



PROSPETO

CORUM
ORIGIN

SUMÁRIO

AVISO AOS INVESTIDORES	5
INTRODUÇÃO	6
1 - INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA	6
a) Fundadores	6
b) Sociedade Gestora	7
2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
3 - RESPONSABILIDADE DOS PARTICIPANTES	8
CAPÍTULO I	9
CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES	9
1 - COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO	9
2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES	9
3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS	9
a) Valor nominal e variabilidade do capital	9
b) Forma das participações	10
4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO	10
5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER	11
6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	11
7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO	11
8 - GARANTIA BANCÁRIA	12

CAPÍTULO 2	13
FORMAS DE SAÍDA	13
1 - DISPOSIÇÕES GERAIS	13
a) Registo das transferências	13
b) Documentos a enviar à Sociedade	13
c) Fruição das participações	13
d) Custas	13
2 - RESGATE	14
a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate	14
b) Preço de resgate	14
c) Registo de pedidos de resgate	14
d) Documentos a enviar à Sociedade	14
3 - CESSÕES EFETUADAS AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS	15
a) Informações gerais	15
b) Periodicidade dos preços da execução	15
c) Execução e liquidação	15
d) Custas	15
e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda	15
f) Cobertura das ordens	16
g) Bloqueio do mercado	16
h) Suspensão da inscrição das ordens no registo	16
CAPÍTULO 3	17
COMISSÕES	17
1 - COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO	17
2 - COMISSÃO DE GESTÃO	17
3 - COMISSÃO DE CESSÃO	18
4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	18
5 - COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO E ORIENTAÇÃO DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO	18

CAPÍTULO 4	19
FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE	19
1 - REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS	19
a) Participação	19
b) Convocações	19
c) Quórum	19
d) Maioria	20
e) Ordem de Trabalhos	20
f) Informação dos participantes	20
g) Voto por correspondência	20
h) Consulta por correspondência	20
2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS	21
a) Disposições relativas à distribuição dos lucros	21
b) Provisões para grandes obras	21
3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES	21
a) Convenções particulares	21
b) Prospecção de investidores	21
4 - REGIME FISCAL	22
a) Tributação na esfera da Corum Origin	22
b) Tributação dos participantes	22
5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO	23
a) Relatório anual	23
b) Boletim trimestral de informação	23
CAPÍTULO 5	24
A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE	24
1 - A SOCIEDADE	24
2 - ADMINISTRAÇÃO	25
3 - CONSELHO FISCAL	25
4 - REVISORES DE CONTAS	26
5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO	26
6 - DEPOSITÁRIO	26
7 - INFORMAÇÃO	27
VISTO DA AUTORIDADE DOS MERCADOS FINANCEIROS	27

AVISO AOS INVESTIDORES

Quando se investe numa Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI, o equivalente francês das sociedades conhecidas em inglês como REITs ou Real Estate Investment Trusts), há que ter em conta os seguintes fatores e riscos:

- O montante que é razoável investir em SCPIs depende do património pessoal, do horizonte de investimento pretendido e da vontade do investidor em assumir os riscos específicos de um investimento imobiliário,
- Trata-se de um investimento a longo prazo, com um período recomendado de conservação das participações compreendido entre 8 e 12 anos,
- É um investimento que implica risco de perdas de capital,
- A SCPI não garante a revenda nem o resgate das participações, só sendo possível a saída mediante a existência de contraparte, com ordens de compra de valor pelo menos equivalente,
- Em caso de investimento a crédito, chamamos a atenção para o pagamento dos juros do empréstimo no reembolso do capital na maturidade (se empréstimo in fine) em situação de desaceleração do mercado imobiliário. Se o desempenho das participações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das participações, o subscritor terá de pagar a diferença.

A rentabilidade de um investimento em participações em SCPIs baseia-se geralmente em:

- potenciais dividendos a serem pagos ao investidor. O pagamento dos dividendos não é garantido e tanto pode flutuar positiva como negativamente, em função da evolução dos mercados imobiliários e das condições de arrendamento dos imóveis (nomeadamente o nível das rendas e as taxas de ocupação),
- o montante de capital a ser recebido aquando da cessão das participações ou, em alternativa, na eventualidade de liquidação da SCPI. Este montante não é garantido e dependerá da evolução do mercado imobiliário ao longo do período do investimento.

Chama-se a atenção dos investidores para o facto de a SCPI Corum Origin ser uma SCPI que pode recorrer a endividamento até ao limite de um montante máximo fixado pela Assembleia-geral, em conformidade com o artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros. O montante dos empréstimos não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos não ainda investidos. Portanto, o montante de capital a ser recebido aquando da liquidação da Sociedade estará subordinado ao reembolso do montante corrente ou total prévio dos empréstimos contratados pela SCPI.

Os participantes da SCPI manifestaram-se sobre a transformação ou não da Sociedade em OPCI (organismo de investimento coletivo em valores imobiliários) durante a Assembleia-geral Constituinte de 14/02/12 e votaram pela manutenção da Sociedade como SCPI e a sua não transformação em OPCI.

INTRODUÇÃO

1 - INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA

a) Fundadores

A sociedade Corum Origin foi constituída a 6 de fevereiro de 2012 sob a forma de Sociedade Civil de Investimento Imobiliário de capital variável (doravante a “Sociedade” ou a “SCPI”) por iniciativa dos fundadores abaixo indicados.

O capital social inicial da SCPI Corum Origin, de 950.786 €, está dividido em 1103 participações com o valor nominal de 862 €, repartidas entre:

Nome do subscritor	% de capital detido	Número de ações	Montante nominal (em €)	Montante de subscrição (em €)
BAILLY Anne-Marie	5,08%	56	48.272,00 €	49.972,16 €
BARRAL-CADIERE Pierre	3,54%	39	33.618,00 €	34.802,04 €
BLIN Bruno	1,09%	12	10.344,00 €	10.708,32 €
BOURDIAU Françoise	1,54%	17	14.654,00 €	15.170,12 €
BOURDIAU Jean-François	1,54%	17	14.654,00 €	15.170,12 €
BREBION François e Mélisande	2,54%	28	24.136,00 €	24.986,08 €
CHRISTIAN SOULAS PATRIMOINE	2,72%	30	25.860,00 €	26.770,80 €
CLUZEL Guy	3,17%	35	30.170,00 €	31.232,60 €
D'ASARO BIONDO Carlo	1,63%	18	15.516,00 €	16.062,48 €
DE CARVALHO Philippe e Claudia	4,08%	45	38.790,00 €	40.156,20 €
ENAULT Daniel	1,09%	12	10.344,00 €	10.708,32 €
FARGUES Christian	2,72%	30	25.860,00 €	26.770,80 €
FAVARO CARLES Liliane	3,08%	34	29.308,00 €	30.340,24 €
FAYE Cédric	2,09%	23	19.826,00 €	20.524,28 €
FETBAL Sophie	3,54%	39	33.618,00 €	34.802,04 €
FOGEL	4,26%	47	40.514,00 €	41.940,92 €
GALZIN Bruno	5,08%	56	48.272,00 €	49.972,16 €
GENET Cédric e Sandrine	1,99%	22	18.964,00 €	19.631,92 €
GIBOIRE Serge e Irène	1,54%	17	14.654,00 €	15.170,12 €
GUILLAUMOT Michel	1,09%	12	10.344,00 €	10.708,32 €
HERIAUD Jean-Pierre	2,09%	23	19.826,00 €	20.524,28 €
LAHERA Francisco	2,54%	28	24.136,00 €	24.986,08 €
LASSMANN Marc	3,54%	39	33.618,00 €	34.802,04 €
LEBEL Thierry e Françoise	3,08%	34	29.308,00 €	30.340,24 €
MACHADO José	1,54%	17	14.654,00 €	15.170,12 €
MOIGNOUX Pascale	2,99%	33	28.446,00 €	29.447,88 €
MUNIER Grégoire	2,09%	23	19.826,00 €	20.524,28 €
NARI Gisèle	2,72%	30	25.860,00 €	26.770,80 €
PARISOT Richard	2,54%	28	24.136,00 €	24.986,08 €
POULALIER Éric	5,08%	56	48.272,00 €	49.972,16 €
RAU Bernadette	3,08%	34	29.308,00 €	30.340,24 €
SARL EUODIA FINANCE	1,00%	11	9.482,00 €	9.815,96 €
TORTAJADA Stéphane	6,07%	67	57.754,00 €	59.788,12 €
VANDAME Hervé e Christine	3,08%	34	29.308,00 €	30.340,24 €
VRIGNAUD Didier e Colette	3,08%	34	29.308,00 €	30.340,24 €
WARCKOL Didier e Valérie	2,09%	23	19.826,00 €	20.524,28 €
TOTAL	100,00%	1.103	950.786,00 €	984.273,08 €

A subscrição dos fundadores foi realizada até 30 de janeiro de 2012.

Os fundadores pagaram cada um pela participação subscrita o valor nominal de 862 €, acrescido do prémio de emissão de 30,36 € incluindo impostos (não incluindo as despesas relativas à angariação de fundos) de cada quota subscrita e inteiramente realizada. Os fundadores pagaram assim a soma unitária de 892,36 €, incluindo impostos, por participação e o montante total de 984.273,08 €.

As participações detidas pelos fundadores são inalienáveis durante três anos a contar da data de emissão do visto da SCPI pela Autoridade dos Mercados Financeiros.

O capital social máximo estatutário na criação da SCPI é fixado em 5.156.484 €.

b) Sociedade Gestora

CORUM Asset Management (CORUM AM), sociedade gestora de ativos homologada a 14 de abril de 2011 pela Autoridade dos Mercados Financeiros sob número GP-11000012, autorização GFIA datada de 10 de julho de 2014 ao abrigo da Diretiva 2011/61/UE, sociedade simplificada por ações com o capital de 600.000,00 €, com sede no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 é estatutariamente nomeada Sociedade Gestora, por prazo ilimitado, desta SCPI.

2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O volume dos primeiros investimentos realizados, bem como a sua diversificação, aumentou progressivamente com capitalização e o limite de capital estatutário. Este, originalmente no montante de 5,1 milhões €, evoluiu mediante decisões da Assembleia-geral até aos 2.000.000.332 € aprovados na Assembleia-geral Extraordinária de 7 de dezembro de 2017. Assim, os primeiros investimentos tiveram um volume unitário variando entre 800.000 € e 1.800.000 € com arrendatários existentes.

Os investimentos foram feitos na França, principalmente fora da região parisiense, em ativos de escritórios, industriais e de retalho ou mistos, no âmbito de uma estratégia de investimento aberta e centrada nos rendimentos de arrendamento.

A Sociedade Gestora irá reforçar a diversificação dos investimentos, tanto quanto ao seu tipo como quanto à localização, de acordo com a estratégia em seguida descrita.

Os investimentos imobiliários incidirão sobre bens imóveis de todos os tipos em França e na zona euro.

Será constituído a médio prazo um património imobiliário diversificado no plano económico e geográfico:

- localização: Paris, região parisiense, fora da região parisiense, França, Europa (zona euro).
- tipo: escritórios, lojas, locais industriais, armazéns, hotéis, parques de estacionamento, estabelecimentos de saúde, residências de estudantes, habitações, plataformas logísticas.

Os edifícios serão adquiridos já construídos ou a construir.

Também podem ser ponderadas aquisições de prédios que necessitem de obras de reabilitação, renovação ou específicas, dentro dos limites da regulamentação aplicável às SCPI.

A SCPI Corum Origin procurará investir em ativos imobiliários realizando procurando oportunidades de mercado de acordo com os ciclos dos diferentes mercados imobiliários:

- através da adoção de uma estratégia de investimento aberta, os investimentos poderão ser realizados em ativos localizados tanto em França como em toda a zona euro,
- centrando-se sobre os rendimentos de arrendamento, visando uma otimização das rendas potenciais cobradas pela SCPI que não se faça em detrimento da constituição do património.

Os investimentos serão realizados com especial atenção para a combinação entre:

- profundidade do mercado do arrendamento,
- dinamismo da área geográfica,
- qualidade dos arrendatários,
- prazo dos contratos de arrendamento.

De acordo com a análise própria da Sociedade Gestora com base na realização de previsões de mercado durante os períodos em que os preços de alguns mercados europeus sejam os mais elevados, os investimentos serão direcionados para outros mercados imobiliários que ofereçam preços mais baixos e rendimentos de arrendamento estruturalmente mais fortes (relação entre as rendas e os custos de aquisição dos imóveis). Pelo contrário, quando os preços dos mercados europeus mais elevados registarem declínios em função da conjuntura, os investimentos serão reorientados para esses mercados, que apresentarão então rendimentos de arrendamento mais favoráveis.

Aproveitando oportunidades de investimento em função dos diferentes ciclos, a Corum Origin constituirá ao longo do tempo um património imobiliário que permita a mutualização de riscos através de:

- diversificação em termos de tipos de ativos,
- diversificação geográfica no seio da zona euro.

Inicialmente, os investimentos foram realizados em França.

Numa segunda fase, tendo em conta que a SCPI alcançou uma capitalização de 25 milhões de euros, foi possível realizar investimentos fora de França. Tais investimentos são realizados por um montante unitário mínimo de 4 milhões de euros.

A SCPI Corum Origin poderá financiar os seus investimentos com recurso a empréstimos a fim de beneficiar da alavancagem do crédito ou no caso de aquisições com liquidação a prazo. Em conformidade com a decisão dos participantes na Assembleia-geral de 7 de abril de 2016, este montante é fixado até ao limite de um montante máximo de 690.000.000 €.

Esses empréstimos serão realizados junto das principais instituições de crédito que exerçam atividade em França e no conjunto da zona euro, a taxas fixas ou variáveis dependendo das condições de mercado, e por prazos adequados à vigência da SCPI.

Em quaisquer circunstâncias, em conformidade com as disposições do artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, o montante do endividamento terá que ser compatível com a capacidade de reembolso da SCPI com base nas suas receitas ordinárias para os empréstimos e dívidas e com as suas capacidades de endividamento para as aquisições com liquidação a prazo.

Está igualmente previsto que possam ser realizadas pela SCPI aquisições com pagamento a prazo até ao limite de um montante máximo. Este montante máximo é definido pela Assembleia-geral de detentores de participações de forma a ser compatível com as capacidades de reembolso e de endividamento da SCPI.

A Assembleia-geral de 7 de abril de 2016 fixou-o num máximo de 690.000.000 €. A Sociedade não pode adquirir edifícios que sejam propriedade dos seus fundadores ou de sociedades dos respetivos grupos.

3 - RESPONSABILIDADE DOS PARTICIPANTES

A responsabilidade dos participantes só pode ser invocada por terceiros se a Sociedade tiver sido anteriormente alvo de ação judicial sem resultados.

Em derrogação do artigo 1857.º do Código Civil francês e do artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro, cada acionista só será responsável perante terceiros até ao limite do valor das suas ações e na proporção do número de ações detidas.

Em derrogação do referido artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro, a Sociedade estará ainda obrigada a subscrever um seguro que cubra de responsabilidade civil dos imóveis por si detidos.

Nas relações entre si, os detentores de participações são responsáveis pelas dívidas e obrigações sociais proporcionalmente ao número de ações que lhes pertençam.

CAPÍTULO I CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES

1 - COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO

Deverá ser entregue a qualquer subscritor, previamente à subscrição, um processo de subscrição completo incluindo os seguintes documentos:

- o prospeto visado pela Autoridade dos Mercados Financeiros, neste caso a sua mais recente atualização,
- os estatutos da Sociedade,
- o relatório anual do último exercício,
- o último boletim trimestral de informação,
- o formulário de subscrição, incluindo um exemplar a ser conservado pelo subscritor, contendo as informações sobre as condições da emissão em curso.

2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES

O formulário de subscrição deve ser devolvido à Sociedade Gestora devidamente preenchido, assinado e acompanhado do pagamento e dos documentos necessários solicitados.

O formulário de subscrição enuncia claramente os termos do aumento de capital e, em particular, o preço da subscrição e a data de início de fruição das participações.

Em qualquer subscrição, as participações devem ser totalmente pagas quanto ao seu montante nominal e ao montante do prémio de emissão, incluindo a comissão de subscrição. Caso contrário, a subscrição será considerada sem efeito e os montantes pagos serão devolvidos integral e gratuitamente ao seu autor.

Para subscrições com recurso a crédito, as participações são inteiramente realizadas aquando do pagamento efetivo dos fundos por cheque ou transferência bancária.

A este respeito, chama-se a atenção para os seguintes riscos relacionados com o financiamento a crédito:

- o reembolso do capital num contexto de inversão no mercado imobiliário,
- o desempenho das participações adquiridas a crédito, ou o caso de baixa dos preços na venda das participações, que podem obrigar o subscritor a pagar a diferença.

As subscrições e os pagamentos devem ser enviados por correio para CORUM – Av. Liberdade 240, 1250-148 Lisboa, Portugal ou serem recebidos na sede da Sociedade Gestora - 1 rue Euler, 75008 Paris, França.

Os pagamentos por cheque ou transferência bancária devem ser efetuados à ordem da SCPI Corum Origin.

3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS

a) Valor nominal e variabilidade do capital

O valor nominal de cada ação é de 862 €. Por decisão da Sociedade Gestora, as participações podem ser divididas em décimos, centésimos, milésimos e décimos de milésimos designados frações de ações. As disposições do presente prospeto que são aplicáveis às ações também se aplicam às respetivas frações. Cada investidor deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

Cada participação é indivisível do ponto de vista da Sociedade. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do detentor mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma participação completa.

Uma vez que a Sociedade é uma sociedade de capital variável, o capital social efetivo aumenta por subscrição de novas participações, sem que exista necessidade de se atingir o capital social estatutário estabelecido no capítulo V, n.º 1, que pode ser alterado a qualquer momento em Assembleia-geral Extraordinária. Da mesma forma, diminui na sequência dos resgates. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário,
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral,

- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

A Sociedade Gestora transmite em cada boletim trimestral de informação as alterações no capital registadas no decurso do trimestre anterior.

Além disso verifica e aprova, no fecho de cada exercício, o montante do capital social efetivo que corresponde à fração do capital social estatutário efetivamente subscrita ou emitida como remuneração das contribuições dos detentores de participações, tendo em conta os resgates e as subscrições verificados.

A Assembleia-geral Extraordinária (AGE) de participantes determinará, quando o capital social tiver sido alcançado, a manutenção da variabilidade do capital e, caso seja necessário, definirá um novo valor máximo de capital.

Não é possível proceder a emissões de novas participações que tenham como efeito um aumento do capital enquanto existirem, no registo previsto no artigo 422-218 do Regulamento Geral AMF, pedidos de resgate por preencher a um preço inferior ou igual ao preço de subscrição

b) Forma das participações

As participações são nominativas.

As ações são representadas por certificados nominativos numerados por ordem cronológica da sua emissão, mencionando a numeração e o número de participações subscritas e a data de fruição. Tais certificados não constituem títulos alienáveis.

A cada detentor de participações será entregue ou disponibilizada uma certidão de inscrição no registo de detentores de participações, sob a forma de certificado nominativo das suas participações.

Os direitos de cada detentor de participações resultam da sua inscrição no registo de detentores de participações da Sociedade.

4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

As participações são emitidas ao par, acrescido de um prémio destinado, em particular, a manter a igualdade entre antigos e novos detentores de participações, do qual se poderá retirar:

- a. as despesas, direitos e impostos relacionados com a aquisição de imóveis,
- b. as despesas de constituição, de pesquisa de imóveis e de investimento,
- c. as despesas relacionadas com aumentos de capital (despesas de angariação de fundos), incluídas na comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

O montante do prémio de emissão é determinado pela Sociedade Gestora.

O prémio de emissão inclui a comissão de subscrição, que por sua vez abrange os custos de pesquisa de imóveis e de investimento e as despesas de angariação de fundos.

O preço de subscrição e os elementos que o integram são comunicados ao público no boletim trimestral de informação e apresentados em detalhe no formulário de subscrição.

É passível de ser alterado pela Sociedade Gestora.

O preço de subscrição de cada participação corresponde ao valor de reconstituição da Sociedade. Esse valor de reconstituição corresponde ao montante que deveria ser pago atualmente para reconstituir de forma idêntica o património da Sociedade.

O valor de reconstituição é igual ao valor de realização acrescido do montante dos custos inerentes a uma reconstituição dos seus ativos (custos de aquisição de edifícios, despesas de angariação de fundos e custos de pesquisa de investimentos, etc.).

Para o subscritor, o preço de subscrição das participações da SCPI, fixado pela Sociedade Gestora, é um elemento essencial do seu investimento. É, de facto, com base nesse preço, que se efetuam habitualmente os resgates, conforme indicado no capítulo II, parágrafo 2.

O valor venal dos imóveis resulta de uma avaliação do património por um avaliador imobiliário que é realizada a cada realizado cada cinco anos com atualizações anuais nesse intervalo, após a aceitação pela AMF da sua candidatura apresentada pela Sociedade Gestora. O avaliador imobiliário é nomeado pela Assembleia-geral por um prazo de cinco anos.

O valor de realização corresponde à soma do valor venal dos imóveis acrescido do valor líquido dos outros ativos da Sociedade.

De acordo com as normas em vigor (artigo L.214-94 do Código Monetário e Financeiro francês), o preço de subscrição não pode desviar-se em mais ou menos de 10% do valor de reconstituição atribuído a uma ação, salvo autorização da Autoridade dos Mercados Financeiros.

Os valores de realização e de reconstituição da Sociedade, determinados anualmente pela Sociedade Gestora, são objeto de resoluções sujeitas à aprovação da Assembleia-geral Ordinária anual.

Quando a Sociedade atinge o seu capital estatutário, passam a só ser aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate.

5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER

Cada novo participante terá de subscrever pelo menos uma (1) ação. Os investidores antigos têm a possibilidade de subscrever frações de participações.

6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

As participações estão, desde a sua criação, sujeitas a todas as disposições estatutárias. Desde data de início de fruição, são totalmente equiparadas às participações criadas anteriormente.

A data de início de fruição é fixada pela Sociedade Gestora e especificada no formulário de subscrição.

As condições de fruição das participações, portanto, não são determinadas pelos estatutos, mas sim definidas pela Sociedade Gestora.

7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Foi decidido fixar o preço de subscrição de cada ação em 1090 € a partir de 1 de junho de 2019. As participações devem ser integralmente realizadas no momento da sua subscrição.

Produzem efeitos no 1.º dia do 6.º mês após a subscrição e respetivo pagamento.

Condições válidas a partir de 1 de junho de 2019:

Preço de subscrição das participações:

Valor nominal: 862 €

Prémio de emissão: 228 €

incluindo comissão de subscrição aplicável:

- relativamente a despesas de angariação de fundos: 117,33 €
- relativamente a despesas de pesquisa de imóveis e de investimento: 13,08 €

Correspondendo a um preço de subscrição líquido de outras despesas: 1090 €

A Sociedade Gestora recebe da SCPI, a cada subscrição, uma comissão de subscrição de 11,96%, impostos incluídos, do preço de subscrição, deduzida do prémio de emissão. Esta comissão serve para suportar:

- as despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,764%, impostos incluídos (a comissão é isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês)
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão está exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

Estas condições são mencionadas no formulário de subscrição e objeto de aviso publicado no BALO (*Bulletin des Annonces Légales Obligatoires*).

As alterações serão anunciadas no boletim trimestral de informação e serão alvo da atualização do presente prospeto e de publicação no BALO em caso de alteração das condições de emissão (preço, fruição, etc.).

Não se pode proceder à criação de novas participações com vista a aumentar o capital social enquanto:

- o capital inicial não tiver sido inteiramente realizado e,
- os pedidos de resgate de participações existentes no registo previsto no artigo 422-218 do RG AMF por valor inferior ou igual ao preço de subscrição não tiverem sido satisfeitos.

8 - GARANTIA BANCÁRIA

Foi emitida pelo banco BRED em favor da Sociedade uma garantia bancária, conforme previsto pelo artigo L.214-51 do Código Monetário e Financeiro, cobrindo 15% do capital estatutário máximo inicial, correspondente a 773.473 €, destinada a suportar o reembolso do montante das subscrições, com exceção das dos fundadores, no caso de pelo menos 15% do capital estatutário máximo, equivalendo a 897.300 €, não ser subscrito pelo público no prazo de um ano após a data de abertura da subscrição.

Se esta obrigação não for cumprida, a SCPI é dissolvida, e todos os investidores, salvo os fundadores, são reembolsados do montante da respetiva subscrição.

A 13 de junho de 2012, o capital social da SCPI conforme certificado pelo revisor de contas a 14 de junho de 2012, elevava-se, em valor nominal, a 839.588 €, correspondendo a 16,28% do capital estatutário máximo.

A garantia bancária emitida pelo banco BRED e datada de 8 de março de 2012 caducou, portanto, uma vez que se ultrapassaram os 897.300 € de subscrição pelo público, o que representa mais de 15% do capital social máximo, em 13 de junho de 2012.

CAPÍTULO 2

FORMAS DE SAÍDA

A Sociedade Gestora não garante a revenda nem o resgate das participações.

1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

Os investidores que se desejem retirar, total ou parcialmente, dispõem de dois meios, em conformidade com as regras e limites estabelecidos pelos estatutos, a que se pode substituir no caso de bloqueio de resgates e nas condições referidas no n.º 3 abaixo a cessão das participações no mercado secundário:

- a venda de participações (cessão) que ocorre sem a intervenção da Sociedade Gestora, que não garante a revenda das participações,
- o reembolso das participações (resgate) a solicitar à Sociedade Gestora.

Cada investidor deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

a) Registo das transferências

Qualquer transação efetuada diretamente entre detentores de participações, ou entre estes e terceiros, é considerada uma transferência direta.

A cessão é acordada livremente entre as partes.

A inscrição da transação no registo de detentores de participações considera-se então constituir o documento escrito de cessão previsto pelo artigo 1865.º do Código Civil francês, e produz efeitos a partir desse momento perante a Sociedade e perante terceiros.

Os investidores que desejem alienar a sua participação também dispõem da opção de a vender diretamente a outros detentores ou a terceiros. Compete-lhes nesse caso encontrar um adquirente sem a ajuda da Sociedade Gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A Sociedade Gestora só intervém para inscrever a transferência no registo.

Qualquer cessão de participações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

b) Documentos a enviar à Sociedade

Para que qualquer transcrição de transferência seja executada para o respetivo registo, os certificados nominativos têm de ser devolvidos à Sociedade.

No âmbito de qualquer cessão, o cedente deve notificar o ato à Sociedade Gestora, enviando-lhe:

- a nota de venda assinada pelo titular das participações, indicando os apelidos, nomes próprios e endereço do beneficiário da transferência e o número de participações transferidas,
- a aceitação da transferência assinada pelo beneficiário,
- o comprovativo do pagamento à Autoridade Fiscal do imposto de selo,
- o acordo notarial ou particular de cessão.

A Sociedade Gestora remeterá ao cessionário um novo certificado de propriedade das participações, uma vez cumpridas as formalidades de transferência.

c) Fruição das participações

As participações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificara transmissão.

O comprador tem direito aos rendimentos a partir do primeiro dia do mês da cessão.

As cessões de participações não estão sujeitas a aprovação.

Os dividendos antecipados recebidos pelo cedente antes da transcrição da cessão permanecem atribuídos a este.

d) Custas

As despesas relacionadas com as cessões são analisadas no Capítulo 3, Comissões, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo correspondente a 5% a cargo do comprador.

2 - RESGATE

Como a SCPI é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da Sociedade, total ou parcialmente.

O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário,
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral,
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

Com o objetivo de assegurar à Sociedade suficiente flexibilidade de gestão, a Assembleia-geral poderá criar um fundo para o reembolso de participações e atribuir-lhe uma dotação.

À data do presente prospeto, não existe fundo de reembolso.

Os pedidos de resgate são regidos pelas disposições dos artigos 422-218 a 422-219 do RG AMF.

a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate

Quando a Sociedade Gestora recebe um pedido de resgate, e na ausência de fundo de reembolso, dois casos podem ocorrer:

1. Há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior: reembolso com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.
2. Se a Sociedade Gestora constatar que os pedidos de resgate inscritos no registo, representando pelo menos 10% das participações emitidas pela Sociedade não foram satisfeitos no prazo de 12 meses, em conformidade com as disposições do artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro, ela deve informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a redução do preço da ação ou a alienação de um ou vários imóveis, em conformidade com as disposições do artigo L.214-114 do Código Monetário e Financeiro.

Neste último caso, os detentores de participações serão informados pela Sociedade Gestora da necessidade de adiamento da operação de resgate.

b) Preço de resgate

O reembolso efetua-se com base no valor de resgate, que é definido da seguinte forma, de acordo com os dois casos acima indicados:

1. 959,59 € por ação a partir de 1 de junho de 2019. Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 1090 € após subtração da comissão de subscrição de 130,41 €, impostos incluídos.
2. novo valor de realização determinado após a venda de um ou mais edifícios.

No caso de redução do preço de resgate, a Sociedade Gestora informará os detentores de participações que tenham solicitado o resgate, por carta registada com aviso de receção a enviar o mais tardar até à véspera da data em que essa redução passe a vigorar. Na ausência de reação por parte dos destinatários no prazo de 15 dias a contar da data de receção da carta registada com aviso de receção, considera-se que o pedido de resgate é mantido ao novo preço. Esta informação está contida na carta de notificação.

Se o resgate não for compensado, o reembolso não se pode verificar a um preço superior ao valor de realização nem inferior a este menos 10%, salvo autorização da AMF.

c) Registo de pedidos de resgate

Será mantido na sede da Sociedade um registo onde serão inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora.

d) Documentos a enviar à Sociedade

Os detentores de participações que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de receção e fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de participação.

As participações serão anuladas.

3 - CESSÕES EFETUADAS AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS

A inscrição de ordens no registo, prevista no artigo 422-205 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa, nas SCPI de capital variável, constitui medida adequada na aceção do parágrafo II do artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro francês. A aplicação desta medida implica a suspensão dos pedidos de resgate. Todas as ordens de compra e venda são, sob pena de nulidade, inscritas no registo mantido na sede da Sociedade que é previsto pelo artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro.

a) Informações gerais

A Sociedade Gestora é obrigada a fornecer a qualquer pessoa que o solicite os cinco preços de compra mais elevados e os cinco preços de venda mais reduzidos inscritos no registo, bem como as quantidades da oferta e da procura a esses preços.

O preço de execução, bem como as quantidades de participações negociadas, são tornados públicos no dia do estabelecimento do preço:

- no site da ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier): www.aspim.fr,
- no site da SCPI: www.corum.pt,
- pelo telefone, junto da Sociedade Gestora, pelo +(351) 210 900 001.

b) Periodicidade dos preços da execução

As ordens de compra e de venda inscritas no registo são comparadas periodicamente a intervalos regulares e a uma hora estabelecida, para se determinar um preço único de execução, que será aquele a que pode ser trocada a maior quantidade de ações.

O preço de execução é estabelecido no último dia útil de cada mês, às 12 horas em ponto, ou, se esse dia for feriado, no primeiro dia útil seguinte.

Para participarem no confronto mensal, as ordens devem ser recebidas e preencher as condições de validade o mais tardar dois dias úteis antes da fixação do preço de execução, até às 16 horas.

A Sociedade Gestora pode ser constringida devido às condições do mercado a alterar essa periodicidade, sob reserva de avisar do facto os ordenantes, os intermediários e o público em geral pelo menos seis dias antes da data de entrada em vigor do preço de execução, por todos os meios adequados e especialmente através do boletim informativo e www.corum.pt.

c) Execução e liquidação

As ordens são executadas, a partir do estabelecimento do preço de execução e unicamente a esse preço, pela Sociedade Gestora, que inscreve imediatamente as transações assim efetuadas no registo de detentores de participações e liquida aos transmitentes as somas que lhes compitam retirando-as dos fundos previamente pagos pelos compradores, no prazo de quinze dias após o encerramento da comparação.

O preço de execução é aquele a que pode ser trocado o maior número de participações, sabendo-se que são executadas prioritariamente as ordens de compra inscritas a preço mais elevado e as ordens de venda a preço mais reduzido.

d) Custas

As despesas relacionadas com as cessões são analisadas no Capítulo III, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo correspondente a 3% a cargo do comprador.

e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda

As pessoas que desejem comprar ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de compra, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a adquirir e o preço máximo, com todas as custas incluídas, a pagar. As ordens de compra podem ser dotadas de um prazo de validade.

As pessoas que desejem vender ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de venda, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a adquirir e o preço mínimo desejado da cessão. As ordens de venda são emitidas pelo prazo de um ano com uma eventual prorrogação por um período adicional de 12 meses, a pedido expresso do detentor.

Os ordenantes (de venda e de compra) têm a possibilidade, mediante menção inscrita no formulário da ordem, de optar pela execução total ou parcial da mesma.

As ordens de venda ou compra podem ser alteradas ou anuladas da mesma forma. A alteração de uma ordem registada implica a perda da sua prioridade de chegada sempre que o ordenante:

- aumente o preço limite, no caso de uma ordem de venda, ou o diminua, no caso de uma ordem de compra,
- aumente a quantidade de ações,
- altere o sentido da sua ordem.

Os formulários das ordens de compra e de venda, bem como os formulários de modificação ou cancelamento estão disponíveis mediante simples pedido junto da Sociedade Gestora.

A transmissão das ordens pode também ser efetuada por fax com confirmação de receção, ou por via eletrónica se for possível a apresentação de prova de receção, em ambos os casos sob reserva de confirmação da ordem mediante o envio do original por carta com aviso de receção.

f) Cobertura das ordens

A Sociedade Gestora exige a cobertura das ordens de compra. A título de cobertura, a Sociedade Gestora solicita a transferência, à ordem da SCPI, do montante total do preço de compra, conforme indicado na ordem de compra, incluindo despesas.

A confirmação dessa cobertura subordina o registo das ordens de compra ao depósito de fundos.

O prazo para receção dos fundos, após o qual as ordens inscritas no registo serão canceladas se esses fundos não forem pagos, é o seguinte: o dinheiro deve ser recebido o mais tardar dois dias úteis antes da data de confronto, até às 16.00 horas.

As condições aplicáveis à Sociedade, estipuladas pela Sociedade Gestora, estão especificadas no formulário da ordem de compra.

Os fundos transferidos serão recolhidos numa conta específica, aberta em nome da SCPI Corum Origin. Essa conta não acarreta juros. A cobertura será usada, quando a ordem é executada para assegurar o pagamento das ações adquiridas, incluindo os custos de transação.

g) Bloqueio do mercado

Se a Sociedade Gestora constatar que as ordens de venda inscritas há mais de 12 meses no registo representam pelo menos 10% das participações emitidas pela Sociedade, deve informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a alienação total ou parcial do património ou qualquer outra medida apropriada.

h) Suspensão da inscrição das ordens no registo

Mediante decisão fundamentada e à sua responsabilidade, a Sociedade Gestora pode suspender a inscrição de ordens no registo após informação à AMF.

Quando essa suspensão for motivada por um evento importante que, se fosse do conhecimento público, teria provavelmente um impacto significativo sobre o preço de execução das participações ou a situação e os direitos dos detentores de participações, a Sociedade Gestora procederá ao cancelamento das ordens no registo. Disso informará individualmente os ordenantes e os intermediários, por carta registada com aviso de receção e assegurará a divulgação eficaz e integral da referida decisão fundamentada através do site www.corum.pt.

CAPÍTULO 3

COMISSÕES

Todos os valores devidos à Sociedade Gestora revertem definitivamente em favor desta e não podem ser alvo de qualquer tipo de reembolso, em qualquer altura e por qualquer motivo.

1 - COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,964%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

A comissão de subscrição sustenta:

- as despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,764%, impostos incluídos (a comissão de subscrição é isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês)
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão é isenta de IVA ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

2 - COMISSÃO DE GESTÃO

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 13,20%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, repartida da seguinte forma:

- 8,40%, impostos incluídos, relativamente à gestão administrativa, cobrindo todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal) e a distribuição de lucros (comissão exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006);
- 4% excluindo impostos, correspondendo a 4,80% com impostos incluídos (à taxa de IVA em vigor em 1 de janeiro de 2015) relativos à gestão aplicável à exploração dos imóveis.

Esta comissão de gestão é liquidada trimestralmente. São recolhidos pela Sociedade Gestora dividendos antecipados mensais em função do ritmo da cobrança de rendas.

Serve para cobrir todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal), de cobrança de rendas dos arrendamentos e de distribuição dos lucros.

Não abrange todas as outras despesas que são suportadas pela SCPI, que paga diretamente:

- os dispêndios relativos à aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e com o seu arrendamento, incluindo os relativos ao registo, aos impostos e às taxas cobrados por ocasião das aquisições de imóveis, os emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos, os honorários dos corretores imobiliários, auditores, consultores jurídicos, etc.,
- o montante das obras de equipamento, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais,
- as despesas de administração técnica, de manutenção, de reparação ou de modificação dos imóveis,
- os seguros, impostos e taxas, consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todas as despesas inerentes aos edifícios,
- as despesas de convocação e de realização de Assembleias-gerais e do Conselho Fiscal e de informação aos detentores de participações,
- os honorários dos membros do Conselho Fiscal,
- os honorários dos revisores de contas,
- as despesas de peritagem e de contencioso,
- as despesas de publicidade, de redação, de impressão e de envio dos documentos de informação destinados aos detentores de participações,
- as contribuições, adesões ou quotizações para os órgãos de tutela.

3 - COMISSÃO DE CESSÃO

No caso das cessões e transferências diretas, bem no das transmissões a título gratuito (doações / sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240,00 €, impostos incluídos (comissão exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006), relativa a despesas de processo, independentemente do número de participações transferidas a cargo do vendedor, doador ou detentor de direitos.

4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão será igual a:

- 1%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo se este for inferior a 5 M€;
- 0,75%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo se este for superior ou igual a 5 M€.

Esta comissão, exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será cobrada no dia da assinatura da escritura definitiva.

5 - COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO E ORIENTAÇÃO DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras apenas em caso de realização de obras que aumentem as superfícies arrendadas. Esta equivalerá a 1%, excluindo impostos, do montante das obras realizadas excluindo impostos e será cobrada à medida que estas sejam contabilizadas.

CAPÍTULO 4

FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE

1 - REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS

a) Participação

Todos os detentores de participações têm o direito de participar nas Assembleias-gerais, podendo fazer-se representar por um mandatário, que deve ser obrigatoriamente escolhido de entre os detentores de participações.

As procurações concedidas a cada mandatário ou ao Presidente da Assembleia devem indicar os apelidos, nomes próprios utilizados e o domicílio de cada representado e o número de participações de que é titular. O Presidente da Assembleia emite voto favorável em caso de resolução apresentada e aprovada pela Sociedade Gestora. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não, e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do detentor mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma participação completa.

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência, através de um formulário. Esse formulário é anexado aos vários documentos a serem enviados aos detentores de participações com a convocatória para a Assembleia-geral com uma antecedência de pelo menos 15 dias em relação à realização da referida Assembleia em 1.ª convocatória

b) Convocatórias

As Assembleias-gerais são convocadas pela Sociedade Gestora.

Na falta desta, podem igualmente ser convocadas:

- pelo Conselho Fiscal,
- por um Revisor de Contas,
- por mandatário nomeado judicialmente, a requerimento de qualquer interessado em caso de urgência, ou de um ou vários detentores de participações que reúnam pelo menos um décimo do capital social,
- pelos liquidatários.

Os detentores de participações são convocados para as Assembleias-gerais através de aviso de convocatória publicado no “*Bulletin des Annonces Légales Obligatoires*” e por carta simples diretamente endereçada aos mesmos. Desde que enviem à Sociedade o montante das despesas de correio, os detentores de participações podem solicitar ser convocados por carta registada.

Os detentores de participações podem ser convocados por meios eletrónicos em substituição da correspondência postal se enviarem à Sociedade Gestora o seu acordo escrito nesse sentido com pelo menos 20 dias de antecedência em relação à data da assembleia seguinte.

Os detentores de participações que aceitem o recurso à transmissão por via eletrónica dos documentos relativos às Assembleias-gerais comunicam à Sociedade Gestora o seu endereço de correio eletrónico, que será atualizado conforme apropriado. Podem, a qualquer momento, solicitar à Sociedade Gestora, por carta registada com aviso de receção, passarem a receber futuramente as comunicações por via postal.

O intervalo entre a data de publicação do aviso de convocatória ou a data de envio das cartas, se esta for posterior, e a data da Assembleia-geral, é no mínimo de 15 dias em primeira convocatória e de 6 dias para as seguintes.

Os detentores de participações reúnem-se obrigatoriamente uma vez por ano em Assembleia-geral Ordinária para aprovação das contas do exercício. Essa reunião realiza-se no prazo de seis meses após o encerramento do exercício.

c) Quórum

Para as deliberações serem válidas, as Assembleias-gerais reunidas em primeira convocatória devem contar com um número de detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência que reúna:

- para a Assembleia-geral Ordinária, que analisa anualmente as contas do exercício findo, pelo menos um quarto do capital,
- para a Assembleia-geral Extraordinária, que decide as alterações estatutárias, pelo menos metade do capital,

Se não for atingido esse número de detentores de participações, uma nova Assembleia-geral será convocada de forma idêntica à da 1.ª convocatória, e esta poderá deliberar de forma válida sobre as mesmas propostas daquela, independentemente do número de detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência.

Cada detentor de participações dispõe de um número de votos proporcional à sua quota no capital social.

d) Maioria

As decisões das Assembleias-gerais são tomadas por maioria dos votos de que disponham os detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência, salvo se disserem respeito à nomeação do Conselho Fiscal, para as quais é necessária maioria dos detentores de participações presentes e dos que votem por correspondência.

e) Ordem de Trabalhos

A Assembleia-geral é chamada a decidir com base na ordem de trabalhos definida pela Sociedade Gestora ou, se for o caso, pela pessoa que tenha originado essa reunião da Assembleia.

No entanto, os detentores de participações têm a possibilidade de apresentar propostas de resolução, caso possuam determinada fração do capital.

Essa fração é de 5% se o capital for, no máximo, equivalente a 760.000 €.

Se o capital for superior a 760.000 €, esse(s) detentor(es) de participações devem representar uma fração de capital correspondente à seguinte escala:

- 4% para os primeiros 760.000 €,
- 2,50% para a parcela do capital compreendida entre 760.000 € e 7.600.000 €,
- 1% para a parcela do capital compreendida entre 7.600.000 € e 15.200.000 €,
- 0,50% para o capital excedente.

É necessário adicionar o montante de cada uma destas parcelas para se determinar o capital a representar.

f) Informação dos participantes

O aviso e a carta de convocatória para a Assembleia-geral devem mencionar a ordem de trabalhos e o conjunto de projetos de resolução propostos.

É apenas à convocatória da Assembleia-geral uma brochura contendo:

- o relatório da Sociedade Gestora,
- o ou os relatórios do Conselho Fiscal,
- o ou os relatórios dos Revisores de Contas,
- quando se tratar de Assembleia-geral Ordinária prevista pelo artigo L. 214-103, alínea 1 do Código Monetário e Financeiro francês, a demonstração de resultados, o balanço, o anexo e os relatórios do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas,
- o ou os formulários de voto por correspondência ou por procuração.

Quando a ordem de trabalhos incluir a nomeação dos membros do Conselho Fiscal, a convocatória deve indicar os apelidos, nomes próprios utilizados, a idade dos candidatos e a respetiva atividade profissional no decurso dos últimos cinco anos, as funções desempenhadas na Sociedade pelos candidatos e o número de ações de que sejam titulares.

g) Voto por correspondência

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência através de um formulário previsto pelo artigo L. 214-105 do Código Monetário e Financeiro.

Para o cálculo do quórum, contam apenas os formulários recebidos pela Sociedade Gestora o mais tardar no dia da reunião da Assembleia-geral.

Os formulários que não estabeleçam qualquer sentido de voto ou que expressem abstenção são considerados como votos negativos.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade para determinada Assembleia-geral são válidos para as Assembleias seguintes que sejam convocadas com a mesma ordem de trabalhos.

h) Consulta por correspondência

A Sociedade Gestora pode consultar os detentores de participações por correspondência e solicitar-lhes, fora de Assembleias-gerais, que formulem uma decisão coletiva por voto escrito sobre quaisquer assuntos para os quais a lei não preveja uma Assembleia-geral.

2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS

a) Disposições relativas à distribuição dos lucros

As normas contabilísticas aplicáveis às SCPI são regidas pelo Decreto de 26 de abril de 1995, modificado pelo regulamento ANC 2016-03 de 15 de abril de 2016 e aplicável a 1 de janeiro de 2017.

Os lucros líquidos do exercício, após dedução das despesas gerais e outros encargos da Sociedade, incluindo todas as provisões e, eventualmente, as amortizações, constituem o lucro líquido.

A Assembleia-geral determina o montante dos lucros distribuídos aos detentores de participações a título de dividendos. O rendimento distribuível consiste no lucro líquido do exercício, após diminuição de perdas anteriores e adição dos resultados transitados.

No decorrer do exercício, de acordo com os estatutos, a Sociedade Gestora pode decidir pagar dividendos antecipados mensais sobre o rendimento distribuível proporcionalmente aos direitos de cada detentor de participações e da data de fruição das mesmas, desde que um balanço certificado por Revisor de Contas constate que a Sociedade realizou, durante esse exercício, após constituição das provisões e amortizações necessárias e dedução se for o caso, tendo em conta os resultados transitados, lucros líquidos superiores ao montante dos dividendos antecipados.

Estes dividendos antecipados são pagos no prazo de 30 dias a contar do final do mês.

b) Provisões para grandes obras

A provisão para grandes operações de manutenção destina-se a enfrentar as despesas de grandes reparações exigidas pelo estado dos edifícios.

A Sociedade Gestora zela pelo provisionamento suficiente de tais obras importantes nas contas da Sociedade. A provisão é determinada prédio a prédio com base no plano plurianual de obras.

3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES

a) Convenções particulares

Qualquer convenção realizada entre a Sociedade e a Sociedade Gestora ou qualquer detentor de participação nesta tem de, mediante relatórios do Revisor de Contas e do Conselho Fiscal, ser aprovada pela Assembleia-geral de detentores de participações.

A Sociedade compromete-se, previamente à aquisição de qualquer edifício cujo vendedor esteja direta ou indiretamente relacionado com a Sociedade Gestora, a fazer avaliar esse imóvel por um avaliador imobiliário independente aceite pela AMF.

b) Prospecção de investidores

A prospecção bancária ou financeira de investidores encontra-se regulamentada pelos artigos L. 341-1 e seguintes do código monetário e financeiro francês. Pode ser efetuada principalmente através dos estabelecimentos referidos no artigo L.341-3 do referido código monetário e financeiro (instituições de crédito, empresas de investimento, seguradoras e consultores de investimento financeiro).

Só podem ser alvo de prospecção de investidores as ações de sociedades civis de investimento imobiliário (SCPIs) cujos estatutos prevejam a limitação da responsabilidade de cada detentor de participações ao montante da respetiva participação no capital (o que está previsto nos estatutos da SCPI).

A publicidade está sujeita às disposições do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, que estipula que toda a publicidade deve indicar:

- a denominação social da SCPI,
- a existência de prospeto dentro do prazo de validade e visada pela AMF, a data, o número do visto e locais onde pode ser obtida gratuitamente, e
- a edição do *Bulletin des Annonces Légales Obligatoires* em que foi publicado o aviso.

4 - REGIME FISCAL

As informações seguintes são fornecidas de acordo com as disposições aplicáveis no momento da redação deste documento e sem prejuízo de eventuais alterações legislativas posteriores.

A CORUM Origin alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adoptada pela Autoridade Tributária.

a) Tributação na esfera da Corum Origin

A Corum Origin está sujeita ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral dos Impostos francês.

A Corum Origin não é sujeita ao imposto sobre as pessoas colectivas em França. Assim, os seus accionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pela Corum Origin, na proporção das participações detidas.

Todos os anos a sociedade gestora da Corum Origin prepara e envia aos seus accionistas um documento com o propósito de ajudá-los a preencher as suas declarações fiscais.

O rendimento da Corum Origin corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto-prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

b) Tributação dos participantes

1º) PESSOAS SINGULARES

Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível da Corum Origin, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa.

Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis sítos naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido.

São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais.

As mais-valias obtidas, ao nível da Corum Origin, são sujeitas a retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa total de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social.

Não obstante o *supra* exposto, os investidores deverão analisar em maior detalhe as suas responsabilidades tributárias em França.

Tributação em Portugal

Considerando que se trata de uma Sociedade estrangeira, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pela Corum Origin.

Os rendimentos distribuídos pela Corum Origin, independentemente de terem sido sujeitos a retenção na fonte, bem como as mais-valias apuradas aquando do resgate ou da transmissão das ações, encontram-se sujeitos a imposto à taxa de 28% (salvo opção pelo respectivo englobamento).

Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

Os investidores portugueses que se encontrem registados como “residentes não habituais” não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pela Corum Origin ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2º) PESSOAS COLECTIVAS

Tributação em França

As pessoas colectivas que participem na Corum Origin estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas colectivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pela Corum Origin.

As mais-valias obtidas estão sujeitas a retenção na fonte em França à taxa de 33,33%. Este imposto tem a natureza de imposto por conta do imposto devido a final, em França, pelo investidor.

Tributação em Portugal

Considerando que se trata de uma Sociedade estrangeira, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pela Corum Origin. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte.

Os rendimentos distribuídos pela Corum Origin, bem como as mais-valias decorrentes do resgate ou da transmissão onerosa das ações, são tributáveis nos termos gerais do Código do IRC. Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO

a) Relatório anual

Em conformidade com as disposições do artigo 422-227 do Regulamento Geral da AMF, é enviado todos os anos, juntamente com as convocatórias para a Assembleia-geral Ordinária convocada para aprovar as contas da Sociedade, um relatório anual em que são reunidos:

- o relatório de gestão da Sociedade Gestora referente ao exercício findo,
- as contas e anexos do período,
- o relatório do Conselho Fiscal, e
- os relatórios dos Revisores de Contas.

b) Boletim trimestral de informação

Em conformidade com as disposições do artigo 422-228 do Regulamento Geral da AMF, no prazo de quarenta e cinco dias após o final de cada trimestre, é distribuído um boletim trimestral de informação destacando os principais eventos da vida da Sociedade durante esse período.

CAPÍTULO 5

A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE

1 - A SOCIEDADE

FIRMA:

“Corum Origin”

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

REGISTO COMERCIAL:

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507

NATUREZA JURÍDICA:

SCPI: sociedade civil de investimento imobiliário.

Corum Origin é uma empresa autorizada a proceder a ofertas públicas. Rege-se pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, nomeadamente pelos artigos L.214-86 a L.214-120 e R.214-130 a R.214-160 do Código Monetário e Financeiro, pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros e por todos os textos legais posteriores, bem como pelos estatutos.

DEPÓSITO LEGAL DOS ESTATUTOS:

Os estatutos foram publicados no Journal Spécial des Sociétés n.º 46 e 47, de 15 e 16 de fevereiro de 2012.

OBJETO SOCIAL:

Em conformidade com a supracitada legislação, a Sociedade tem como escopo principal a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na zona euro.

DURAÇÃO:

A Sociedade foi constituída por um prazo de 99 anos a contar da sua inscrição no registo comercial, salvo prorrogação ou dissolução antecipada decidida em Assembleia-geral Extraordinária dos detentores de participações.

EXERCÍCIO SOCIAL:

O exercício social inicia-se a 1 de janeiro e termina a 31 de dezembro de cada ano. Excepcionalmente, o primeiro exercício social começa na data de registo da SCPI e termina a 31 de dezembro de 2012.

CAPITAL INICIAL:

950.786 €

CAPITAL SOCIAL A 31 DE DEZEMBRO DE 2018:

1.479.969.700 €

CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO MÁXIMO:

2.000.000.332 €

2 - ADMINISTRAÇÃO

A gestão é assegurada pela sociedade gestora de ativos CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM):

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

NATUREZA JURÍDICA:

Sociedade Simplificada por Ações

NÚMERO DO REGISTO COMERCIAL:

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546

OBJETO SOCIAL:

Gestão de ativos de terceiros e gestão imobiliária coletiva com base no programa de atividades aprovado pela AMF.

Foi homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa como sociedade gestora de ativos sob o número GP-11000012 a 14 de abril de 2011 e credenciada relativamente à diretiva GFIA 2011/61/UE a 10 de julho de 2014.

APÓLICE DE SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL PROFISSIONAL:

CHUBB Insurance Company of Europe SE, apólice n.º FI0082353679

CAPITAL

O capital da CORUM AM é de 600.000 €, repartido da seguinte forma:

- BUTLER CORUM SAS: 100%

CONSELHO FISCAL

- Sr. Frédéric Puzin, Presidente
- Sr. Vincent Dominique, Diretor-geral

3 - CONSELHO FISCAL

Composto no mínimo por sete detentores de participações e no máximo por doze, auxilia a Sociedade Gestora, controla as suas ações e representa os detentores de participações nas suas relações com esta.

A qualquer momento do ano, realiza as auditorias e controlos que julga oportunos e pode ter acesso aos documentos que considere necessários para o desempenho da sua missão ou solicitar à Sociedade Gestora relatórios sobre a situação da Sociedade.

É chamado a pronunciar-se sobre as questões que lhe possam ser colocadas pela Assembleia-geral. De acordo com os estatutos, os membros do Conselho Fiscal são eleitos por três anos pelos detentores de participações. Para permitir aos detentores de participações a escolha pessoal dos membros do Conselho Fiscal, os responsáveis da Sociedade proporão que tal eleição seja feita por mandato imperativo. As candidaturas serão solicitadas antes da Assembleia. Todas as candidaturas devem mencionar, nos termos do artigo R.214-144 do Código Monetário e Financeiro, as seguintes informações:

- apelidos, nomes próprios mais utilizados e idade dos candidatos, as suas referências profissionais e as respetivas atividades durante os últimos cinco anos;
- as funções desempenhadas pelos candidatos na Sociedade e o número de ações que nela detêm.

Esta lista será anexada à convocatória para a Assembleia-geral. Para este efeito, as candidaturas devem ser recebidas até à data-limite estabelecida pela Sociedade Gestora.

Só são tidos em consideração os votos expressos pelos detentores de participações presentes e votantes por correspondência.

O primeiro Conselho será renovado integralmente na Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do terceiro exercício social pleno, a fim de permitir uma representação o mais ampla possível dos detentores de participações que não tenham quaisquer laços com os fundadores.

Os membros do Conselho Fiscal são eleitos por um período máximo de três (3) anos e podem ser reeleitos.

À data deste documento, o Conselho Fiscal é composto por 8 elementos, eleitos na Assembleia-geral Ordinária de 12 de abril de 2018:

Composição do Conselho Fiscal à data da emissão do visto da AMF	Profissão exercida pelos membros do Conselho Fiscal	Expiração do mandato após a Assembleia-geral Ordinária convocada para aprovar as contas referentes ao exercício findo a:
Sr. TORTAJADA Stéphane	Quadro superior no setor financeiro	31 de dezembro de 2020
Sr. GIBOIRE Serge	Quadro superior no setor imobiliário	31 de dezembro de 2020
Sr. GUILLAUMOT Michel	Médico do trabalho	31 de dezembro de 2020
Sr. HERIAUD Jean-Pierre	Chefe de projeto informático	31 de dezembro de 2020
Sr. DAUDE Daniel	Notário	31 de dezembro de 2020
Sr. MACHADO José	Engenheiro	31 de dezembro de 2020
Sr. DAVY Olivier	Economista	31 de dezembro de 2020
SCI Immobilière de L'Aqueduc representada por Sr. CLASQUIN Pierre	Gestor	31 de dezembro de 2020

4 - REVISORES DE CONTAS

Titular:

Gabinete CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, França, representado por Stéphane LIPSKI, nomeado pela Assembleia-geral Constitutiva de 14 de fevereiro de 2012, cujo mandato expira após a Assembleia-geral para aprovação das contas do exercício de 2023.

Suplente:

Senhor Rémi SAVOURNIN, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, França, nomeado pela Assembleia-geral Constitutiva de 14 de fevereiro de 2012, cujo mandato expira após a Assembleia-geral para aprovação das contas do exercício de 2023.

5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 167, Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, França, nomeada pela Assembleia-geral de 7 de abril de 2016 por um período de cinco anos, a contar do exercício de 2016, para o desempenho das funções de avaliador imobiliário. De acordo com a regulamentação, tem por missão determinar ou atualizar o valor venal dos bens imóveis que constituem o património da SCPI, após receber homologação da Autoridade dos Mercados Financeiros. O respetivo mandato expirará após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas referentes ao exercício findo a 31 de dezembro de 2020.

6 - DEPOSITÁRIO

A Sociedade tem a incumbência de nomear um depositário, que tem por missão:

- a salvaguarda dos ativos (imobiliários e financeiros) da mesma,
- o controlo da legalidade das decisões tomadas,
- a monitorização dos fluxos de liquidez correntes,
- a manutenção das contas em numerário.

O depositário selecionado por CORUM Asset Management e cuja nomeação foi ratificada pela Assembleia-geral de detentores de participações de 7 de abril de 2014 é CACEIS Bank France, sociedade anónima com conselho de administração com o capital social de 350.000.000 euros, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 692 024 722 e com sede social em 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, França.

7 - INFORMAÇÃO

Os documentos legais e regulamentares relacionados com a SCPI estão disponíveis gratuitamente junto da Sociedade Gestora CORUM AM e no seu site na internet, www.corum.pt.

A pessoa responsável pelas informações é:

Sr. Frédéric PUZIN

Endereço postal: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

Telefone: +33 1 53 75 43 92

E-mail: informacao@corum-am.com

PESSOA QUE ASSUME A RESPONSABILIDADE PELO PROSPETO

Sociedade CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, França, representada pelo Senhor Frédéric PUZIN.

Sociedade Gestora CORUM AM,
Sr. Frédéric PUZIN

VISTO DA AUTORIDADE DOS MERCADOS FINANCEIROS

Em aplicação dos artigos L.411-1 a L.411-2, L.412-1 e L.621-8 do Código monetário e financeiro, a Autoridade dos Mercados Financeiros atribuiu ao presente prospeto o visto SCPI n.º 12-17, datado de 24 de julho de 2012.

Este prospeto foi elaborado pelo emitente e sob responsabilidade dos seus signatários. O visto não implica a aprovação da oportunidade da operação, nem a autenticação dos elementos financeiros e contabilísticos apresentados. Foi atribuído após análise da relevância e da coerência das informações prestadas na perspetiva da operação proposta aos investidores.

CORUM
ORIGIN

www.corum.pt