524,28 EUR
Nari, Gisèle	2,72%	30	25.860,00 EUR	26.770,80 EUR
Parisot, Richard	2,54%	28	24.136,00 EUR	24.986,08 EUR
Poullialier, Éric	5,08%	56	48.272,00 EUR	49.972,16 EUR
Rau, Bernadette	3,08%	34	29.308,00 EUR	30.340,24 EUR
SARL Euodia Finance	1,00%	11	9.482,00 EUR	9.815,96 EUR
Tortajada, Stéphane	6,07%	67	57.754,00 EUR	59.788,12 EUR
Vandame, Hervé und Christine	3,08%	34	29.308,00 EUR	30.340,24 EUR
Vrignaud, Didier und Colette	3,08%	34	29.308,00 EUR	30.340,24 EUR
Warckol, Didier und Valérie	2,09%	23	19.826,00 EUR	20.524,28 EUR
SUMME	100,00%	1103	950.786,00 EUR	984.273,08 EUR

Die Anteilszeichnung durch die Gründer erfolgte bis zum 30. Januar 2012.

Die Gründer haben für jeden gezeichneten Anteil den Nominalwert von jeweils 862 EUR entrichtet, zuzüglich für jeden gezeichneten und vollständig eingezahlten Anteil ein Emissionsagio in Höhe von 30,36 EUR inklusive Steuern (ohne den auf die Kosten für die Mittelbeschaffung des Fonds bezogenen Teil). Die Gründer entrichteten folglich pro Anteil die Summe von jeweils 892,36 EUR (inklusive Steuern) im Gesamtwert von 984.273,08 EUR.

Die von den Gründern gehaltenen Anteile sind für eine Dauer von drei Jahren ab Zulassung der SCPI durch die französische Finanzmarktaufsicht AMF unveräußerlich.

Das genehmigte maximale Stammkapital wurde bei der Gründung der SCPI auf einen Höchstbetrag von 5.156.484 EUR festgelegt. Das genehmigte Stammkapital wurde auf Beschluss der Hauptversammlung im Rahmen einer ordentlichen und außerordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2023 auf 5.000.000.000 EUR erhöht.

b) Die Verwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft CORUM Asset Management (im Folgenden „CORUM AM“ oder die „Verwaltungsgesellschaft“), von der französischen Finanzmarktaufsicht AMF unter der Nummer GP-11000012 am 14. April 2011 zugelassene Vermögensverwaltungsgesellschaft, zugelassen am 10. Juli 2014 gemäß der AIFM (Alternative Investment Fund Managers)-Richtlinie 2011/61/EU, vereinfachte Aktiengesellschaft französischen Rechts mit einem Kapital von 600.000,00 EUR, mit Sitz in 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich, eingetragen im französischen Gesellschafts- und Handelsregister Paris unter der Nummer 531 636 546, wird satzungsgemäß auf unbefristete Dauer zur Verwaltungsgesellschaft der SCPI bestellt.

2 – ANLAGEPOLITIK

Der Wert der ersten getätigten Investitionen sowie die Diversifizierung wurden schrittweise analog zur Kapitalisierung und zum genehmigten Anteilskapital erhöht. Das ursprünglich auf einen Betrag von 5,1 Mio. EUR festgelegte Kapital wurde auf Beschluss der Hauptversammlung im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2023 auf 5.000.000.000 EUR erhöht. Die ersten Investitionen in vermietete Immobilien beliefen sich auf einen Anlagewert im Bereich zwischen 800.000 EUR und 1.800.000 EUR pro Objekt.

Die Investitionen wurden in Frankreich, vorwiegend in der Provinz, im Rahmen einer offenen Anlagestrategie mit Ausrichtung auf Mieteinnahmen getätigt. Zu den Immobilienobjekten gehörten Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale und gemischt genutzte Räumlichkeiten.

Das jährliche Performanceziel (Dividendenrendite) beträgt 6% (nicht garantiert). Die Verwaltungsgesellschaft wird gemäß der nachfolgend beschriebenen Strategie die Diversifizierung von Investitionen sowohl durch die Art als auch die Lage der Immobilien vorantreiben.

Die Immobilienanlagen werden alle Arten von Immobilienobjekten mit Standort in Frankreich und in der Eurozone umfassen. Mittelfristig wird die Bildung eines Immobilienbestands angestrebt, der in wirtschaftlicher und geographischer Hinsicht breit gestreut ist in Bezug auf:

- die Lage: Eurozone;
- die Art der Immobilien: Büros, Ladenlokale, Industriegebäude, Lagerhallen, Hotels, Parkhäuser, Gesundheitssektor, Studentenwohnheime, Wohnimmobilien, Logistikplattformen.

Es kann in bereits bestehenden und auch in Planung befindlichen Objekten angelegt werden.

Im Rahmen der für die SCPI geltenden Rechtsvorschriften kann zudem der Kauf von Gebäuden erwogen werden, die Modernisierungs-, Renovierungs- oder spezifische bauliche Maßnahmen erfordern.

Die SCPI CORUM Origin hat zum Ziel, in Immobilienobjekte gemäß einer opportunistischen Anlagepolitik entsprechend den Zyklen an den verschiedenen Immobilienmärkten anzulegen:

- indem eine offene Anlagestrategie verfolgt wird, in deren Rahmen in Immobilien mit Standort in Frankreich und der gesamten Eurozone angelegt wird;
- indem mit Schwerpunkt auf Mietimmobilien eine Optimierung der potenziellen Mieteinnahmen der SCPI angestrebt wird, die sich nicht nachteilig auf die Vermögensbildung auswirkt.

Die Investitionen werden mit besonderem Augenmerk auf der Kombination folgender Aspekte realisiert:

- die Tiefe des Mietmarktes
- die Dynamik der geografischen Zone oder des Standorts die Qualität der Mieter
- die Laufzeit des Mietvertrags.

Der internen Analyse der Verwaltungsgesellschaft zufolge, die auf der Erstellung von Marktprognosen bei Preishöchstständen an bestimmten europäischen Märkten beruht, werden die Investitionen auf andere Immobilienmärkte ausgerichtet, die zu diesem Zeitpunkt niedrigere Preise und strukturell höhere Mietrenditen (d. h. das Verhältnis Mieteinnahmen/Kosten des Gebäudeerwerbs) bieten. Kommt es an diesen europäischen Märkten infolge einer konjunkturellen Abkühlung zu einem Preisrückgang, werden die Anlagen wieder vorwiegend an den Märkten getätigt, die zu dem Zeitpunkt die attraktivsten Mietrenditen bieten.

Indem Anlagechancen entsprechend den verschiedenen Marktzyklen wahrgenommen werden, wird CORUM Origin langfristig einen Immobilienbestand aufbauen, der einen Risikoausgleich ermöglicht. Bestimmend sind diesbezüglich folgende Aspekte:

- die Diversifizierung nach Art der Immobilien
- die geografische Diversifizierung in der Eurozone.

Die ersten Investitionen wurden in Frankreich getätigt.

Nachdem die SCPI eine Kapitalisierung von 25 Mio. EUR erreicht hatte, konnte die Investitionstätigkeit über Frankreich hinaus ausgeweitet werden. In diesem Rahmen wurden Anlagen im Wert von jeweils mindestens 4 Mio. EUR pro Objekt getätigt.

Die SCPI kann zudem Terminkäufe durch bis zu einem festgelegten Höchstbetrag tätigen, der von der Hauptversammlung festgelegt wird. Ziel dabei ist es, die Rückzahlungsfähigkeit der SCPI und eine höchstmögliche Beteiligung sicherzustellen:

Die SCPI CORUM Origin kann ihre Anlagetätigkeit auch durch Fremdfinanzierung finanzieren, um von der finanziellen Hebelung von Krediten zu profitieren, oder im Rahmen von Terminkäufen in einer Bandbreite von 0% bis 40% des Schätzwerts des Immobilienvermögens zuzüglich der noch nicht investierten Einlagen nach Abzug der Kosten, aus denen sich das Vermögen der SCPI zusammensetzt. Gemäß dem bei der Hauptversammlung am 12. Mai 2023 gefassten Beschluss wurde die Verschuldungsgrenze auf einen Betrag von maximal 2.000.000.000 EUR festgelegt.

Die maximale Hebelfinanzierung, die die Gesellschaft in Anspruch nehmen kann, beträgt 1,67 (berechnet nach der Commitment-Methode im Sinne der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012). Die Investoren werden über eventuelle Änderungen der maximalen Hebelfinanzierung in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen der jährlichen Lageberichte werden sie außerdem über die tatsächlich im Verlauf jedes Geschäftsjahres erreichte Hebelfinanzierung unterrichtet.

Kredite werden bei großen Kreditinstituten, welche ihre Tätigkeit in Frankreich oder in der gesamten Eurozone ausüben, zu einem festen oder variablen Zins entsprechend den Marktbedingungen und über eine mit der Laufzeit der SCPI kohärente Dauer aufgenommen.

Gemäß den Bestimmungen von Artikel 422-225 der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, RG AMF) muss die Höhe der Verschuldung unter allen Umständen mit den Rückzahlungskapazitäten der SCPI auf der Grundlage ihrer ordentlichen Einnahmen für Kredite und Verbindlichkeiten und mit ihrer höchstmöglichen finanziellen Beteiligung bei Terminkäufen bis zu dem von der Hauptversammlung der Gesellschafter festgelegten Höchstbetrag vereinbar sein.

Die Gesellschaft ist nicht befugt, Gebäude zu erwerben, die Eigentum ihrer Gründer oder ihrer verbundenen Unternehmen sind.

Die SCPI ist Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt, die von der Verwaltungsgesellschaft aktiv gesteuert werden, um den Eintritt und gegebenenfalls die finanziellen Auswirkungen dieser Risiken zu begrenzen. Das Nachhaltigkeitsrisiko bezeichnet ein Ereignis oder eine Situation in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Governance, die den Anlagewert bei Eintreten effektiv oder potenziell erheblich beeinträchtigen könnten. Die SCPI erfüllt die in Art. 8 der EU-Verordnung Nr. 2019/2088 vorgeschriebenen Transparenzanforderungen (SFDR/ Offenlegung).

In diesem Sinne verpflichtet sich die Verwaltungsgesellschaft bei der Umsetzung der Anlagestrategie und der Anlageverwaltung der SCPI, die Kriterien Umwelt, Soziales und Governance (ESG-Kriterien) zu berücksichtigen.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Mit dem Erwerb von CORUM Origin SCPI-Anteilen tätigen Sie eine Investition in Immobilien. Wie bei allen Immobilienanlagen handelt es sich um eine langfristige Investition mit beschränkter Liquidität und ohne Garantie in Bezug auf Kapital und Erträge. Die mit einer Anlage in die SCPI und insbesondere mit der Anlagepolitik verbundenen Risiken werden unter „Wichtiger Hinweis an die Anleger“ auf Seite 3 des vorliegenden Prospekts ausführlich beschrieben.

Mit den nicht-finanziellen Zielen verbundene Risiken: Die Messung und Erreichung dieser Ziele richtet sich nach der Qualität und Vollständigkeit der erhobenen Verbrauchsdaten, der Höhe der zur Erreichung dieser Ziele erforderlichen Investitionsausgaben und dem ESG-Engagement der verschiedenen beteiligten Interessengruppen, einschließlich der Mieter und Dienstleister. Es besteht folglich das Risiko, dass diese Ziele nicht erreicht werden.

Obwohl das Ziel verfolgt wird, die potenziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der SCPI zu verringern, kann ein Nichteintreten dieser Risiken und ihrer Auswirkungen auf die Wertentwicklung nicht garantiert werden.

Im Rahmen ihres Liquiditätsmanagements ist die SCPI CORUM Origin berechtigt, Einlagen und liquide Mittel im Sinne von Artikel L. 214-115 des französischen Währungs- und Finanzgesetzes zu halten. Diese Einlagen und liquiden Mittel müssen den in Artikel R. 214-92 des französischen Währungs- und Finanzgesetzes festgelegten Anforderungen entsprechen.

3 – ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE UND/ODER DER ANLAGEPOLITIK DER GESELLSCHAFT

Wesentliche Änderungen der Anlagepolitik bedürfen stets der vorherigen Genehmigung durch die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschafter.

4 – HAFTUNG DER GESELLSCHAFTER

Haftungsansprüche gegenüber Gesellschaftern können von Dritten alleinig geltend gemacht werden, wenn eine vorhergehende strafrechtliche Verfolgung der Gesellschaft erfolglos geblieben ist.

Abweichend von Artikel 1857 des französischen Zivilgesetzbuchs (Code Civil) und gemäß Artikel L. 214-89 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs (Code monétaire et financier, CMF) haftet jeder Gesellschafter gegenüber Dritten nur in Höhe seines Anteils am Kapital am Tag seiner Inanspruchnahme, gemäß den Bestimmungen von Artikel L. 214-89 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs und abweichend von den Bestimmungen von Artikel 1857 des Zivilgesetzbuchs.

Die Gesellschafter haften einander für Schulden und Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zur Anzahl der von ihnen gehaltenen Anteile.

5 – BEWERTUNGSVERFAHREN

Die Ernennung eines unabhängigen Gutachters wurde vorgeschrieben, um den Wert der SCPI unabhängig zu ermitteln. CORUM Origin beauftragt in einem ersten Schritt einen Immobiliengutachter, der sämtliche fachlichen Anforderungen erfüllt und die entsprechenden Garantien bietet. Dieser bewertet alle fünf Jahre die Immobilien im Bestand und aktualisiert diese Bewertung in den nachfolgenden vier Jahren.

Die von der SCPI erworbenen Immobilien werden zu ihrem Marktwert ohne Steuern und Abgaben bewertet. Der Marktwert wird in der Regel anhand einer Methode der diskontierten Barmittelflüsse oder der Kapitalisierung der Erträge ermittelt, die einem Vergleichsverfahren, gegebenenfalls einer Bewertung gemäß den für den erworbenen Vermögenswert geltenden Berufsgrundsätzen oder auch einer Bewertung anhand des Residualwertverfahrens gegenübergestellt werden kann. Der Wert kann zudem die rechtlichen und finanziellen Bedingungen für die Nutzung des Vermögenswerts, die Qualität der jeweiligen Mieter, den Wert der unvermieteten Immobilie oder die Entwicklung des Immobilienmarkts berücksichtigen.

Im Anschluss daran werden die Immobilien und die Finanzanlagen (deren Anteil sehr gering ist) durch CORUM AM einer von dem Verwaltungsteam unabhängigen Bewertung unterzogen, um den Vorschriften gerecht zu werden.

6 – DIE WICHTIGSTEN RECHTLICHEN FOLGEN DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNG ZUR ANLAGE

Die SCPI unterliegt insbesondere den Artikeln 1832 ff. des französischen Zivilgesetzbuchs, den Artikeln L. 214-24 ff., L. 214-86 ff. und R. 214-130 ff. des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs sowie den Artikeln 422-189 ff. der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, RG AMF) und allen nachfolgenden Texten.

Die Auswahl der Immobilienanlagen erfolgt nach technischer, mietrechtlicher und rechtlicher Prüfung. Die Prüfung wird von der Verwaltungsgesellschaft mit Unterstützung von externen Beratern der Gesellschaft durchgeführt. Beim Kauf einer Immobilie wird eine notarielle Urkunde unterzeichnet. Nach Unterzeichnung wird die Gesellschaft Eigentümerin oder Vermieterin, wenn für die Immobilie ein Mietvertrag besteht.

Als Eigentümerin und Vermieterin trägt die Gesellschaft die mit einer solchen Eigenschaft verbundene vertragliche Haftung. Wird ein Immobilienkauf durch einen Kredit oder ein Bankdarlehen finanziert, ist die Gesellschaft verpflichtet, den mit dem Finanzierungsvertrag eingegangenen Pflichten nachzukommen, d. h. in erster Linie der Rückzahlung des Kapitals und der Zahlung der Zinsen und Nebenkosten.

KAPITEL I – ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR DIE ANTEILSZEICHNUNG

1 – ZUSAMMENSTELLUNG DER ZEICHNUNGSUNTERLAGEN

Vor der Zeichnung werden jedem Zeichner auf einem dauerhaften Datenträger vollständige Zeichnungsunterlagen übermittelt, die folgende Dokumente umfassen:

- das Basisinformationsblatt;
- das von der französischen Finanzmarktaufsicht genehmigte Prospekt, gegebenenfalls in seiner aktualisierten Fassung;
- die Satzung der Gesellschaft;
- der Jahresbericht zum letzten Geschäftsjahr;
- der aktuelle Quartalsbericht;
- das Zeichnungsformular, von dem der Zeichner ein Exemplar aufbewahren sollte; es enthält Informationen über die aktuellen Emissionsbedingungen.

2 – BEDINGUNGEN FÜR DIE BEGLEICHUNG DES ZEICHNUNGSPREISES

Das Zeichnungsformular ist ordnungsgemäß ausgefüllt, unterzeichnet und zusammen mit dem Zahlungsbetrag und den geforderten vorgeschriebenen Belegen an die Verwaltungsgesellschaft zurückzusenden.

Im Zeichnungsformular sind die Modalitäten für die Kapitalerhöhung und insbesondere der Zeichnungspreis und der Beginn des Dividendenanspruchs angegeben.

Die Anteile müssen bei jeder Zeichnung voll zu ihrem Nennwert und dem Betrag des Emissionsagios, der die Zeichnungsgebühr umfasst, eingezahlt werden. Andernfalls gilt die Zeichnung als nichtig und die gezahlten Beträge werden dem Überweisenden in voller Höhe und kostenlos zurückerstattet.

Die Zeichnungen und Einzahlungen sind per Post an CORUM Origin - TSA 41864 - 02325 Saint-Quentin Cedex, Frankreich, oder an den Sitz der Gesellschaft in Bauernmarkt 2, 1010 Wien, Österreich, sowie an jeden von der Verwaltungsgesellschaft ermächtigten Vermittler oder auf elektronischem Weg an info@corum-am.com zu richten.

Die Einzahlungen per Überweisung sind auf SCPI CORUM Origin als Zahlungsempfänger auszustellen und sind auf das nicht zinstragende Sonderkonto von CORUM Origin ab Beginn der Zeichnungsfrist zu überweisen.

3 – GESELLSCHAFTSANTEILE

a) Nennwert und Veränderlichkeit des Stammkapitals

Der Nennwert pro Anteil beträgt 862 EUR. Die Verwaltungsgesellschaft kann die Ausgabe von Bruchteilen von Anteilen beschließen, die jeweils ein Zehntel, ein Hundertstel, ein Tausendstel oder ein Zehntausendstel der Gesellschaftsanteile darstellen. Die Bestimmungen des vorliegenden Prospekts, die für die Gesellschaftsanteile gelten, sind auf die Bruchteile von Gesellschaftsanteilen anzuwenden. Die Gesellschafter halten jeweils mindestens einen Gesellschaftsanteil oder Bruchteile von Gesellschaftsanteilen, die mindestens einem Gesellschaftsanteil entsprechen.

Die Anteile sind unteilbar und die Gesellschaft erkennt nur einen Inhaber pro Anteil an. Im Fall von Bruchteilen von Anteilen können sich die Bruchteilinhaber der Gesellschaft zu einer Gruppe zusammenschließen. Sie müssen sich in diesem Fall durch ein und dieselbe Person vertreten lassen, die unter ihnen oder anderweitig ausgewählt und einvernehmlich ernannt wird. Kann keine Einigkeit erzielt werden, wird die Person auf Veranlassung des zuerst handelnden Gesellschafters gerichtlich bestellt. Die auf diesem Wege bestellte Person übt für die jeweilige Gruppe die mit dem vollständigen Anteil verbundenen Eigentumsrechte aus.

Da es sich bei der Gesellschaft um eine Gesellschaft mit variablem Kapital handelt, erhöht sich das effektive Stammkapital durch die Zeichnung neuer Anteile, ohne dass das in Kapitel V Absatz 1 festgelegte genehmigte Stammkapital erreicht werden muss, dessen Höhe jederzeit durch eine außerordentliche Hauptversammlung geändert werden kann. Das Stammkapital sinkt infolge etwaiger Rücknahmen. Das Stammkapital kann jedoch infolge von Rücknahmen nicht unter den höchsten der drei nachfolgenden Beträge fallen:

- 10% des genehmigten Stammkapitals;
- 90% des effektiven Stammkapitals, das bei der letzten Hauptversammlung festgestellt wurde;
- das gesetzliche Mindestkapital, das sich für Immobilienanlagegesellschaften (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI) auf derzeit 760.000 EUR beläuft.

Die Verwaltungsgesellschaft legt im Quartalsbericht die im vorhergehenden Quartal verbuchten Kapitalbewegungen dar.

Jeweils am Ende des Geschäftsjahres stellt sie den Wert des effektiven Stammkapitals fest, das dem Bruchteil des genehmigten Stammkapitals entspricht, das effektiv gezeichnet oder unter Berücksichtigung von erfolgten Rücknahmen und Zeichnungen als Vergütung für Einlagen der Gesellschafter ausgegeben wird, und veröffentlicht diesen.

Sobald das genehmigte Kapital erreicht ist, beschließt die außerordentliche Hauptversammlung, dass entweder die Veränderlichkeit des Kapitals beizubehalten ist und gegebenenfalls ein neuer maximaler Kapitalbetrag festgelegt wird, oder dass nach allgemeinem Recht durch zuvor beschlossene Kapitalerhöhungen vorgegangen wird oder keine weiteren Erhöhungen des maximalen Kapitals vorgenommen werden.

Die Ausgabe neuer Anteile, die eine Kapitalerhöhung zur Folge hat, ist nicht zulässig, sofern im Register gemäß Artikel 422-218 RG AMF Rücknahmeanträge eingetragen sind, die nicht zu einem Preis befriedigt wurden, welcher dem Zeichnungspreis entspricht oder diesen unterschreitet.

b) Form der Anteile

Die Anteile werden als Namensanteile ausgegeben.

Die Gesellschaftsanteile werden durch Eigentumstitel dargestellt, die in chronologischer Abfolge ihrer Emission nummeriert sind und aus denen die Anzahl und die Nummern der gezeichneten Anteile sowie der Beginn des Dividendenanspruchs hervorgehen. Die Zertifikate sind nicht frei übertragbar.

Die Verwaltungsgesellschaft stellt jedem Gesellschafter als Nachweis für seine Eintragung in das Anteilsregister ein Zertifikat aus. Dieses Zertifikat ist kein handelbares Wertpapier. Bei Verlust, Diebstahl, Zerstörung oder Nichterhalt des Zertifikats muss der Gesellschafter der Verwaltungsgesellschaft eine Verlustanzeige vorlegen.

Als Voraussetzung für die Ausübung ihrer Rechte gilt die Eintragung der jeweiligen Gesellschafter in das Anteilsregister der Gesellschaft.

4 – BERECHNUNG DES ZEICHNUNGSPREISES

Die Gesellschaftsanteile werden zum Nennwert ausgegeben, zuzüglich eines Emissionsagios, das der Gewährleistung der Gleichbehandlung von bestehenden und neuen Gesellschaftern dient und von dem folgende Beträge einbehalten werden können:

- a) die mit dem Erwerb von Immobilien verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben;
- b) die Kosten für die Gründung und die Suche nach Anlagegelegenheiten;
- c) die mit den Kapitalerhöhungen verbundenen Kosten (Kosten für die Mittelbeschaffung), welche in der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr berücksichtigt sind. Die Verwaltungsgesellschaft bestimmt die Höhe des Emissionsagios.

Die Zeichnungsgebühr berücksichtigt sind. Die Verwaltungsgesellschaft bestimmt die Höhe des Emissionsagios.

Im Emissionsagio ist die Zeichnungsgebühr enthalten, die wiederum die Kosten für die Suche nach Anlagegelegenheiten und Mittelbeschaffung abdeckt.

Der Zeichnungspreis und dessen Komponenten werden im Quartalsbericht veröffentlicht und im Zeichnungsformular ausführlich dargelegt.

Der Zeichnungspreis kann auf Beschluss der Verwaltungsgesellschaft Änderungen unterliegen.

Die Ermittlung des Zeichnungspreises pro Anteil erfolgt auf der Grundlage des Wiederherstellungswerts der Gesellschaft. Der Wiederherstellungswert entspricht der Summe, die zu diesem Zeitpunkt aufzuwenden wäre, um das Gesellschaftsvermögen in seiner aktuellen Form wiederherzustellen.

Der Wiederherstellungswert entspricht dem Realisationswert, zuzüglich bei der Vermögenswiederbeschaffung anfallender Kosten (Kosten für den Erwerb von Immobilien, die Mittelbeschaffung und die Suche nach Anlagegelegenheiten usw.).

Der von der Verwaltungsgesellschaft festgelegte Zeichnungspreis für die SCPI-Anteile bildet einen wesentlichen Bestandteil der Anlage des Zeichners. Die Rücknahmen erfolgen generell basierend auf diesem Preis, wie in Kapitel II Absatz 2 dargelegt.

Der Verkehrswert der Immobilien beruht auf einer Begutachtung des Vermögensbestands, welche alle fünf Jahre mit zwischenzeitlich jährlichen Aktualisierungen von einem Immobiliengutachter durchgeführt wird, nachdem dessen Bewerbung von der französischen Finanzmarktaufsicht auf Antrag der Verwaltungsgesellschaft angenommen wurde. Der Immobiliengutachter wird von der Hauptversammlung für eine Dauer von fünf Jahren bestellt.

Der Realisationswert entspricht der Summe des Verkehrswerts der Gebäude und dem Nettowert der sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

Gemäß den geltenden Rechtsvorschriften (Artikel L. 214-94 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs) darf der Zeichnungspreis ohne die vorherige Genehmigung der französischen Finanzmarktaufsicht bezogen auf einen Gesellschaftsanteil nicht mehr und nicht weniger als 10% vom Wiederherstellungswert abweichen.

Die Realisations- und Wiederherstellungswerte der Gesellschaft, die jährlich von der Verwaltungsgesellschaft festgestellt werden, sind Gegenstand von Beschlüssen, die der Genehmigung der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung bedürfen.

Erreicht die Gesellschaft ihr genehmigtes Stammkapital, werden Zeichnungen nur noch zum Ausgleich von Rücknahmeanträgen entgegengenommen.

Um die Gleichbehandlung aller Investoren der SCPI zu gewährleisten, erfolgen sämtliche Zeichnungen nach denselben Modalitäten und zu denselben Preis- und Gebührenbedingungen. Eine Ermäßigung kann nicht gewährt werden.

5 – MINDESTANZAHL ZU ZEICHNENDER ANTEILE

Jeder neue Gesellschafter ist zur Zeichnung von mindestens einem (1) Gesellschaftsanteil verpflichtet. Die bestehenden Gesellschafter haben die Möglichkeit, Bruchteile von Gesellschaftsanteilen zu zeichnen.

6 – DIVIDENDENBERECHTIGUNG

Die Anteile unterliegen ab ihrer Auflegung sämtlichen Bestimmungen in der Satzung. Ab dem Beginn ihres Dividendenanspruchs sind sie den zuvor aufgelegten Anteilen gleichgestellt.

Das Datum des Dividendenanspruchs wird von der Verwaltungsgesellschaft auf den 1. Tag des 6. Monats nach der Zeichnung und deren Abrechnung festgelegt und im Zeichnungsformular genannt.

Die Modalitäten des Dividendenanspruchs unterliegen folglich nicht der Satzung, sondern werden von der Verwaltungsgesellschaft festgelegt.

7 – ZEICHNUNGSBEDINGUNGEN

Der Zeichnungspreis pro Anteil wurde ab 1. April 2022 auf 1.135,00 EUR festgesetzt. Die Anteile müssen bei der Zeichnung voll eingezahlt sein.

Seit dem 1. April 2022 gilt wie folgt:

- Zeichnungspreis je Anteil: 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

Zeichnungspreis nach Abzug aller sonstigen Kosten: 1.135,00 EUR

Die Verwaltungsgesellschaft erhält von der SCPI bei der Zeichnung eine Zeichnungsgebühr von 11,964% (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, welche mit dem Emissionsagio verrechnet wird. Die Zeichnungsgebühr umfasst Folgendes:

- die Kosten für die Mittelbeschaffung in Höhe von 10,764% inklusive Steuern (von der USt. befreite Zeichnungsgebühr gemäß Artikel 261-C-1^e des frz. Steuergesetzbuchs (*Code Général des Impôts*));
- die Kosten für die Suche nach Investitionsgelegenheiten in Höhe von 1,20% inklusive Steuern (steuerbefreit gemäß Artikel 135 Absatz 1 Buchstabe g der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006).

Um die Gleichbehandlung aller Gesellschafter zu gewährleisten, gelten diese Bedingungen für alle Zeichnungsaufträge, die ab dem 1. Juli 2022 erteilt werden.

Die Bedingungen werden im Zeichnungsformular dargelegt.

Die Änderungen werden im Quartalsbericht bekanntgegeben. Es erfolgt eine Aktualisierung des vorliegenden Prospekts, sofern sich die Emissionsbedingungen (Preis, Dividendenanspruch usw.) ändern.

Die Ausgabe neuer Anteile im Rahmen einer Kapitalerhöhung ist nicht zulässig, solange:

- das Gründungskapital nicht voll eingezahlt ist;
- die Anträge auf Anteilsrücknahme, die im Register gemäß Artikel 422-218 RG AMF eingetragen sind, nicht zu einem Preis befriedigt wurden, der dem Zeichnungspreis entspricht oder diesen unterschreitet.

8 – BANKGARANTIE

Gemäß Artikel L. 214-116 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs wurde der Gesellschaft von der Bank BRED eine Bankbürgschaft bereitgestellt, die sich auf 15% des ursprünglich genehmigten maximalen Stammkapitals beläuft und folglich 773.473 EUR beträgt, um der Rückzahlung von Zeichnungsbeträgen (mit Ausnahme der von Gründern) entsprechen zu können, sofern mindestens 15% des genehmigten maximalen Stammkapitals, d. h. 897.300 EUR, nicht innerhalb eines Jahres nach Beginn der Zeichnungsfrist Gegenstand von öffentlichen Zeichnungen sind.

Ist diese Anforderung nicht erfüllt, wird die SCPI aufgelöst und allen Gesellschaftern, mit Ausnahme der Gründer, wird der jeweilige Zeichnungsbetrag zurückerstattet.

Am 13. Juni 2012 belief sich das Stammkapital der SCPI, wie vom Abschlussprüfer am 14. Juni 2012 bestätigt, auf einen Nennwert von 839.588 EUR und entsprach damit ca. 16,28% des genehmigten maximalen Kapitals.

Die von der Bank BRED am 8. März 2012 erteilte Bankbürgschaft war somit am 13. Juni 2012 hinfällig, als sich das gezeichnete Kapital auf über 897.300 EUR belief und somit über 15% des maximalen Stammkapitals darstellte.

9 – ANLEGERINFORMATIONEN

Die Verwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass jeder Gesellschafter in der gleichen Situation gleich behandelt wird und über Rechte entsprechend der Anzahl seiner gehaltenen Anteile verfügt.

Auf der Grundlage objektiver Kriterien kann die Verwaltungsgesellschaft jedoch für eine begrenzte Anzahl von Anlegern Gebühren rückvergüten. Die Bedingungen für diese Vorzugsbehandlung sind in der Richtlinie für den Umgang mit Interessenkonflikten von CORUM Asset Management festgelegt, die auf einfache Anfrage oder auf der Website von CORUM Butler erhältlich ist.

Die Verwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass durch die Vorzugsbehandlung von einem oder mehreren Anlegern den anderen Anlegern insgesamt kein erheblicher Nachteil entsteht.

KAPITEL II – RÜCKGABEMODALITÄTEN

Die Verwaltungsgesellschaft garantiert weder den Weiterverkauf noch die Rücknahme von Anteilen.

1 – ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Gesellschafter, der seine Anteile vollständig oder teilweise zurückgeben will, verfügt unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Regeln und Grenzen über zwei Möglichkeiten, die im Falle einer Aussetzung von Rücknahmen und unter den in Absatz 3 genannten Bedingungen durch den Verkauf von Anteilen über den Sekundärmarkt durch die Gegenüberstellung von Kauf- und Verkaufsaufträgen ersetzt würden:

- der Verkauf von Anteilen (Abtretung), der ohne Vermittlung der Verwaltungsgesellschaft erfolgt, welche nicht den Weiterverkauf von Anteilen garantiert;
- die Rücknahme von Anteilen, die bei der Verwaltungsgesellschaft zu beantragen ist.

Die Gesellschafter halten jeweils mindestens einen Gesellschaftsanteil oder Bruchteile von Gesellschaftsanteilen, die mindestens einem Gesellschaftsanteil entsprechen.

a) Anteilsregister

Sämtliche Geschäftsvorgänge, die direkt zwischen Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaftern und Dritten erfolgen, werden als direkte Übertragung betrachtet. Die Übertragung wird frei zwischen den Parteien vereinbart.

Die Eintragung der Geschäftsvorgänge im Anteilsregister stellt in der Folge die Übertragungsurkunde gemäß Artikel 1865 des französischen Zivilgesetzbuchs (Code Civil) dar und ist ab diesem Zeitpunkt gegenüber der Gesellschaft und Dritten wirksam.

Gesellschafter, die ihre Anteile übertragen möchten, können diese direkt an einen anderen Gesellschafter 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.

b) Der Gesellschaft vorzulegende Dokumente

Für die Eintragung von Übertragungen im Anteilsregister sind der Gesellschaft die Namensanteilszertifikate auszuhändigen. Im Rahmen einer Übertragung hat der Übertragende die Verwaltungsgesellschaft über die Übertragung in Kenntnis zu setzen, indem er dieser folgende Dokumente zustellt:

- die von dem Anteilinhaber unterzeichnete Urkunde (CERFA Nr. 2759), in der Name, Vorname und Adresse des Anspruchsberechtigten der Übertragung und die Anzahl der zu übertragenden Anteile aufgeführt sind;
- die vom Anspruchsberechtigten unterzeichnete Übertragungsannahme;
- der Beleg für die Entrichtung der Registrierungsgebühren an die französische Staatskasse;
- gegebenenfalls der beurkundete oder privatrechtliche Übertragungsvertrag.

Sobald sämtlichen Formalitäten Folge geleistet wurde, stellt die Verwaltungsgesellschaft dem Übertragungsempfänger ein neues Anteilszertifikat aus.

c) Dividendenberechtigung

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. Die etwaigen Abschlagsdividenden, die der Übertragende vor der Eintragung der Übertragung bezogen hat, bleiben sein Eigentum.

d) Kosten

Die mit den Veräußerungen verbundenen Kosten werden in Kapitel III „Kosten“, Absatz 3 „Übertragungsgebühr“ erläutert. Die entgeltliche Übertragung von Anteilen unterliegt einer Registergebühr von 5% zu Lasten des Erwerbers bzw. 3%, wenn der Großteil des Vermögens außerhalb Frankreichs liegt.

2 – ANTEILSRÜCKNAHME

Die SCPI ist eine Gesellschaft mit variablem Kapital. Demzufolge hat jeder Gesellschafter Anspruch auf die vollständige oder teilweise Rücknahme seiner Anteile. Das Stammkapital kann jedoch infolge von Rücknahmen nicht unter den höchsten der drei nachfolgenden Beträge fallen:

- 10% des genehmigten Stammkapitals;
- 90% des effektiven Stammkapitals, das bei der letzten Hauptversammlung festgestellt wurde;
- das gesetzliche Mindestkapital, das sich für Immobilienanlagegesellschaften (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI) auf derzeit 760.000 EUR beläuft.

Um die flexible Verwaltung der Gesellschaft zu gewährleisten, kann die Hauptversammlung einen Fonds für die Anteilsrücknahme einrichten und dessen Ausstattung festlegen. Auf Beschluss der Hauptversammlung stammen die diesem Fonds zugewiesenen Beträge aus dem Erlös bzw. den entsprechenden Zugewinnen, die mit dem Verkauf von Teilen des Immobilienvermögens erzielt werden.

Zum Datum des vorliegenden Prospekts existiert kein Fonds für Anteilsrücknahmen.

Die Rücknahmeanträge unterliegen den Bestimmungen der Artikel 422-218 bis 422-219 RG AMF.

a) Modalitäten und Auswirkungen von Rücknahmen

Geht der Verwaltungsgesellschaft ein Rücknahmeantrag zu und wurde kein Fonds für die Anteilsrücknahme eingerichtet, können die folgenden zwei Fälle eintreten:

1. Die Summe der Zeichnungsanträge übersteigt die Summe der Rücknahmeanträge oder ist mit dieser identisch. In diesem Fall erfolgt die Rücknahme der Anteile auf der Grundlage des geltenden Zeichnungspreises, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft entrichteten Zeichnungsgebühr;
2. Die Verwaltungsgesellschaft stellt fest, dass die im Register eingetragenen Rücknahmeanträge, die mindestens 10% der ausgegebenen Anteile der Gesellschaft darstellen, nicht innerhalb einer Frist von zwölf Monaten gemäß den Bestimmungen von Artikel L. 214-93 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs befriedigt wurden. In diesem Fall setzt sie umgehend die französische Finanzmarktaufsicht in Kenntnis und ruft innerhalb von zwei Monaten ab der Inkennzeichnung eine außerordentliche Hauptversammlung ein, um entweder eine Verringerung des Anteilspreises oder die Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien gemäß den Bestimmungen von Artikel L. 214-114 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs vorzuschlagen.

In letzterem Fall unterrichtet die Verwaltungsgesellschaft die Gesellschafter über die erforderliche Stundung der Rücknahme. Durch die Rücknahme von Anteilen wird die Anteilsrücknahme durch Eintragung in das Anteilsregister wirksam. Die zurückgenommenen Anteile werden storniert. Für zurückgenommene Anteile werden ab dem 1. Tag des Monats, in dem die Rücknahme erfolgt, keine Erträge mehr erzielt.

b) Rücknahmepreis

Rücknahmen werden auf der Grundlage des Rücknahmepreises ausgeführt, der wie nachstehend beschrieben entsprechend den zwei nachfolgend aufgeführten Fällen festgesetzt wird:

1. 999,21 EUR je Anteil seit dem 1. April 2022. Dieser Preis entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis von 1.135,00 EUR, abzüglich der Zeichnungsgebühr von 135,79 EUR (inklusive Steuern);
2. Neuer Realisationswert, der nach dem Verkauf von einer oder mehreren Immobilien bestimmt wird.

Bei einer Verringerung des Rücknahmepreises setzt die Verwaltungsgesellschaft die Gesellschafter, welche die Rücknahme ihrer Anteile beantragt haben, diesbezüglich spätestens am Vortag des Wirksamwerdens per Einschreiben mit Rückschein in Kenntnis. Geht seitens der Gesellschafter innerhalb einer Frist von 15 Tagen ab dem Empfangsdatum des Einschreibens mit Rückschein keine Antwort ein, wird der Rücknahmeantrag zu dem neuen Preis als verbindlich erachtet. Diese Information ist im Mitteilungsschreiben enthalten.

Sofern der Rücknahmepreis nicht verrechnet werden kann, darf die Rückzahlung ohne Genehmigung der französischen Finanzmarktaufsicht nicht zu einem Preis erfolgen, der den Realisationswert übersteigt oder diesen um 10% unterschreitet.

c) Register der Rücknahmeanträge

Am Sitz der Gesellschaft wird ein Register geführt, in das in der Reihenfolge des Eingangs die der Verwaltungsgesellschaft zugestellten Rücknahmeanträge eingetragen werden.

d) Der Gesellschaft vorzulegende Dokumente

Rücknahmeanträge sind der Verwaltungsgesellschaft per Post oder auf anderem Wege mit Empfangsbestätigung zuzustellen.

Die Anteile werden entsprechend storniert.

3 – IM FALLE DER AUSSETZUNG VON RÜCKNAHMEN GETÄTIGTE VERÄUSSERUNGEN GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN VON ARTIKEL L. 214-93 DES FRANZÖSISCHEN WÄHRUNGS- UND FINANZGESETZBUCHS

Die in Artikel 422-205 der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (RG AMF) genannte Eintragung von Aufträgen im Register einer SCPI mit variablem Kapital stellt eine angemessene Maßnahme im Sinne von Absatz II in Artikel L. 214-93 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs dar. Die Anwendung dieser Maßnahme hat die Aussetzung von Rücknahmeanträgen zur Folge. Die Gültigkeit der Kauf- und Verkaufsaufträge ist gegeben, wenn diese in ein am Sitz der Gesellschaft geführtes Register, wie in Artikel L. 214-93 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs vorgesehen, eingetragen sind.

a) Allgemeine Informationen

Die Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, jeder Person, die einen entsprechenden Antrag stellt, die im Register aufgeführten fünf höchsten Kaufpreise und fünf niedrigsten Verkaufspreise sowie die zu diesen Preisen beantragten und angefragten Mengen mitzuteilen.

Der Ausführungspreis sowie die Mengen der übertragenen Anteile werden am Tag der Preisfeststellung bekannt gegeben:

- auf der Website der SCPI: www.corum-investments.at;
- telefonisch bei der Verwaltungsgesellschaft unter +33 1 53 75 87 48 in Frankreich oder unter +43 1 4240171 in Österreich.

b) Feststellung des Ausführungspreises

Die im Register eingetragenen Kauf- und Verkaufsaufträge werden periodisch in regelmäßigen Abständen und zu einer festen Uhrzeit gegenübergestellt, um einen einheitlichen Ausführungspreis zu ermitteln, zu dem die größtmögliche Menge an Anteilen übertragen werden kann.

Der Ausführungspreis wird am letzten Geschäftstag des Monats um 12:00 Uhr oder, wenn dieser ein arbeitsfreier Tag ist, am ersten nachfolgenden Geschäftstag festgestellt.

Bei der monatlichen Gegenüberstellung werden lediglich die Aufträge berücksichtigt, die spätestens zwei Geschäftstage vor der Feststellung des Ausführungspreises um 16.00 Uhr eingegangen sind und die geltenden Voraussetzungen erfüllen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann aufgrund spezifischer Marktbedingungen gezwungen sein, die Häufigkeit der Preisfeststellung zu ändern, was den Auftraggebern, den Vermittlern und der Öffentlichkeit mindestens sechs Tage vor dem Wirksamwerden des Ausführungspreises über angemessene Kommunikationsmittel, insbesondere den Zwischenbericht und die Website der SCPI (www.corum-investments.at), mitzuteilen ist.

c) Ausführung und Abwicklung

Die Aufträge werden nach Feststellung des Ausführungspreises und nur zu diesem Preis von der Verwaltungsgesellschaft ausgeführt, welche die so ausgeführten Geschäfte unverzüglich in das Anteilsregister einträgt und den Übertragenden innerhalb von fünfzehn Tagen nach Abschluss der Gegenüberstellung die ihnen zustehenden Beträge aus den Mitteln, die zuvor von den Käufern eingezahlt wurden, überweist.

Der Ausführungspreis ist der Preis, zu dem die größte Anzahl an Anteilen gehandelt werden kann, wobei zunächst die zum höchsten Preis eingetragenen Kaufaufträge und die zum niedrigsten Preis eingetragenen Verkaufsaufträge ausgeführt werden.

d) Kosten

Die mit den Veräußerungen verbundenen Kosten werden in Kapitel III Absatz 3 „Übertragungsgebühr“ erläutert.

Die entgeltliche Übertragung von Anteilen unterliegt einer Registergebühr von 5% zu Lasten des Erwerbers bzw. 3%, wenn der Großteil des Vermögens außerhalb Frankreichs liegt.

e) Platzierung von Kauf- und Verkaufsaufträgen

Anleger, die Anteile erwerben möchten, stellen der Verwaltungsgesellschaft direkt oder über einen ermächtigten Vermittler einen vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Kaufauftrag per Einschreiben mit Rückschein zu, in dem insbesondere die Anzahl der zu erwerbenden Anteile und die Preisobergrenze, einschließlich aller Kosten, angegeben sind. Die Kaufaufträge können auf eine bestimmte Laufzeit begrenzt werden.

Anleger, die Anteile verkaufen möchten, stellen der Verwaltungsgesellschaft direkt oder über einen ermächtigten Vermittler einen vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Verkaufsauftrag per Einschreiben mit Rückschein zu, in dem insbesondere die Anzahl der zu verkaufenden Anteile und die angestrebte Preisuntergrenze angegeben sind. Verkaufsaufträge sind ein Jahr lang gültig, wobei die Laufzeit auf ausdrücklichen Wunsch des Gesellschafters um höchstens zwölf Monate verlängert werden kann.

Der Auftraggeber (Verkauf oder Kauf) kann auf dem Auftragsformular vermerken, ob sein Auftrag vollständig auszuführen ist oder in Teilen ausgeführt werden kann.

Die Verkaufs- und Kaufaufträge können auf gleiche Weise geändert oder storniert werden. Die Änderung eines registrierten Auftrags hat den Verlust seines Eintragungsrangs zur Folge, wenn der Auftraggeber:

- die Preisgrenze für einen Verkaufsauftrag erhöht oder im Fall eines Kaufauftrags verringert;
- die Anzahl der Anteile erhöht;
- seinen Auftrag inhaltlich verändert (z. B. Verkauf statt Kauf).

Die Kauf- und Verkaufsformulare sowie Vordrucke für Änderungen oder Stornierungen sind auf einfache Anfrage bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Zustellung von Aufträgen kann ebenfalls per Fax mit Empfangsbestätigung oder per E-Mail erfolgen, sofern ein Empfangsbeleg beigebracht werden kann, jeweils unter dem Vorbehalt, dass der Auftrag durch Zustellung des Original Exemplars per Einschreiben mit Rückschein bestätigt wird.

f) Absicherung von Kaufaufträgen

Die Verwaltungsgesellschaft verlangt für Kaufaufträge eine Absicherung. Diesbezüglich ist auf Anforderung der Verwaltungsgesellschaft der gesamte Kaufpreis wie im Kaufauftrag dargelegt, einschließlich Kosten, an die SCPI zu entrichten.

Gemäß der Absicherungsforderung werden Kaufaufträge erst registriert, wenn die Zahlung des Kaufpreises effektiv erfolgt ist.

Registrierte Kaufaufträge werden storniert, sofern die entsprechende Zahlung nicht zwei Geschäftstage vor dem Datum der Gegenüberstellung um spätestens 16.00 Uhr eingeht.

Die für die Gesellschaft geltenden, von der Verwaltungsgesellschaft festgelegten Modalitäten sind auf dem Kaufauftragsformular vermerkt.

Die Überweisung der Mittel muss auf ein Sonderkonto erfolgen, das im Namen von CORUM Origin eröffnet wird. Dieses Konto ist nicht zinstragend. Die Absicherungssumme wird nach Auftragsausführung zur Bezahlung der erworbenen Anteile, einschließlich Transaktionskosten, verwendet.

g) Marktliquidität

Stellt die Verwaltungsgesellschaft fest, dass die seit über zwölf Monaten im Register eingetragenen Verkaufsaufträge mehr als 10% der ausgegebenen Anteile der Gesellschaft darstellen, setzt sie die französische Finanzmarktaufsicht diesbezüglich unverzüglich in Kenntnis und beruft in den zwei Monaten nach der Inkennntnissetzung eine außerordentliche Hauptversammlung ein, um ihr den teilweisen oder vollständigen Verkauf der Vermögenswerte oder jede andere angemessene Maßnahme vorzuschlagen.

h) Aussetzung der Auftragsannahme

Die Verwaltungsgesellschaft kann durch einen begründeten Beschluss und unter ihrer Verantwortung die Eintragung von Aufträgen im Register aussetzen, nachdem sie die französische Finanzmarktaufsicht diesbezüglich informiert hat.

Sofern die Aussetzung auf ein wichtiges Ereignis zurückzuführen ist, das, sofern es öffentlich bekannt gewesen wäre, den Ausführungspreis von Anteilen oder die Lage und die Rechte von Gesellschaftern wesentlich beeinflusst hätte, veranlasst die Verwaltungsgesellschaft die Stornierung der im Register eingetragenen Aufträge. Sie setzt die Auftraggeber und Vermittler diesbezüglich jeweils per Einschreiben mit Rückschein in Kenntnis und gewährleistet die effektive und vollständige Veröffentlichung des begründeten Beschlusses auf der Website www.corum-investments.at.

KAPITEL III – KOSTEN

Sämtliche an die Verwaltungsgesellschaft zu entrichtenden Beträge stehen ihr endgültig zu und sind zu keinem Zeitpunkt und ungeachtet des Grundes erstattungsfähig.

1 – ZEICHNUNGSGEBÜHR

Die Verwaltungsgesellschaft erhält bei Kapitalerhöhungen eine Zeichnungsgebühr von 11,964% (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, die mit dem Emissionsagio verrechnet wird.

Die von der SCPI an die Verwaltungsgesellschaft gezahlte Zeichnungsgebühr deckt folgende Kosten ab:

- die Kosten für die Mittelbeschaffung in Höhe von 10,764% inklusive Steuern (von der USt. befreite Zeichnungsgebühr gemäß Artikel 261-C-1^e des frz. Steuergesetzbuchs (Code Général des Impôts))
- die Kosten für die Suche nach Investitionsmöglichkeiten in Höhe von 1,20% inklusive Steuern (steuerbefreit gemäß Artikel 135 Absatz 1 Buchstabe g der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006).

2 – VERWALTUNGSGEBÜHR UND SONSTIGE AUSGABEN

a) Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgesellschaft erhält eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 12,40% (vor Steuern) (ggf. zuzüglich des geltenden USt.-Satzes) auf Mieteinnahmen vor Steuern und finanzielle Nettoerträge im Rahmen der Vermögensverwaltung, der administrativen Verwaltung und sämtlicher erforderlicher Dienstleistungen, um den Verpflichtungen der Verwaltungsgesellschaft in Bezug auf die Verwaltung und die Wertsteigerung des Vermögensbestands, insbesondere die Tätigkeiten der Gebäudeverwaltung, nachzukommen.

Die Verwaltungsgebühr ist monatlich zahlbar. Die Gebühr wird direkt von der Verwaltungsgesellschaft in monatlichen Raten entsprechend der Vereinnahmung von Mieten einbehalten.

Sie deckt insbesondere sämtliche Büro- und Personalaufwendungen, die bei der Verwaltung der Gesellschaft (Buchhaltung und Rechtsdienstleistungen, Führen des Anteilsregisters, Büro- und Personalkosten), der Vereinnahmung von Mieteinkünften und der Gewinnausschüttung entstehen. Die Verwaltungsgebühr deckt nicht die sonstigen Aufwendungen, die direkt zulasten der SCPI gehen, wie unter anderem:

b) Sonstige Ausgaben

Wenn die geltenden Gesetze oder eine zuständige Aufsichtsbehörde dies verlangen, wird die Höhe der Gebühren in den Geschäftsunterlagen angegeben, die in den betreffenden Vertriebsländern verwendet werden.

Die Höhe der Kosten wird gegebenenfalls in den Vertragsbedingungen angegeben, die für den Vertrieb in den verschiedenen Ländern zu erstellen sind.

Sämtliche sonstigen Aufwendungen, die direkt zulasten der SCPI gehen, wie unter anderem:

- Kosten in Verbindung mit dem Erwerb von Immobilien und verbundenen Rechten, deren Vermietung bzw. Verpachtung, insbesondere Kapitalverkehrssteuern und sonstige beim Immobilienkauf anfallende Abgaben und Kosten, Honorare der Notare und Aussteller von Urkunden, die Kosten von Immobilienmaklern, Audits, Rechtsberatung usw.;
- Kosten für Renovierungsarbeiten, einschließlich Honorare für Architekten- und Planungsbüros, sowie sonstige eventuell anfallende Ausgaben;
- Kosten für die technische Verwaltung, Instandhaltung, Reparaturen oder Umbauten;
- Versicherungen, Steuern und Abgaben, Wasser- und Stromverbrauch und allgemein sämtliche mit den Immobilien verbundene Kosten;
- Kosten für Einberufung und Abhaltung von Hauptversammlungen und Aufsichtsratssitzungen sowie für Mitteilungen an die Gesellschafter in diesem Rahmen;
- Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder;
- Honorare der Abschlussprüfer;
- Gebühren für Gutachten (externer Gutachter) und Prozesskosten;
- Depotbankgebühren;
- Kosten für Werbung, Erstellung, Druck und Versand sämtlicher Mitteilungen an die Gesellschafter;
- Einlagen, Mitgliedsbeiträge oder Gebühren, die an Regulierungsstellen und Berufsverbände zu entrichten sind.
- die Kosten der Aufsichtsbehörde werden von der Verwaltungsgesellschaft getragen.

3 – GEBÜHR FÜR DIE ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN

Für die Abtretungen von Anteilen sowie für unentgeltliche Übertragungen (Schenkung/Erbfall) erhält die Verwaltungsgesellschaft keine Vergütung. Die entgeltliche Übertragung von Anteilen unterliegt einer Registergebühr von 5% zu Lasten des Erwerbers bzw. 3%, wenn der Großteil des Vermögens außerhalb Frankreichs liegt.

4 – GEBÜHR AUF KAPITALERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON IMMOBILIEN

Die Verwaltungsgesellschaft erhält nur eine Gebühr, wenn ein Kapitalertrag erzielt wurde. Die Gebühr entspricht 5% inkl. Steuern des Nettoverkaufspreises, wenn der Kapitalertrag 5% des Verkaufspreises übersteigt.

Die gemäß Artikel 135 Absatz 1 Buchstabe g der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 steuerbefreite Gebühr wird am Tag der Unterzeichnung des endgültigen Verkaufsvertrags erhoben.

5 – SONSTIGE KOSTEN

Die Übernahme zusätzlicher Kosten muss von der Hauptversammlung genehmigt werden, um außerordentliche, zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Satzung unvorhersehbare Belastungen zu decken, die sich insbesondere aus Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder aus jeglichen anderen rechtlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Umständen ergeben könnten. Der Beschluss der Hauptversammlung muss gemäß den Bestimmungen des Artikels L. 214-106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs gefasst werden.

KAPITEL IV – FUNKTIONSWEISE DER GESELLSCHAFT

1 – DURCHFÜHRUNG UND ABLAUF VON HAUPTVERSAMMLUNGEN

a) Teilnahme

Alle Gesellschafter haben das Recht, an den Hauptversammlungen teilzunehmen. Sie können sich diesbezüglich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen, der zwingend unter den Gesellschaftern auszuwählen ist.

Die Vollmachten, die den Stimmrechtsvertretern oder dem Versammlungsvorsitzenden erteilt werden, müssen Angaben über den Vor- und Nachnamen und den Wohnsitz des jeweiligen Stimmrechtsvertreters und die Anzahl der von ihm gehaltenen Anteile enthalten. Der Versammlungsvorsitzende stimmt Beschlüssen zu, die von der Verwaltungsgesellschaft vorgeschlagen und genehmigt werden. Im Fall von Bruchteilen von Anteilen können sich die Bruchteilinhaber der Gesellschaft zu einer Gruppe zusammenschließen. Sie müssen sich in diesem Fall durch ein und dieselbe Person vertreten lassen, die unter ihnen oder anderweitig ausgewählt und einvernehmlich ernannt wird. Kann keine Einigkeit erzielt werden, wird die Person auf Veranlassung des zuerst handelnden Gesellschafters gerichtlich bestellt. Die auf diesem Wege bestellte Person übt für die jeweilige Gruppe die mit dem vollständigen Anteil verbundenen Eigentumsrechte aus.

Die Gesellschafter können ihre Stimme schriftlich mittels eines für die briefliche Stimmabgabe vorgesehenen Formulars abgeben. Das Formular liegt den Dokumenten bei, die den Gesellschaftern mindestens 15 Tage vor dem Termin der besagten Versammlung zusammen mit der Einladung zur Hauptversammlung zuzustellen sind.

b) Einberufung von Hauptversammlungen

Die Einberufung von Hauptversammlungen erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft. Andernfalls zur Einberufung befugt sind:

- der Aufsichtsrat;
- ein Abschlussprüfer;
- ein Bevollmächtigter, der in Dringlichkeitsfällen von jedem Beteiligten oder andernfalls von einem oder mehreren Gesellschaftern, die gemeinsam mindestens ein Zehntel des Stammkapitals darstellen, gerichtlich bestellt wird;
- die Liquidatoren.

Die Gesellschafter werden durch eine Einberufung zur Hauptversammlung eingeladen, die ihnen per einfachem Brief direkt zugestellt wird. Die Gesellschafter können zudem die Zustellung der Einladungen per Einschreiben verlangen, sofern sie die der Gesellschaft diesbezüglich entstehenden Portokosten tragen.

Die Einladung kann den Gesellschaftern anstatt auf dem Postweg per E-Mail zugehen, sofern die Gesellschafter der Verwaltungsgesellschaft diesbezüglich mindestens 20 Tage vor dem Termin der nachfolgenden Versammlung schriftlich ihre Zustimmung geben.

Die Gesellschafter, welche der Zustellung der Dokumente für Hauptversammlungen per E-Mail zugestimmt haben, teilen der Verwaltungsgesellschaft ihre aktuelle E-Mail-Adresse mit. Die Gesellschafter können die Verwaltungsgesellschaft jederzeit per Einschreiben mit Rückschein dazu auffordern, die Dokumente künftig per Post zuzustellen.

Die Frist zwischen dem Veröffentlichungsdatum der offiziellen Einberufung oder dem Datum des Postversands, sofern die Zustellung zeitlich später erfolgt, und dem Termin der Versammlung muss mindestens 15 Tage betragen.

Die Gesellschafter kommen mindestens einmal jährlich zu einer ordentlichen Hauptversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr zusammen. Die Versammlung findet in den sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

c) Beschlussfähigkeit

Die Hauptversammlung trifft die Beschlüsse ohne Anforderungen an die Beschlussfähigkeit.

Jeder Gesellschafter verfügt über eine Anzahl von Stimmen im Verhältnis zur Anzahl der gehaltenen Anteile.

d) Mehrheitserfordernis

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden, vertretenen oder per schriftlicher Stimmabgabe teilnehmenden Gesellschafter gefasst, mit Ausnahme von Beschlüssen in Bezug auf die Bestellung des Aufsichtsrats, die mit der Mehrheit der anwesenden und per schriftlicher Stimmabgabe teilnehmenden Gesellschafter gefasst werden.

e) Tagesordnung

Die Hauptversammlung ist aufgefordert, über die Tagesordnung zu beschließen, die von der Verwaltungsgesellschaft oder andernfalls von der Person bestimmt wird, welche die Hauptversammlung einberufen hat.

Gesellschafter, die einen bestimmten prozentualen Anteil am Stammkapital halten, können jedoch Beschlussvorschläge einbringen.

Bei einem Kapital von höchstens 760.000 EUR beläuft sich dieser prozentuale Anteil auf 5%.

Bei einem Stammkapital von über 760.000 EUR muss ein oder müssen mehrere Gesellschafter einen prozentualen Anteil am Kapital halten, welcher der folgenden Staffelung entspricht:

- 4% für die ersten 760.000 EUR;
- 2,50% für die Kapitaltranche zwischen 760.000 EUR und 7.600.000 EUR;
- 1% für die Kapitaltranche zwischen 7.600.000 EUR und 15.200.000 EUR;
- 0,50% für eine darüber hinausgehende Kapitalhöhe.

Die vorhandenen Anteile müssen zur Bestimmung des dargestellten Kapitals addiert und mit den prozentualen Werten der einzelnen Tranchen multipliziert werden.

Der Antrag auf Aufnahme von Beschlussvorschlägen ist per Einschreiben mit Rückschein 25 Tage vor dem Termin der Versammlung in erster Einberufung an den Gesellschaftssitz zu adressieren. Dem Antrag ist der Text der Beschlussvorschläge beizufügen, die mit einer kurzen Begründung versehen sein können.

Die Verwaltungsgesellschaft bestätigt den Eingang von Beschlussvorschlägen per Einschreiben innerhalb einer Frist von fünf Tagen ab Eingang. Die Beschlussvorschläge werden auf die Tagesordnung gesetzt und der Versammlung zur Abstimmung vorgelegt.

f) Mitteilungen an die Gesellschafter

In der Einberufung und der Einladung zur Hauptversammlung müssen die Tagesordnung und sämtliche Beschlussvorschläge aufgeführt sein. Der Einladung zur Hauptversammlung ist das bzw. die Formular(e) für die briefliche Stimmabgabe oder Stimmrechtsvertretung beigelegt.

Den Gesellschaftern wird zudem auf einem dauerhaften Datenträger der Jahresbericht bereitgestellt, der insbesondere Folgendes umfasst:

- der Bericht der Verwaltungsgesellschaft;
- der bzw. die Bericht(e) des Aufsichtsrats;
- der bzw. die Bericht(e) der Abschlussprüfer;
- im Falle der ordentlichen Hauptversammlung gemäß Artikel L. 214-103 Absatz 1 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs: die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anhänge und die Berichte des Aufsichtsrats und der Abschlussprüfer.

Steht die Bestellung von Mitgliedern des Aufsichtsrats auf der Tagesordnung, werden in der Einladung zur Versammlung die Namen und die gängigen Vornamen der Kandidaten, das Alter, ihre berufliche Tätigkeit im Verlauf der letzten fünf Jahre, die von den Kandidaten in der Gesellschaft ausgeübten Funktionen und die Anzahl der von ihnen gehaltenen Anteile aufgeführt.

g) Briefliche Stimmabgabe

Die Gesellschafter können ihre Stimme schriftlich mittels eines Formulars gemäß Artikel L. 214-105 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs abgeben.

Bei der Ermittlung der Beschlussfähigkeit werden nur die Formulare berücksichtigt, die bei der Verwaltungsgesellschaft spätestens am Tag der Hauptversammlung eingegangen sind.

Die Formulare, die keine Abstimmungserklärung enthalten oder in denen sich für eine Enthaltung ausgesprochen wird, werden als Nein-Stimmen gezählt.

Das der Gesellschaft zur brieflichen Stimmabgabe bei einer Versammlung zugestellte Formular hat für die nachfolgenden Versammlungen Gültigkeit, die mit derselben Tagesordnung einberufen werden.

h) Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren

Die Verwaltungsgesellschaft kann eine Anhörung der Gesellschafter im schriftlichen Umlaufverfahren durchführen und sie zur gemeinsamen Beschlussfassung per brieflicher Stimmabgabe zu allen Punkten auffordern, für die gesetzlich keine Hauptversammlung einzuberufen ist.

2 – BESTIMMUNGEN BEZÜGLICH GEWINNAUSSCHÜTTUNG UND RÜCKSTELLUNGEN FÜR GRÖßERE INSTANDHALTUNGSARBEITEN

a) Bestimmungen bezüglich der Gewinnausschüttung

Die für die SCPI geltenden Buchhaltungsbestimmungen unterliegen dem Erlass vom 26. April 1995, in seiner durch die Vorschrift ANC 2016-03 vom 15. April 2016 aktualisierten und am 1. Januar 2017 in Kraft getretenen Fassung.

Die im Geschäftsjahr erzielten Nettoerträge, abzüglich allgemeiner Kosten und sonstiger Ausgaben der Gesellschaft, einschließlich sämtlicher Rückstellungen und gegebenenfalls der Abschreibungen, stellen den Nettogewinn dar.

Die Hauptversammlung bestimmt den Anteil der Gewinne, der in Form von Dividenden an die Gesellschafter auszuschütten ist. Der ausschüttungsfähige Gewinn ergibt sich aus dem im Geschäftsjahr generierten Nettogewinn, abzüglich früherer Verluste und zuzüglich etwaiger Gewinnrücklagen.

Die Verwaltungsgesellschaft kann im Geschäftsjahr gemäß der Satzung die Zahlung von monatlichen Zwischendividenden aus dem ausschüttungsfähigen Gewinn anteilmäßig zu den Ansprüchen der einzelnen Gesellschafter und in Bezug auf den Beginn des Dividendenanspruchs beschließen, sofern die Gesellschaft gemäß einer von einem Abschlussprüfer bestätigten Bilanz im Verlauf des Geschäftsjahres, nach Bildung von eventuell erforderlichen Rücklagen und Abschreibungen und nach Abzug etwaiger früherer Verluste und unter Berücksichtigung der Gewinnrücklagen, einen Nettogewinn generiert hat, der den Betrag der Zwischendividenden übersteigt.

Die Zwischendividenden werden innerhalb von dreißig Tagen nach Buchabschluss ausgeschüttet.

b) Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten

Die Rückstellung für größere Instandhaltungsarbeiten dient zur Deckung der Kosten für größere Instandhaltungsarbeiten, die entsprechend dem Bauzustand erforderlich sind.

Die Verwaltungsgesellschaft stellt sicher, dass die Gesellschaft für erforderliche größere Instandsetzungen ausreichend Rückstellungen bildet. Die Höhe der Rückstellung wird jeweils pro Immobilie gemäß der mehrjährigen Bauplanung für die nachfolgenden fünf Jahre festgelegt.

3 – BESTIMMUNGEN ZUM SCHUTZ VON GESELLSCHAFTERRECHTEN

a) Geschäftsvorgänge mit verbundenen Parteien

Geschäftsvorgänge, die zwischen der Gesellschaft und der Verwaltungsgesellschaft oder Gesellschaftern letzterer andererseits ausgeführt werden, müssen nach Anhörung des Abschlussprüfers und des Aufsichtsrats von der Hauptversammlung der Gesellschaft genehmigt werden.

Die Bestimmungen dieses Artikels gelten nicht für laufende, zu normalen Bedingungen abgeschlossene Geschäftsvorgänge, die aufgrund ihres Zwecks oder ihrer finanziellen Auswirkungen für keine der Parteien wesentlich sind.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, vor dem Kauf von Immobilien, deren Verkäufer in direkter oder indirekter Beziehung mit der Verwaltungsgesellschaft steht, eine Schätzung der Immobilien durch einen unabhängigen, von der französischen Finanzmarktaufsicht zugelassenen Immobiliengutachter durchzuführen.

b) Direkte Kundenwerbung

Die bankgeschäftliche oder finanzielle Kundenwerbung ist in Artikel L. 341-1 ff. des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs geregelt.

Die Kundenwerbung kann vorwiegend durch Vermittlung der in Artikel L. 341-3 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs genannten Unternehmen (Kreditinstitute, Anlagegesellschaften, Versicherungsgesellschaften und Finanzanlageberater) erfolgen.

Gegenstand von direkter Kundenwerbung können nur die Anteile von Immobilienanlagegesellschaften sein, deren Satzung eine Haftungsbeschränkung der Gesellschafter auf den Betrag ihres Anteils am Stammkapital vorsieht (was für die SCPI der Fall ist).

Die Werbung unterliegt den allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (RG AMF), denen gemäß jede Werbeanzeige folgende Angaben enthalten muss:

- den Firmennamen der SCPI;
- den aktuellen, von der französischen Finanzmarktaufsicht geprüften Prospekt unter Angabe der Nummer des Sichtvermerks, dessen Ausstellungsdatums und der Stellen, an denen das Prospekt kostenlos erhältlich ist.

4 – STEUERLICHE BEHANDLUNG IN ÖSTERREICH

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung des Verständnisses der Verwaltungsgesellschaft betreffend einige wichtige Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Gesellschaftsanteile in der Republik Österreich bedeutsam sind. Die Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Überlegungen vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potentielle Anleger von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur. Diese Ausführungen sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden. Des Weiteren nimmt diese Zusammenfassung nur auf solche Anleger Bezug, die in Österreich der unbeschränkten Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht unterliegen. Sie basiert auf den derzeit gültigen österreichischen Steuergesetzen, der bisher ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, welche alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen. Es ist generell darauf hinzuweisen, dass die Finanzverwaltung bei strukturierten Finanzprodukten, mit denen auch steuerliche Vorteile verbunden sein können, eine kritische Haltung einnimmt. Potentiellen Käufern der Gesellschaftsanteile wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung der Anteile ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren.

Das steuerliche Risiko an den Gesellschaftsanteilen trägt der Käufer. Im Folgenden wird angenommen, dass die Gesellschaftsanteile für ertragsteuerliche Zwecke an einen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

a) Allgemeines zur ertragsteuerlichen Einordnung und zur Einkünfteermittlung des Fonds in Österreich

Nach österreichischem Recht ist der Fonds als ausländischer Immobilienfonds nach § 42 des österreichischen Immobilien- Investmentfondsgesetzes einzuordnen. Der Fonds ist für steuerliche Zwecke als transparent anzusehen. Das bedeutet, dass der Fonds mit seinen Einkünften nicht der österreichischen Körperschaftsteuer unterliegt, sondern die Einkünfte (Gewinne sowie Verluste) daraus direkt den Anlegern ertragsteuerlich anteilig zugerechnet werden.

Anleger sind persönlich mit den anteilig zugerechneten Einkünften des Fonds ertragsteuerpflichtig. Die direkte Zurechnung der Einkünfte des Fonds gilt daher sowohl für tatsächliche Ausschüttungen, als auch für thesaurierte Erträge des Fonds, die als ausschüttungsgleiche Erträge bei den Anlegern zu versteuern sind. Natürliche Personen unterliegen mit diesen Einkünften der Einkommensteuer, Körperschaften der Körperschaftsteuer. Anleger müssen die ihnen jeweils zugerechneten Einkünfte des Fonds in ihre jährliche Steuererklärung aufnehmen. Zu diesem Zweck wird die Verwaltungsgesellschaft den Anlegern jedes Jahr rechtzeitig ein Dokument zur Verfügung stellen, um sie bei der Erstellung ihrer persönlichen Steuererklärung zu unterstützen.

Die Ermittlung der Einkünfte auf Ebene des Fonds erfolgt dabei nach besonderen Vorschriften und weicht daher von den allgemeinen steuerlichen Ermittlungsgrundsätzen ab. Der Jahresgewinn eines Immobilienfonds setzt sich aus den Bewirtschaftungsgewinnen, den Aufwertungsgewinnen und den Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zusammen. Die Bewirtschaftungsgewinne errechnen sich aus den erhaltenen Erträgen für die entgeltliche Überlassung der jeweiligen Immobilien zuzüglich sonstiger Erträge aus der laufenden Bewirtschaftung, soweit diese nicht den anderen Gewinnen zuzurechnen sind, abzüglich damit im Zusammenhang stehender Aufwendungen. Abschreibungen für Wertminderungen von Gebäuden und Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen sind steuerlich nicht abzugsfähig, sondern im Wege einer pauschalen Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen. Aufwertungsgewinne sind 80% der Bewertungsdifferenzen auf der Grundlage korrekter Bewertungen der Immobilien (d. h. unrealisierte Wertänderungen der Immobilien) abzüglich damit im Zusammenhang stehender Aufwendungen. Aufwendungen sind um 20% zu kürzen und dürfen nur insoweit abgezogen werden als keine Berücksichtigung bei Bewirtschaftungsgewinnen oder bei Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zu erfolgen hat. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sind Gewinne aus Zinsen von Finanzvermögen des Fonds.

b) Unbeschränkte Ertragsteuerpflicht in Österreich

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Körperschaften, die in Österreich ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

c) Ausländische Ertragsteuern und Vermeidung von Doppelbesteuerung

Österreichs Besteuerungsrecht kann durch internationale Abkommen (Doppelbesteuerungsabkommen) eingeschränkt werden. Gewinne ausländischer Immobilien werden grundsätzlich im Land besteuert, in dem die Immobilie belegen ist. Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger erfolgt in Österreich die Vermeidung der dadurch eintretenden Doppelbesteuerung entsprechend dem jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen entweder unter Anwendung der Befreiungsmethode oder der Anrechnungsmethode. Dies bedeutet, dass entweder:

- a) die im Ausland erzielten Einkünfte von der österreichischen Besteuerung ausgenommen werden; diese können jedoch bei der Ermittlung der Höhe des Besteuerungssatzes der in Österreich erzielten Einnahmen Berücksichtigung finden (Befreiungsmethode unter Anrechnungsvorbehalt); oder
- b) die im Ausland erzielten Einkünfte zur Einkünfteermittlung in Österreich berücksichtigt werden und die ausländische Steuer auf diese Einkünfte auf die in Österreich darauf entfallende Steuer angerechnet wird; Österreich rechnet dabei nicht mehr Steuern an, als österreichische Steuer auf die ausländischen Einkünfte im Inland anfallen würden (Anrechnungsmethode unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrags).

Falls in Österreich ansässige Anleger nach dem nationalen Steuerrecht des Landes, in dem die Immobilie belegen ist, zur Vorlage einer Steuererklärung verpflichtet sind, wird die Verwaltungsgesellschaft diesen Anlegern die für die Erklärung erforderlichen Unterlagen bereitstellen. CORUM entrichtet für die jeweiligen Anleger die im Ausland zu entrichtende Steuer. Im Fall einer späteren Steueranpassung nimmt die Verwaltungsgesellschaft jährlich eine Berichtigung vor und leitet den entsprechenden Differenzbetrag an die am Tag der Steueranpassung bestehenden Anleger entsprechend ihrem Anteilsbesitz weiter.

d) Besteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegern in Österreich

Natürliche Personen

Natürliche Personen als Anleger unterliegen in Österreich der Einkommensteuer. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, gelten anteilig zugerechnete Einkünfte aus dem Fonds grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, gelten sie als Einkünfte aus dem jeweiligen Betrieb.

Steuerpflichtige Einkünfte aus dem Fonds und realisierte Wertsteigerungen der Gesellschaftsanteile unterliegen generell einem besonderen Steuersatz von 27,5%. Davon abweichend kann unter bestimmten Umständen der progressive Steuertarif (0% bis 55%) zur Anwendung kommen und zwar in folgenden Fällen: (i) die Gesellschaftsanteile werden in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht keinem unbestimmten Personenkreis angeboten; (ii) der in Österreich ansässige Anleger macht von der sogenannten Regelbesteuerungsoption Gebrauch; (iii) die Erzielung von Veräußerungsgewinnen stellt einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit dar (beispielsweise bei Wertpapierhändlern der Fall); oder (iv) es liegen andere steuerpflichtige Einkünfte vor, die keine Einkünfte nach § 27 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen) darstellen.

Realisierte Wertsteigerungen (z. B. aufgrund einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile) werden grundsätzlich dadurch berechnet, dass die (modifizierten) Anschaffungskosten vom Erlös aus der Veräußerung abgezogen werden. Die Anschaffungskosten werden durch ausschüttungsgleiche Erträge erhöht sowie um tatsächliche Ausschüttungen und eine etwaige Kapitalertragsteuer vermindert.

Sofern mangels inländischer auszahrender oder depotführender Stelle keine Kapitalertragsteuer auf die steuerpflichtigen Einkünfte einbehalten wird oder der Steuerabzug nicht endgültig ist (keine Endbesteuerung), wird eine darauf entfallende österreichische Steuer im Wege der Veranlagung erhoben. Anteilig zurechenbare Einkünfte aus dem Fonds sind daher in die österreichische Steuererklärung des Anlegers aufzunehmen und entsprechend zu versteuern.

Körperschaften

Handelt es sich beim Anleger um eine Körperschaft im Sinne des österreichischen Körperschaftsteuergesetzes, unterliegen steuerpflichtige Einkünfte aus dem Fonds und realisierte Wertsteigerungen der Gesellschaftsanteile grundsätzlich der 25% Körperschaftsteuer.

In Bezug auf die Veranlagung und Entrichtung der Körperschaftsteuer gelten die Ausführungen zu natürlichen Personen und die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes sinngemäß. Anteilig zurechenbare Einkünfte aus dem Fonds sind daher auch in die österreichische Steuererklärung des Anlegers aufzunehmen und entsprechend zu versteuern.

e) Verluste, Verlustausgleich und Verlustvortrag

Allgemeines

Verluste können entweder während des Haltens der Gesellschaftsanteile oder im Falle der Veräußerung der Anteile entstehen. Die ertragsteuerliche Verwertung von Verlusten ist jedoch eingeschränkt und hängt insbesondere davon ab, ob die Verluste im Ausland entstanden sind, ein anwendbares Doppelbesteuerungsabkommen im Gewinnfall die Befreiungsmethode oder die Anrechnungsmethode vorsieht und schließlich, ob die ertragsteuerlich verwertbaren Verluste im Inland mit anderen Einkünften ausgeglichen werden können.

Verlustermittlung auf Fondsebene

Grundsätzlich müssen Verluste des Fonds aus einer ausländischen Immobilie, zuerst mit gleichartigen Einkünften im jeweiligen Land, in dem die Immobilie gelegen ist, ausgeglichen werden. Erst danach kommt ein Verlustausgleich mit Verlusten aus anderen Ländern in Frage. In Bezug auf österreichisches Steuerrecht sind diesbezüglich lediglich ausländische Verluste ertragsteuerlich dem Anleger zuzurechnen, die aus Ländern stammen, deren Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich die Anrechnungsmethode vorsieht. Verluste aus ausländischen Immobilien dürfen darüber hinaus auch nicht mit Einkünften aus inländischen Immobilien oder anderen Einkünften aus Vermögen verrechnet werden. Ein Vortrag der Verluste auf Ebene des Fonds ist in jedem Fall unzulässig.

Verlustausgleich betreffend Gesellschaftsanteile, die im Privatvermögen gehalten werden

Verluste aus Gesellschaftsanteilen, die im Privatvermögen gehalten werden, können nur eingeschränkt mit anderen Verlusten aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden. Für einen solchen Verlustausgleich kommen allerdings nur jene Einkünfte aus Kapitalvermögen in Betracht, für welche ebenfalls der besondere Steuersatz von 27,5% zur Anwendung kommt. Darüber hinaus bestehen bestimmte Verlustausgleichsverbote (zum Beispiel bezüglich mit 25% besteuerten Bankzinsen). Diese Einschränkungen kommen auch zur Anwendung, wenn von der Regelbesteuerungsoption Gebrauch gemacht wird. Verbleibende Verluste aus Kapitalvermögen können nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Ein Verlustvortrag in Folgejahre ist im außerbetrieblichen Bereich ausgeschlossen.

Verlustausgleich und Verlustvortrag betreffend Gesellschaftsanteile, die im Betriebsvermögen gehalten werden

Verluste aufgrund von Teilwertabschreibungen und aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Gesellschaftsanteilen, die im Betriebsvermögen gehalten werden, und auf deren Erträge ein besonderer Steuersatz (27,5% oder 25%) anwendbar ist, sind vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von solchen Wirtschaftsgütern und Derivaten sowie mit Zuschreibung derartiger Wirtschaftsgüter desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf nur zu 55% ausgeglichen (oder gegebenenfalls vorgetragen) werden. Diese Einschränkungen sind jedoch auf bestimmte Körperschaften (wie z. B. Kapitalgesellschaften) nicht anwendbar.

f) Andere Steuern

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Österreich erhebt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer.

Bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen jedoch der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz (StiftEG). Eine Steuerpflicht besteht, wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen bezüglich Zuwendungen von Todes wegen von Kapitalvermögen im Sinn des § 27 Abs 3 und 4 EStG (ausgenommen Anteile an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften), wenn auf die daraus bezogenen Einkünfte ein besonderer Steuersatz anwendbar ist. Die Steuerbasis ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten, die in wirtschaftlicher Beziehung zum zugewendeten Vermögen stehen, zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung. Der Steuersatz beträgt generell 2,5%, in speziellen Fällen jedoch 25%.

Zusätzlich besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen unter Lebenden von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen. Die Anzeigepflicht besteht, wenn der Geschenkgeber und/oder der Geschenknehmer im Zeitpunkt des Erwerbs einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder die Geschäftsleitung im Inland haben. Nicht alle Schenkungen sind von der Anzeigepflicht umfasst: Im Fall von Schenkungen unter nahen Angehörigen besteht ein Schwellenwert von 50.000 EUR pro Jahr; in allen anderen Fällen ist eine Anzeige verpflichtend, wenn der gemeine Wert des geschenkten Vermögens innerhalb von fünf Jahren 15.000 EUR übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen iSd StiftEG wie oben beschrieben von der Anzeigepflicht ausgenommen. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht kann zur Einhebung einer Strafe von bis zu 10% des gemeinen Werts des geschenkten Vermögens führen.

Finanztransaktionssteuer

Derzeit unterliegt der Kauf und Verkauf von Gesellschaftsanteilen in Österreich weder einer Gebührenpflicht noch einer sonstigen Finanztransaktionssteuer. Die Einführung einer Finanztransaktionssteuer, welche eventuell auch die Übertragung von Gesellschaftsanteilen betreffen könnte, wird aktuell auf europäischer Ebene diskutiert und prinzipiell angestrebt. Für Anleger ist es daher empfehlenswert, bezüglich möglicher steuerlicher Konsequenzen aufgrund einer solchen möglichen Steuer, mit einem Steuerberater in Kontakt zu treten.

5 – INFORMATIONEN

a) Jahresbericht

Der Jahresbericht wird den Gesellschaftern und künftigen Gesellschaftern jedes Jahr auf einem dauerhaften Datenträger gemäß Artikel 314-5 der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (RG AMF) oder auf der Website www.corum-investments.at bereitgestellt.

Der Bericht umfasst neben dem Lagebericht der Verwaltungsgesellschaft gemäß Artikel 422-227 RG AMF die folgenden Dokumente:

- den Jahresabschluss und diesbezügliche Anhänge zum Berichtszeitraum;
- den Bericht des Aufsichtsrats;
- die Berichte der Abschlussprüfer;
- Informationen über die von der Verwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütungen gemäß der AMF-Anweisung DOC-2019-04.

b) Zwischenbericht

Gemäß den Bestimmungen von Artikel 422-228 RG AMF wird den Gesellschaftern mindestens halbjährlich in den 45 Tagen nach jedem Quartalsende ein Zwischenbericht auf einem dauerhaften Datenträger gemäß Artikel 314-5 RG AMF übermittelt oder auf der Website zur Verfügung gestellt, welcher über die wesentlichen Ereignisse und wichtigen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft im vergangenen Halbjahr informiert.

Die Verwaltungsgesellschaft behält sich jedoch die Möglichkeit vor, diese Informationen quartalsweise zur Verfügung zu stellen.

KAPITEL V – ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND DEREN VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND KONTROLLORGANEN

1 – DIE GESELLSCHAFT

FIRMENNAME:

„CORUM Origin“

FIRMENSITZ:

1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich

NATIONALITÄT:

Französisch

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSREGISTER:

Handelsregister RCS PARIS 749 907 507

RECHTSFORM:

SCPI – Société Civile de Placement Immobilier.

CORUM Origin ist als Gesellschaft befugt, öffentliche Angebote zu unterbreiten. Die Gesellschaft ist durch die Artikel 1832 ff. des französischen Zivilgesetzbuchs (Code Civil), insbesondere die Artikel L. 214-86 bis L. 214-120 und R. 214-130 bis R. 214-160 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs (Code monétaire et financier, CMF), die allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, RG AMF) und sämtliche nachfolgende Texte sowie die Satzung geregelt.

VERÖFFENTLICHUNG DER SATZUNG:

Die Satzung wurde im *Journal Spécial des Sociétés* Nr. 46 und 47 am 15. und 16. Februar 2012 veröffentlicht.

GESCHÄFTSZWECK:

Gemäß den genannten Rechtsvorschriften hat die Gesellschaft vorwiegend den Erwerb und die Verwaltung eines Mietimmobilienbestands in Frankreich und in der Eurozone zum Zweck.

DAUER:

Die Gesellschaft ist für eine Dauer von 99 Jahren ab dem Tag ihrer Eintragung in das französische Handels- und Gesellschaftsregister gegründet, sofern eine außerordentliche Hauptversammlung nicht eine Verlängerung oder eine vorzeitige Auflösung der Gesellschaft beschließt.

GESCHÄFTSJAHR:

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr beginnt ausnahmsweise am Eintragungsdatum der SCPI und endet am 31. Dezember 2012.

GRÜNDUNGSKAPITAL:

950.786 EUR

STAMMKAPITAL ZUM 31. Dezember 2023:

2.477.108.188,34 EUR

GENEHMIGTES MAXIMALES STAMMKAPITAL:

5.000.000.000 EUR

2 – VERWALTUNG

Die Verwaltung obliegt der Vermögensverwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management (CORUM AM)

FIRMENSITZ:

1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich

NATIONALITÄT:

Französisch

RECHTSFORM:

Société par Actions Simplifiée (vereinfachte Aktiengesellschaft französischen Rechts)

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSREGISTERNUMMER:

Handelsregister RCS Paris 531 636 546

GESCHÄFTSZWECK:

Vermögensverwaltung für Rechnung Dritter und kollektive Immobilienverwaltung basierend auf dem von der französischen Finanzmarktaufsicht genehmigten Geschäftsplan.

CORUM AM hat die Zulassung als Vermögensverwaltungsgesellschaft unter der Nummer GP-11000012 vom 14. April 2011 der französischen Finanzmarktaufsicht Autorité des Marchés Financiers (AMF) sowie die Zulassung gemäß der AIFM (Alternative Investment Fund Managers)-Richtlinie 2011/61/EU vom 10. Juli 2014 erhalten.

BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG:

QBE Europe SA/NV und Liberty Specialty Markets, Versicherungspolice Nr. 0920014515

KAPITAL:

Das Kapital von CORUM AM beläuft sich auf 600.000 EUR gehalten von:

CORUM BUTLER: 100%

AUFSICHTSRAT:

- Frédéric Puzin, Vorsitzender
- CORUM BUTLER SAS (vertreten durch Walter Butler), Mitglied
- Frédéric Noirot-Nérin

3 – AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat, der sich aus mindestens drei und höchstens zwölf Gesellschaftern zusammensetzt, unterstützt die Verwaltungsgesellschaft, kontrolliert deren Handlungen und vertritt die Gesellschafter in ihrer Beziehung zur Verwaltungsgesellschaft.

Der Aufsichtsrat führt jederzeit im Jahr die von ihm als sachdienlich erachteten Prüfungen und Kontrollen durch, kann sämtliche Unterlagen einfordern, welche ihm zur Wahrnehmung seiner Aufgaben als zweckdienlich erscheinen, und kann die Verwaltungsgesellschaft zur Erstellung eines Lageberichts zur Gesellschaft auffordern.

Der Aufsichtsrat ist verpflichtet, Stellung zu den Fragen zu nehmen, welche die Hauptversammlung ihm unterbreiten kann. Gemäß der Satzung werden die Mitglieder des Aufsichtsrats für eine Dauer von drei Jahren von den Gesellschaftern bestellt. Um die Gesellschafter persönlich an der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder zu beteiligen, geben die Geschäftsführer der Gesellschaft den Gesellschaftern die Möglichkeit, verbindlich über diesen Beschluss abzustimmen. Der Aufruf zur Einreichung von Bewerbungen erfolgt vor der Hauptversammlung. Jede Bewerbung muss gemäß Artikel R. 214-144 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs die folgenden Informationen enthalten:

- Vor- und Nachname der Bewerber, Alter, berufliche Referenzen und Tätigkeiten in den letzten fünf Jahren;
- die Positionen und Funktionen, welche die Bewerber in der Gesellschaft innehatten, sowie die Anzahl der von ihnen gehaltenen Anteile.

Die Liste wird der Einladung zur Hauptversammlung beigelegt. Die Bewerbungen müssen in der von der Verwaltungsgesellschaft festgelegten Frist eingegangen sein.

Bei der Wahl werden lediglich die Stimmen der anwesenden und per brieflicher Stimmabgabe teilnehmenden Gesellschafter berücksichtigt.

Der erste Aufsichtsrat wird vollständig von der Hauptversammlung erneuert, die zur Feststellung des Jahresabschlusses für das dritte vollständige Geschäftsjahr der Gesellschaft einberufen wird, um auf diese Weise eine weitreichende Vertretung der Gesellschafter, die in keinerlei Beziehung zu den Gründern der Gesellschaft stehen, zu ermöglichen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Dauer von höchstens drei (3) Jahren gewählt und sind wiederwählbar.

Zum Datum des vorliegenden Dokuments setzt sich der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern zusammen, deren Wahl bei der ordentlichen Hauptversammlung am 25. April 2024 erfolgte:

Zusammensetzung des Aufsichtsrats	Berufstätigkeit	Ende der Amtszeit
Frau Blin, Alizée	Finanzleiter	31. Dezember 2027
Herr Tortajada, Stéphane	Finanzleiter	31. Dezember 2027
Herr Guadagnin, Paul	Verantwortlicher für die Entwicklung und Strategie eines Finanzunternehmens	31. Dezember 2027
Herr Rosnoblet, Gabriel	Wirtschafts- und Abschlussprüfer	31. Dezember 2027
Herr Machado, José	Lehrkraft	31. Dezember 2027
Herr Davy, Olivier	Berufскоach	31. Dezember 2027
Financière de l'Aqueduc, vertreten durch Paul Clasquin	Geschäftsführer	31. Dezember 2027
Palo Alto, vertreten durch Sylvain Mélinand	Geschäftsführer	31. Dezember 2027

4 – ABSCHLUSSPRÜFER

Amtierender Abschlussprüfer:

Cabinet CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, Frankreich, vertreten durch Stéphane Lipski, von der Gründungsversammlung am 14. Februar 2012 bestellt, dessen Mandat am Ende der Hauptversammlung endet, die den Abschluss des Geschäftsjahres 2023 genehmigt.

Stellvertretender Abschlussprüfer:

Herr Rémi Savournin, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, Frankreich, von der Gründungsversammlung am 14. Februar 2012 bestellt, dessen Mandat am Ende der Hauptversammlung endet, welche den Abschluss des Geschäftsjahres 2023 genehmigt.

5 – IMMOBILIENGUTACHTER

Die Gesellschaft BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 50 Cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, Frankreich, wurde von der Hauptversammlung am 7. April 2016 für einen Zeitraum von fünf Jahren ab dem Geschäftsjahr 2016 zum Immobiliensachverständigen ernannt. Gemäß den Rechtsvorschriften hat der Immobiliengutachter zur Aufgabe, den Verkehrswert von Gebäuden im Vermögensbestand der SCPI festzustellen oder zu aktualisieren, da die Gesellschaft von der französischen Finanzmarktaufsicht AMF zugelassen ist. Da sein Mandat von der Hauptversammlung am 20. April 2021 erneuert wurde, endet es mit der Hauptversammlung, die den Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr genehmigt.

6 – DEPOTBANK

Die Gesellschaft muss eine Depotbank bestellen, die folgende Aufgaben wahrnimmt:

- die Verwahrung der Vermögenswerte (Immobilien und finanzielle Aktiva) der Gesellschaft;
- die Kontrolle der Ordnungsmäßigkeit der gefassten Beschlüsse;
- die Nachverfolgung der täglichen Liquiditätsströme;
- die Führung von Bargeldkonten.

Die von der Verwaltungsgesellschaft ausgewählte Depotbank, deren Bestellung von der ordentlichen Hauptversammlung am 25. April 2024 bestätigt wurde, ist die SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Firmensitz: 29 Boulevard Haussmann – F-75009 Paris, eingetragen im französischen Handels- und Gesellschaftsregister Paris unter der Nummer 552 120 222 für eine unbestimmte Dauer. Postanschrift der Depotbank: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – Frankreich

7 – INFORMATIONEN

Die gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Dokumente der SCPI sind kostenlos bei der Verwaltungsgesellschaft und auf ihrer Website erhältlich. Die für die Dokumente verantwortliche Person:

Philippe Cervesi

Adresse: 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich

E-Mail: info@corum-am.com

Telefon: +43 1 4240171

DIE FÜR DAS PROSPEKT VERANTWORTLICHE PERSON

CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich, vertreten durch Philippe Cervesi.

Die Verwaltungsgesellschaft, CORUM Asset Management

Philippe Cervesi

Prospekthinweis

Für CORUM Origin wurde ein Kapitalmarktprospekt in der aktualisierten Fassung (samt Nachtrag) gemäß Schema A und Schema B des Kapitalmarktgesetzes 2019 („KMG 2019“) veröffentlicht. Allfällige weitere Prospektnachträge werden ebenfalls veröffentlicht. Der Prospekt kann kostenfrei bei der Zweigniederlassung CORUM Asset Management Austria Branch, Bauernmarkt 2, 1010 Wien angefordert werden. Veröffentlichungen der Dokumente erfolgen unter der Adresse <https://www.corum-investment.at/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.

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 zwischen 8 und 12 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.

SICHTVERMERK DER FRANZÖSISCHEN FINANZMARKTAUFSICHT AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS (AMF)

In Anwendung der Artikel L. 411-3 9° und L. 214-86 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs und 422-192 der allgemeinen Bestimmungen der französischen Finanzmarktaufsicht (RG AMF) hat die französische Finanzmarktaufsicht AMF den SCPI-Sichtvermerk Nr. 12-17 zum Datum vom 24. Juli 2012 für das vorliegende Prospekt erteilt.

Dieses Prospekt wurde von dem Emittenten erstellt und die Unterzeichner haften für den Inhalt. Der Sichtvermerk ist weder eine Billigung der Eignung des Geschäftsvorhabens noch eine amtliche Bestätigung der vorliegenden buchmäßigen und finanziellen Elemente. Der Sichtvermerk wurde nach Prüfung der Angemessenheit und Kohärenz der Angaben erteilt, die den Anlegern im Hinblick auf die vorgestellte Geschäftstätigkeit bereitgestellt werden.

CORUM
Origin

www.corum-investments.at