



# CORUM INVESTMENTS

April 2024

CORUM  
INVESTMENTS



## DARAUF MÖCHTEN WIR SIE HINWEISEN

Bei den von CORUM vertriebenen Produkten handelt es sich um langfristige Investitionen, die keine Rendite- oder Leistungsgarantie bieten und das Risiko eines Kapital- und Liquiditätsverlusts bergen. Dividenden sind nicht garantiert und abhängig von den Immobilien- und Finanzmärkten sowie den Wechselkursen.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.





# INHALT

**01** CORUM

**02** Der Unterschied

**03** Die Performance

**04** Der Prozess





# 01 CORUM

# CORUM - EIN INTERNATIONALER ASSET MANAGER

Wir managen Immobilienfonds und High-Yield Fonds



100 %  
unabhängig



> 120 000  
Investoren



7 Standorte  
weltweit



> 330  
Mitarbeiter



> 7,5 Mrd. €  
verwaltetes  
Kapital



> 28  
Nationalitäten



# CORUM – 100% UNABHÄNGIG

In Zahlen zum 31. Dezember 2023

## CORUM

- **2011** Start in Frankreich
- 2023 € **7,5 Mrd** Marktkapitalisierung, davon  
€ 6 Mrd in 3 SCPI
- 2023: € **1,1 Mrd Nettomittelzuflüsse**  
€ **1 Mrd investiert**
- Investments in 17 Ländern
- **120.000 Kunden** (20.000 neu)
- **2.500 Vertriebspartner\*innen**
- Mehr als 330 Mitarbeiter\*innen

## CORUM IN ÖSTERREICH

- 2019 Start
- **CORUM Origin und CORUM XL**  
die einzigen SCPI in Österreich
- 2023: € **59 Mio Marktkapitalisierung**  
€ **20 Mio Nettomittelzuflüsse**
- Büro in Wien
- **> 2.500 Kunden**
- **> 350 Vertriebspartner\*innen**
- 6 Mitarbeiter\*innen



# 1. INTERNATIONALER SCPI-FONDSMANAGER

## Besonderheiten der Immobilienfonds nach französischem Recht

### Die Definition

- **SCPI**  
(Société civile de placement immobilier)
- Seit **1970** in Frankreich
- € **90 Mrd** AUM
- 44 Asset Manager / 216 Fonds
- Mieteinnahmen zu **100%**  
**ausgeschüttet** (abzüglich Kosten)
- Besonders strenge staatliche  
Regelung

### Wesentliche Unterschiede zu klassischen geschlossenen Fonds

- **Kein Zeichnungszeitraum** –  
keine fixe Laufzeit
- **Fondsvolumen** täglich erhöht
- **Keine Nachschusspflichten**
- Keine Liquiditätsreserve  
vorgeschrieben
- **Rückgabe** von Anteilen möglich
- Breite **Diversifizierung**  
(nicht nur 1-2 Objekte)

Die im Laufe des Jahres getätigten Investitionen und Verkäufe haben keinen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.



# 02 Der Unterschied

# DAS BESONDERE AN CORUM IMMOBILIENFONDS (SCPIs)

FOKUS AUF RETAILINVESTOREN

Keine Gefahr hoher Rückgaben

INVESTITIONEN AUS BARMITTEL  
MIETER HÖCHSTER BONITÄT

Nur geringer Verschuldungsgrad

„Triple A“ – i.d.R. 1 bis 3 Mieter pro Gebäude (Ø 2,3 Mieter)

# BEISPIELE UNSERER MIETER



# DAS BESONDERE AN CORUM IMMOBILIENFONDS

## DIVERSIFIKATION

FOKUS AUF RETAILINVESTOREN  
INVESTITIONEN AUS BARMITTEL  
MIETER HÖCHSTER BONITÄT

Keine Gefahr hoher Rückgaben

Nur geringer Verschuldungsgrad

„Triple A“ – i.d.R. 1 bis 3 Mieter pro Gebäude (Ø 2,3 Mieter)



**230**

Immobilien



**534**

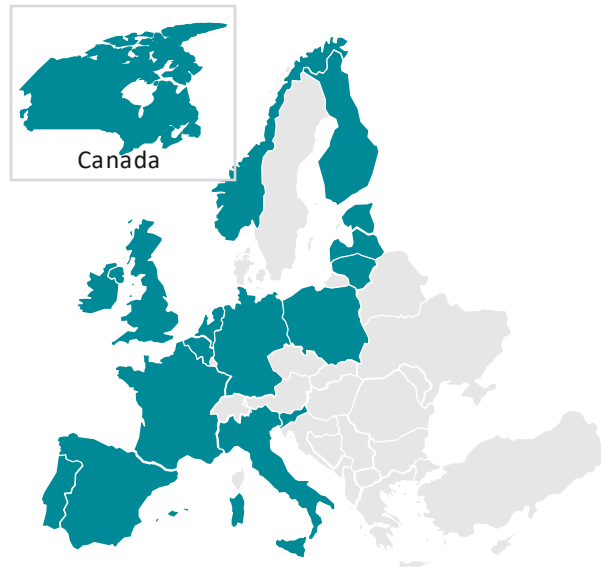
Mieter

# DIVERSIFIKATION DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

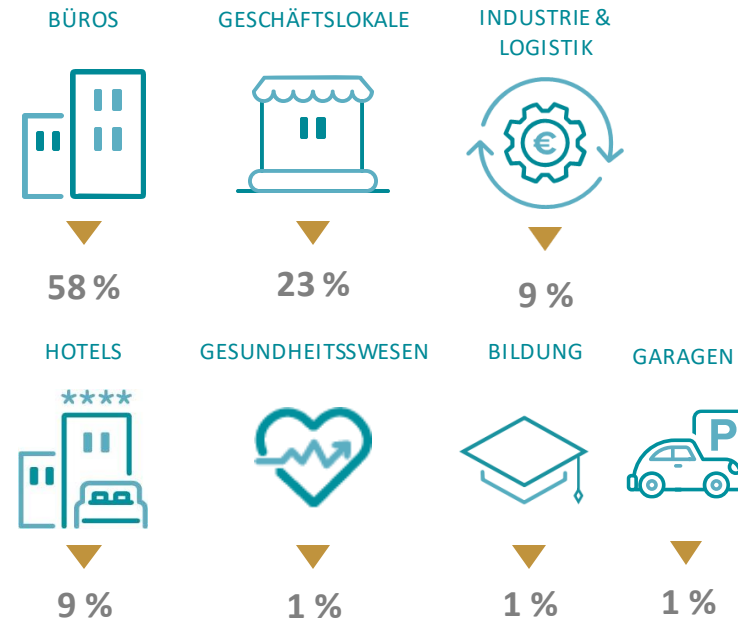
17 Länder, 7 Sektoren - komplettes In-House-Management

Niederlande	21%
Großbritannien	19%
Italien	12%
Polen	9%
Irland	7%
Belgien	7%
Spanien	6%
Finnland	6%
Deutschland	3%
Litauen	3%
Frankreich	2%
Portugal	2%
Slowenien	2%
Estland	1%
Norwegen	1%
Kanada	0,4%
Lettland	0,3%

## Geografische Verteilung ORIGIN/XL



## Segmente von ORIGIN/XL



Die im Laufe des Jahres getätigten Investitionen und Verkäufe haben keinen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.  
Der Ertrag von Gebäuden beim Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des SCPI und präjudiziert nicht dessen jährliche Leistung.

Stand: 31. Dezember 2023

# DIE FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE 31. DEZ. 2023



FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE

**Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.**

Performanceziele und -prognosen verstehen sich abzüglich der Verwaltungsgebühren und stellen kein Renditeversprechen dar. Das Produkt birgt das Risiko eines Kapital- und Liquiditätsverlusts und unterliegt weiterhin Schwankungen des Immobilienmarkts und der Wechselkurse.

# DAS BESONDERE AN CORUM IMMOBILIENFONDS

FOKUS AUF RETAILINVESTOREN

Keine Gefahr hoher Rückgaben

INVESTITIONEN AUS BARMITTEL

Geringer Verschuldungsgrad

MIETER HÖCHSTER BONITÄT

„Triple A“ – i.d.R. 1 bis 3 Mieter pro Gebäude (Ø 2,3 Mieter)

DIVERSIFIKATION

230 Immobilien, 17 Länder, 7 Sektoren - komplettes In-House

Management

BESCHRÄNKUNG FUNDRAISING

Wenn keine Investitionsmöglichkeiten für angestrebtes Renditeziel

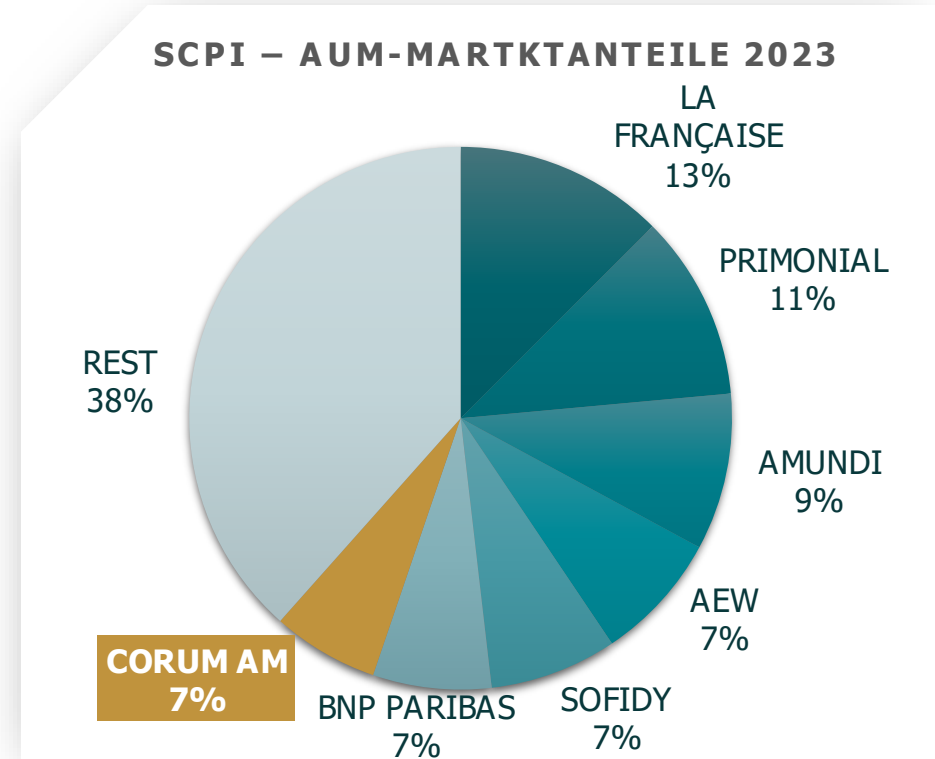
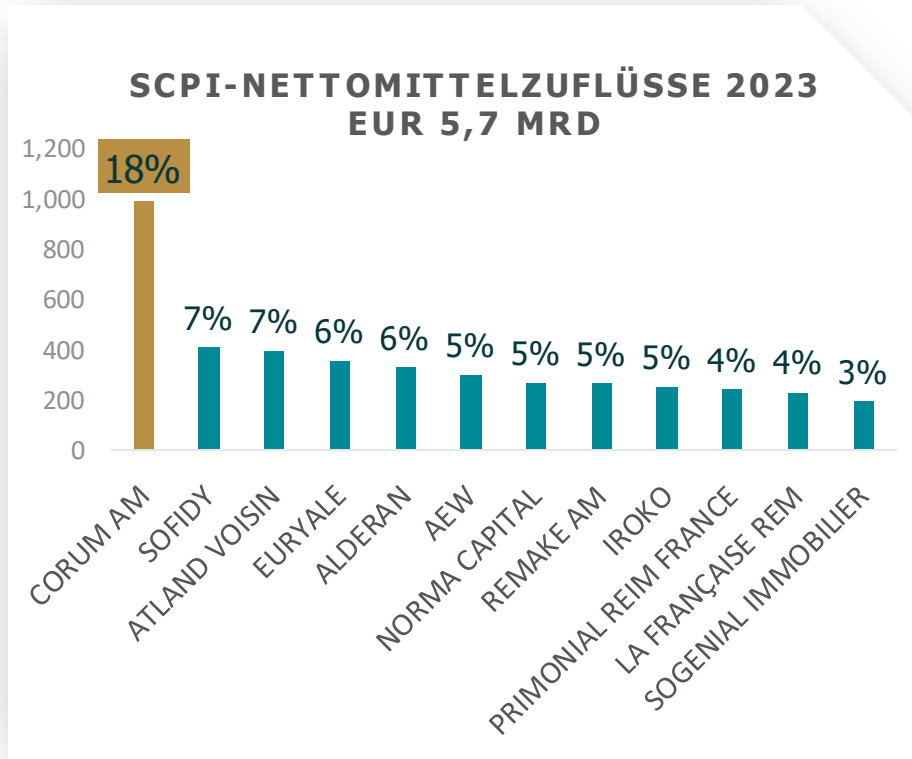




# 03 Die Performance

# DIE CORUM IMMOBILIENFONDS IM GESAMTMARKT

EUR 1,1 Mrd Nettomittelzuflüsse\* 2023 - Marktführer bei SCPI

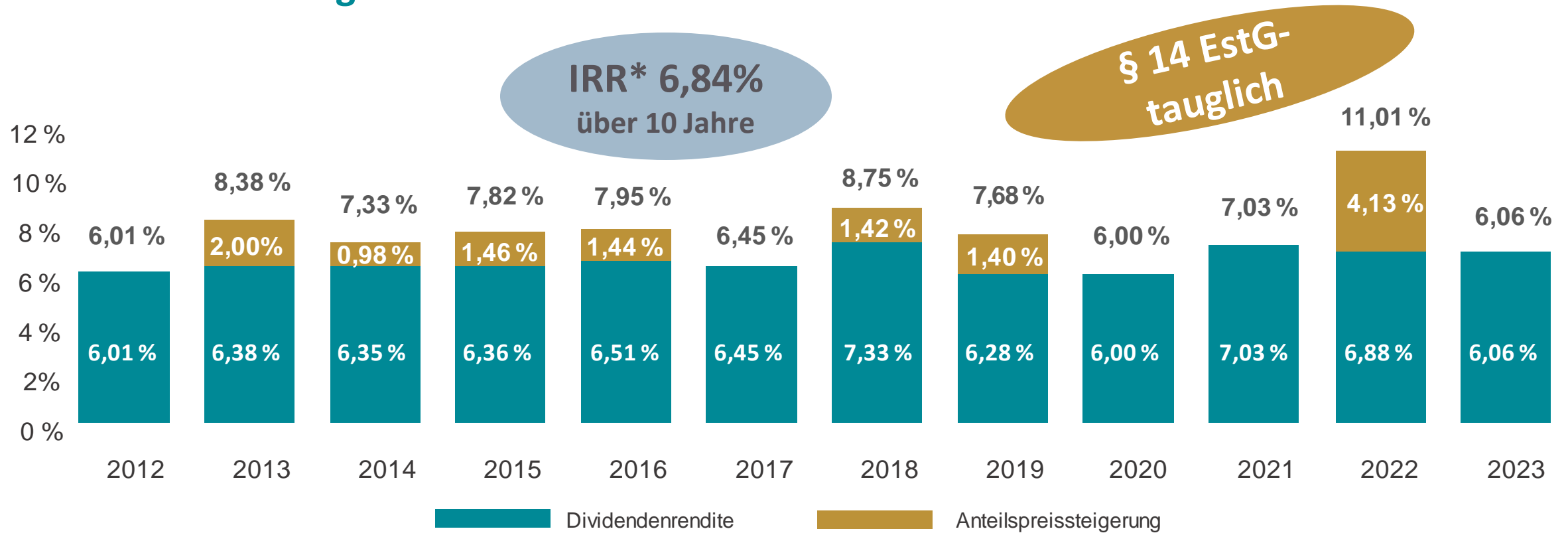


\* SCPI Nettomittelzuflüsse 31.12.2023

Quelle: ASPIM, Les fonds immobiliers grand public, 4ème trimestre 2023, édité le 15 février 2024

# CORUM ORIGIN - 12 JAHRE RENDITEZIEL 6% GEHALTEN

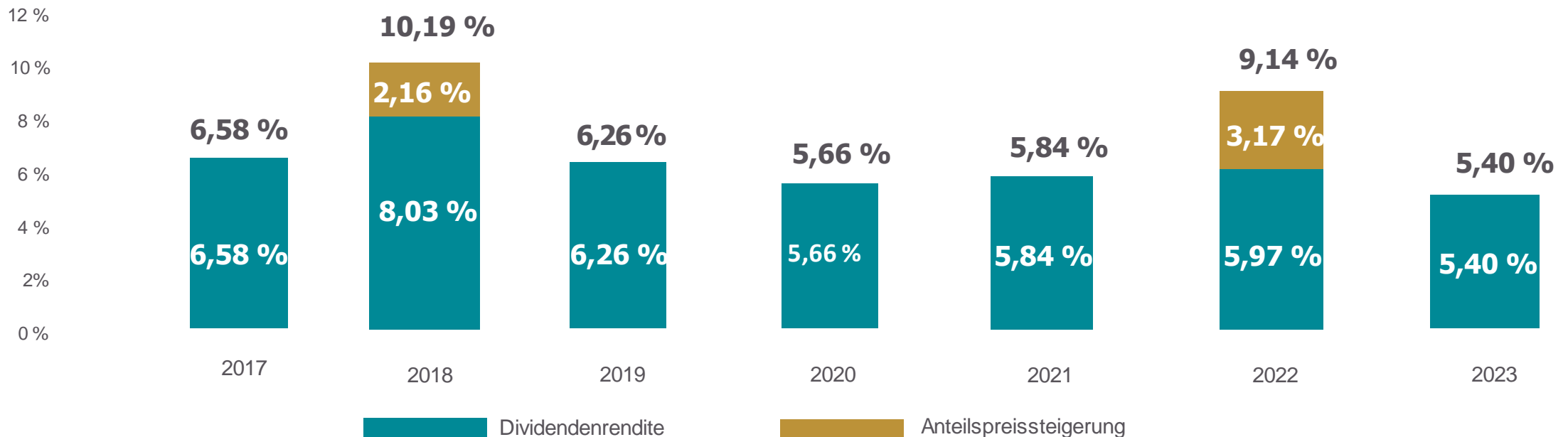
Jedes Jahr seit Auflage 2012



\* Rentabilität der Veranlagung über einen bestimmten Zeitraum unter Berücksichtigung der Anteilspreisentwicklung, der in diesem Zeitraum ausgeschütteten Dividenden sowie die vom Investor getragenen Zeichnungs- und Verwaltungsgebühren.

# CORUM XL, DER INTERNATIONALE IMMOBILIENFONDS

Seit Auflage das Renditeziel von 5% gehalten



**Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.**

Performanceziele und -prognosen verstehen sich abzüglich der Verwaltungsgebühren und stellen kein Renditeversprechen dar.

Das Produkt birgt das Risiko eines Kapital- und Liquiditätsverlusts und unterliegt weiterhin Schwankungen des Immobilienmarkts und der Wechselkurse.



# 04 Der Prozess

# Attraktive Marktchancen erkennen und ergreifen - 2023

## • ITALIEN

HENKEL, GI GROUP  
MAILAND



+ ERWORBEN AM 12. JUNI 2023

Kaufpreis: **25 Mio. EUR** Fläche: **13.365 m<sup>2</sup>** **8,5%**  
Anfangsrendite: **8,5 %** Art: **Büros**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **4,8 Jahre** **4,8 Jahre**  
Mieter: **Henkel und Gi Group**

## • VEREINIGTES KÖNIGREICH

MEHRERE MIETER  
GLASGOW



+ ERWORBEN AM 23. JUNI 2023

Kaufpreis: **45 Mio. EUR** Fläche: **8.127 m<sup>2</sup>** **6,5%**  
Anfangsrendite: **6,5 %** Art: **Büros**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **6,7 Jahre** **6.7 Jahre**  
Mieter: **Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance**

## • VEREINIGTES KÖNIGREICH

SOVEREIGN HOUSING ASSOCIATION LIMITED  
BASINGSTOKE



+ ERWORBEN AM 26. MAI 2023

Kaufpreis: **27 Mio. EUR** Fläche: **5.706 m<sup>2</sup>** **6,4%**  
Anfangsrendite: **6,4 %** Art: **Büros**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **15,6 Jahre** **15,6 Jahre**  
Mieter: **Sovereign Housing Association Limited**

## • NIEDERLANDE

CAPGEMINI  
UTRECHT

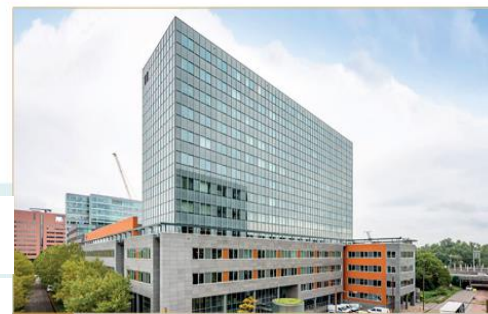


+ ERWORBEN AM 7. JULI 2023

Kaufpreis: **86 Mio. EUR** Fläche: **21.000 m<sup>2</sup>** **7,65%**  
Anfangsrendite: **7,65 %** Art: **Büros**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **9,3 Jahre** **9,3 Jahre**  
Mieter: **Capgemini**

## • NIEDERLANDE

PRICEWATERHOUSECOOPERS (PWC)  
AMSTERDAM



+ ERWORBEN AM 28. AUGUST 2023

Kaufpreis: **89 Mio. EUR** Fläche: **27.995 m<sup>2</sup>** **10,37%**  
Anfangsrendite: **10,4 %** Art: **Büros**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **5,5 Jahre** **5,5 Jahre**  
Mieter: **PricewaterhouseCoopers (PwC)**

## • VEREINIGTES KÖNIGREICH

MEHRERE MIETER  
LIVERPOOL



+ ERWORBEN AM 15. SEPTEMBER 2023

Kaufpreis: **18 Mio. EUR** Fläche: **7,4%**  
Anfangsrendite: **7,4 %**  
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: **18,7 Jahre** **18,7 Jahre**  
Mieter: **Accor, Tesco, Q-Park**

# Die Immobilien-Reise

Investmentfonds  
Kriterien

## CORUM Management

Ertrags- und Leistungsziele

## Fund Management Team (6)

Investorenorientierung - Leistungsorientierung

### Ein kooperativer Ansatz

#### R&D Team

- Marktforschung
- Macro/Micro
- Währungen
- Immobilien-Zyklen
- Mieterbeobachtung

#### Zukaufs-Team (4)

- *UK & Ireland*
- *Nordics & Poland*
- *Northern Europe*
- *Southern Europe*
- Ausgebildete Verhandlungsteams
- Breites Netzwerk
- Antizyklisch
- **Opportunistisch**

#### TransaktionsTeam (6)

- Methodisch
- Detailliert
- Erfahren
- Ausgeb. Verhandler

#### Investment Komm

- Befragungen
- Offenes Forum
- Erfahrungsgetrieben

#### Asset Management Team (30)

*Paris – Amsterdam – Dublin – London - Lisbon*

- Erfahren
- Organisiert
- "Verantwortung" über Gebäude
- Suche nach Value-Add Opportunities
- Ausgebildete Verhandlungsteams
- Gleichgewicht: Jugend & Energie  
mixed mit Erfahrung
- Teamübergreifende Zusammenarbeit

#### Verkaufs-Komitee

- Befragungen
- Offenes Forum
- Erfahrungsgetrieben

Research

Beschaffung

Asset Management  
Fondsmanagement

Verkauf

# Die Dealmaker

## Erfolgreiche Zusammensetzung

- International
- Kooperation im Team
- Breite Kompetenz und Erfahrung
- Strukturiert: Senior Asset Manager (AM), AM, Junior AM, PM, Techniker
- **Verhandler** – Ständiges Training

## KPIs Key Performance Indicators

- Mieteinnahmen
- **Mietmaximierung** & Konditionen
- Beziehungsaufbau zu Mietern
- Aktive Suche nach **Opportunitäten**
- Verhandlungen – “CORUM Ansatz”





# Amsterdam Büro - Beispiele von AM-Aktivitäten & Erfolge



## Delft, Netherlands

### Media Markt

- Neuer 10-Jahres-Mietvertrag
- € 200.000 pro Jahr, das entspricht € 152,- pro Quadratmeter
- Der ERV\* beträgt €128,- pro Quadratmeter

+ 19%

\* expected rental value



Die im Laufe des Jahres getätigten Investitionen und Verkäufe haben keinen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens. Der Ertrag von Gebäuden beim Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des SCPI und präjudiziert nicht dessen jährliche Leistung.

# Einige unserer Gebäude



Die im Laufe des Jahres getätigten Investitionen und Verkäufe haben keinen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens. Der Ertrag von Gebäuden beim Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des SCPI und präjudiziert nicht dessen jährliche Leistung.

# Frédéric Puzin, Herbst 2023 in Wien



„.....Da wir uns **geweigert haben, Trends zu folgen** und Immobilien zu Preisen zu kaufen, die uns unverhältnismäßig hoch erschienen, sind unsere Gebäude **nicht von der Abwertung betroffen**, die derzeit viele der überbewerteten Gewerbeimmobilien in Teilen Europas erfahren.

....Die Frage war nicht, ob die **Zinsen** wieder steigen würden, sondern wann! Es war klar, dass jene Gewerbeimmobilienfonds, die **teuer eingekauft** haben, sich die **Finger verbrennen** würden.....

.....sind wir heute **ideal positioniert**, um **zu investieren**, von den sich abzeichnenden Schnäppchen zu profitieren..... so wie wir es **seit 11 Jahren** tun.“



DANKE!