

CORUM DESTAQUES

ORIGIN

2.º TRIMESTRE DE 2019 VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2019

Adquirir ações CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada e com risco de perdas de capital. Os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Recomendamos um prazo de investimento mínimo de 8 anos. As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial.

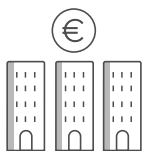
O ESSENCIAL



DIVIDENDO TRIMESTRAL
16,53€
Por ação



INVISTA A PARTIR DE
1090€
Despesas e comissão de subscrição incluídas



PERFORMANCE
7,28%
Dividendo de 2018
5,57%
Taxa interna de rentabilidade a 5 anos

ATUALIDADE



PELO 6.º ANO, O FUNDO CORUM ORIGIN REGISTOU UM AUMENTO NO PREÇO DAS SUAS AÇÕES A 1 DE JUNHO DE 2019.

Tal como sucede todos os anos, o património do CORUM Origin foi avaliado por especialistas. Na sequência dessa avaliação, o preço das ações passou de 1 075€ para 1 090€, o que representa um aumento de 1,4%.

AQUISIÇÕES

Cinco novas aquisições vieram reforçar a presença do CORUM Origin na Finlândia, na Itália e em Portugal.



OS ESPECIALISTAS PRONUNCIAM-SE...



Não existem dúvidas de que, em comparação com o investimento imobiliário de arrendamento tradicional, as sociedades de investimento imobiliário oferecem várias vantagens. Este tipo de investimento é acessível por montantes mais reduzidos do que a compra de um apartamento ou até mesmo de um lugar de estacionamento e, acima de tudo, o investidor não tem de se preocupar com a gestão do seu investimento. As sociedades gestoras autorizadas pela AMF encarregam-se da compra dos imóveis, da sua manutenção, da procura de arrendatários e da cobrança das rendas que geram rendimentos para o investidor.



Le nouvel Economiste

Artigo publicado em 07.05.2019

27 604

Acionistas





Por Frédéric Puzin,
Presidente da CORUM AM



CORUM ORIGIN: UMA LEITURA PRAGMÁTICA DOS MERCADOS EUROPEUS

Em 2018, a maioria dos países da zona euro assistiu a um aumento significativo do volume de investimento imobiliário empresarial.

Trata-se de uma boa ou má notícia para o investimento imobiliário?

É necessário compreender a origem deste fenómeno para poder esboçar uma resposta. **Assim sendo, porque é que na Europa existe tanto dinheiro investido nos mercados imobiliários? A explicação reside nas taxas de juro anormalmente baixas.** Os investimentos monetários e obrigacionistas oferecem rendimentos extremamente baixos e em resultado desse facto os investidores passaram a procurar sobretudo o mercado imobiliário, que oferece uma rentabilidade teoricamente mais elevada. Contudo, esta afluência de capital disponível para o investimento e o comportamento de “manada” dos investidores criam uma pressão inflacionista sobre o preço dos imóveis, mesmo quando os arrendatários não estão dispostos a pagar rendas mais elevadas. Este fenómeno é amplificado pela possibilidade de recurso ao endividamento bancário para aumentar a capacidade de investimento no mercado. Resultados:

- Os rendimentos (relação entre a renda e o preço do imóvel) baixam, como tal, o dinheiro investido torna-se menos rentável.
- O capital investido está sujeito a um maior risco, visto que uma eventual subida das taxas de juro no futuro irá inexoravelmente dar origem a uma redução dos preços dos imóveis. Como resultado, embora os investidores esperem obter rendimentos mais elevados, os investimentos monetários e obrigacionistas acabam por tornar-se mais rentáveis.

Para se protegerem, os investidores têm de usufruir de boas condições de compra e dispor de um património extremamente diversificado: esta é a estratégia implementada diariamente pelo CORUM Origin. Evidentemente, é impossível prever quando é que a subida das taxas de juro terá lugar ou se a mesma terá efetivamente lugar um dia. Mas é melhor antecipar essa possibilidade do que praticar a política da avestruz e pensar que o investimento imobiliário nos coloca a salvo de tudo. O investimento imobiliário é um inves-

timento tangível (o imóvel é um bem concreto), mas não é de forma alguma um investimento de refúgio. Todas as formas de investimento representam um risco de perda de capital: negar esta realidade no que diz respeito ao mercado imobiliário é um erro. É fundamental saber avaliar e gerir esse risco e a CORUM compromete-se a explicar-lhe como o fazemos.

Para medir a amplitude do fenómeno atual, podemos ter em conta alguns valores. Enquanto o mercado espanhol constitui uma exceção devido à sua estabilidade, os Países Baixos registaram um volume de investimento de 20 mil milhões de euros em 2018, embora historicamente este país não costume ultrapassar os 8 mil milhões de euros. Até mesmo a Alemanha, que atrai um grande número de investidores há 15 anos, registou um aumento de 4% em relação a 2017, atingindo 62 mil milhões de euros investidos. A Irlanda e a Bélgica registaram igualmente um crescimento significativo, tendo obtido um aumento de 32% e 17%, respetivamente, nos seus volumes de investimento. Nota-se claramente que existe uma vaga de liquidez nos mercados imobiliários europeus e que este período é assim mais favorável para os vendedores do que para os compradores.

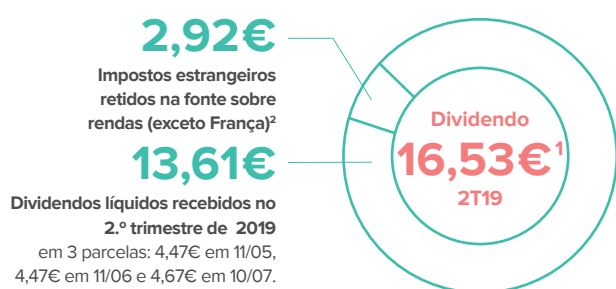
Como é que nos podemos adaptar a este contexto desfavorável para o investimento? Adotando um comportamento com elevado sentido de oportunidade, reativo e que se recusa a seguir as tendências do mercado. Na zona euro, dois países registaram um ligeiro recuo em 2018: a Finlândia (-25%) e a Itália (-14%). Em conjunto, estes dois países representaram 44% dos investimentos do fundo de investimento imobiliário em 2018. A Finlândia é um mercado apelativo devido ao facto de apresentar indicadores económicos muito sólidos enquanto permanece um mercado de difícil entrada com inúmeras complexidades administrativas. Quando este obstáculo é ultrapassado, o mercado finlandês oferece excelentes oportunidades. Apesar de um contexto político nacional complexo, o Norte de Itália continua a ser uma das regiões mais dinâmicas da Europa. No 2.º trimestre de 2019, o CORUM Origin investiu 46 milhões de euros na Finlândia, 50 milhões de euros em Itália e 8,5 milhões de euros em Portugal.

Esta estratégia, adotada desde 2012, permitiu que o CORUM Origin fosse o único fundo de investimento imobiliário de capital variável a realizar seis aumentos do preço por ação desde a sua criação. **As ações do CORUM Origin passaram de 1 075€ para 1 090€ no dia 1 de junho de 2019.**

> A PERFORMANCE DO TRIMESTRE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura do CORUM Origin. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital não é garantido, o valor da ação do CORUM Origin bem como os rendimentos que lhe estão associados podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹



Dividendo previsto 2019

65,40€

Próximos pagamentos de dividendos relativos ao 3.º trimestre de 2019 previstos para 12/08, 10/09 e 10/10.



Performance 2018

6,18%

Líquido de impostos estrangeiros, exceto França.

Nota: impostos pagos em França não recuperáveis

EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO

Montante das rendas cobradas durante o 2.º trimestre de 2019:
26 041 K€

Locais desocupados a 30 de junho de 2019:

14 locais: 3 em Amneville (468 m²), 2 em Valenciennes (634 m²), 2 em Torcy (594 m²), 2 em Hamburgo (1425 m²), 3 em Technoparc (665 m²), 2 em Dublin (146 m²), 1 em Hoofddorp (684 m²), 1 em Breda (596 m²)

Novos ativos por arrendar a 30 de junho de 2019:

1 local desocupado em Breda: 596 m²

1 local desocupado em Hamburgo: 1057 m²

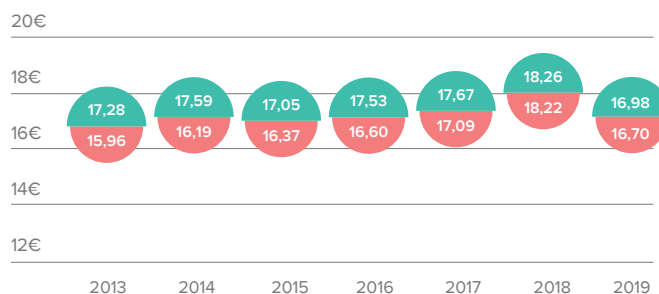
Vendas a 30 de junho de 2019:

1 venda no Actipark: 1456 m²

1 venda em Creusot: 3314 m²

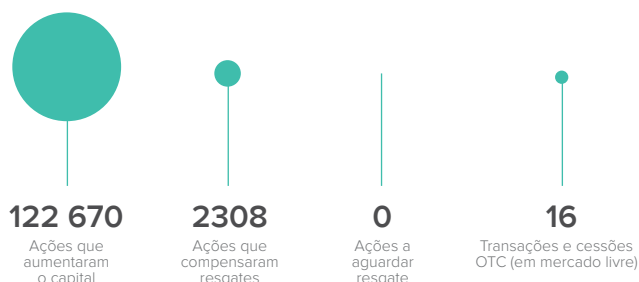
1 venda em Caletillas: 1946 m²

RESULTADOS MÉDIOS TRIMESTRAIS



● Resultado trimestral médio por ação em € ● Dividendo trimestral médio por ação em €

TRANSAÇÕES DE AÇÕES DURANTE O TRIMESTRE



Gostaria de constituir património ao seu próprio ritmo? Considere a possibilidade de efetuar pagamentos programados com o Plano de Investimento Imobiliário. O fundo CORUM Origin permite-lhe programar um pagamento automático a partir de 50 €/mês (a partir de uma ação subscrita).

Jonathan Wasserman,
Diretor comercial



1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto multiplicado pelo número de ações detidas e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre • 2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

> PERFIL DO PATRIMÓNIO

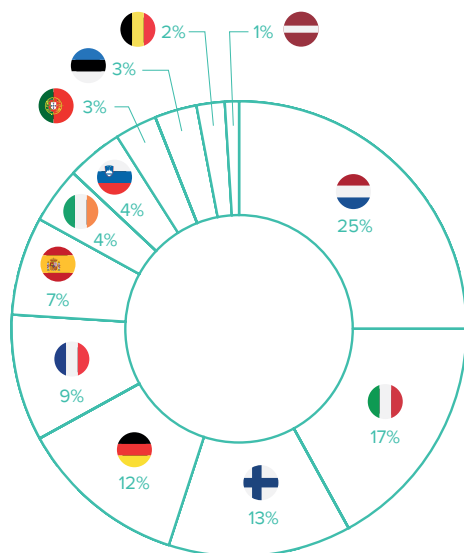
INCLUINDO COMPRAS EM PLANTA JÁ ASSINADAS



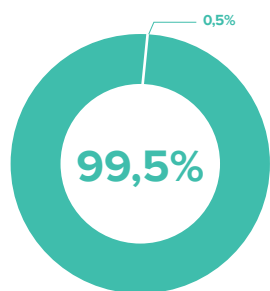
REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(% do valor venal)

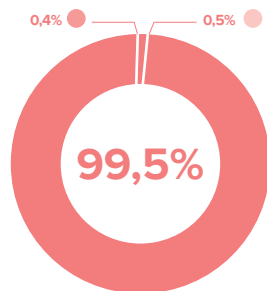
Holanda	Irlanda
Itália	Eslovénia
Finlândia	Portugal
Alemanha	Estónia
França	Bélgica
Espanha	Letónia



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin) DO 2.º TRIMESTRE DE 2019



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas:

- TOFin
- Isenção temporária de pagamento de rendas

Instalações vagas:

- em busca de arrendatários

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor venal)



42%
ESCRITÓRIOS



24%
LOJAS



15%
HOTÉIS



11%
INDÚSTRIA



7%
LOGÍSTICA



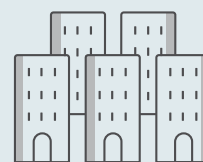
1%
SAÚDE



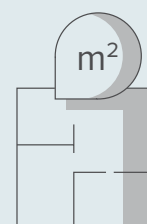
DURAÇÃO MÉDIA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ATÉ AO PRAZO FIXO NÃO CANCELÁVEL



207
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



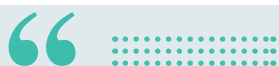
122
NÚMERO DE IMÓVEIS



1 091 534
SUPERFÍCIE TOTAL EM M²

SUPERFÍCIE POR ARRENDAR 5212 M²

> VENDAS



A estratégia do CORUM Origin consiste em adquirir imóveis de qualidade com um bom rendimento e saber simultaneamente gerir o património existente. Vender no momento certo permite investir em novos imóveis com melhores rendimentos de arrendamento.

Vincent Dominique, Diretor-geral



Como qualquer investimento imobiliário, o CORUM Origin é um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Existe o risco de perdas de capital, e os rendimentos não são garantidos. As cessões realizadas pelo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras.

ACTIPARK ORVAULT-NANTES França

Actipark é o primeiro imóvel adquirido pelo fundo CORUM Origin.

Comprado em 2012, este imóvel situado perto de Nantes foi vendido por 1,22 M€, a 9 de abril de 2019. O rendimento global deste investimento correspondeu a 8%.

Preço da cessão: 1,22 M€
Cedido a: 9 de abril de 2019
Área: 1456 m²



LE CREUSOT França

Estes estabelecimentos comerciais fazem parte do seu património desde 2013.

O CORUM Origin aproveitou a oportunidade para os vender por 3,95 M€, em 28 de maio de 2019, tendo gerado um rendimento global de 6%.

Preço da cessão: 3,95 M€
Cedido a: 28 de maio de 2019
Área: 3314 m²



HYPER DINO CALETILLAS Espanha

Após ter adquirido quatro supermercados nas Ilhas Canárias em 2014, o CORUM Origin negociou em 2016 o prolongamento da duração do contrato de arrendamento e a obrigação de compra pelo arrendatário dos quatro estabelecimentos comerciais.

A primeira venda foi efetuada a 26 de junho de 2019 pelo montante de 3,60 M€.

O rendimento global correspondeu a 13%.

Preço da cessão: 3,60 M€
Cedido a: 26 de junho de 2019
Área: 1946 m²



> EM RESUMO

1090€

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2019

Subscrição a partir de 1 ação para cada novo acionista.



PRAZO
DE FRUIÇÃO

1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Valor de realização (por ação)	934,38 €
Valor de reconstituição (por ação)	1126,77 €

Uma ação (todas as despesas incluídas)	1090,00€
Valor nominal	862,00 €
Prémio de emissão	228,00 €
Incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- despesas de angariação de fundos	117,33 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	13,08 €

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/06/2019	31/12/2018
Capitalização (a preço de subscrição)	1744 M€	1480 M€
Capital nominal	1379 M€	1187 M€
Número de ações	1 599 956	1 376 716
Número de acionistas	27 604	23 284

> AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.

PORTUGAL

PINGO DOCE GRIJÓ

ADQUIRIDO EM: 05/04/2019

Preço de aquisição: 8,5 M€
Rendibilidade inicial: 6,97%

Área: 7739 m²
Arrendatários: Pingo Doce

Período restante do contrato:
Prazo fixo de 6,2 anos

O CORUM Origin adquiriu um novo supermercado Pingo Doce em Portugal, na localidade de Grijó, que conta com 11 000 habitantes e está situada a 20 km do Porto. Construída em 2005, esta loja possui uma área total de 7739 m² e inclui 62 lugares de estacionamento interiores, 82 lugares exteriores e uma estação de serviço. Situado na parte sul de Vila Nova de Gaia, a terceira maior cidade do país com cerca de 300 000 habitantes, superando a população do Porto, este supermercado é um dos estabelecimentos com maior rentabilidade da marca, incluindo todas as lojas e territórios.



Com um volume de negócios anual de 13 M€, este estabelecimento faz parte do top 30 das 432 lojas situadas em Portugal, na Colômbia e na Polónia. O supermercado de Grijó, adquirido por 8,5 M€, irá gerar um rendimento de 6,97% líquido de despesas. O arrendatário prevê efetuar obras de renovação da loja em 2019 com a adição de uma farmácia, a criação de uma pastelaria e uma remodelação dos espaços. A marca assumiu um compromisso com uma duração de 6 anos, durante os quais todos os trabalhos estarão a cargo do arrendatário.

ITÁLIA

BRICOFER ITALIA S.p.A. OSASCO, ALEXANDRIE, OLBIA

ADQUIRIDO EM: 08/05/2019

Preço de aquisição: 32 M€
Rendibilidade inicial: 7,22%

Área: 23 891 m²
Arrendatários: Bricofer Italia S.p.A.

Período restante do contrato:
prazo fixo de 12 anos

No mês de maio de 2019, o CORUM Origin adquiriu três lojas de bricolage do grupo Bricofer Italia S.p.A. A marca Bricofer Italia, que até então tinha sido a proprietária, decidiu vender estes espaços e permanecer como arrendatária de modo a obter a liquidez necessária para o seu desenvolvimento e para a abertura de novas lojas. Estas três lojas com uma área total de 23 891 m², situadas nas cidades de Osasco e Alexandrie no Norte de Itália e na cidade de Olbia na Sardenha, foram adquiridas em 2009, 2013 e 2015, respetivamente. O grupo Bricofer Italia, marca líder de mercado na área do bricolage em Itália, com 130 lojas, exerce a sua atividade no país através de três marcas: Bricoself



e Bricoself, orientadas para clientes particulares, e Ottimax, que se dedica à venda de materiais de construção para clientes particulares e profissionais. O grupo conta com mais de 700 funcionários. Com um custo total de aquisição de 32 M€, este investimento obteve um rendimento correspondente a 7,22% líquido de despesas. O arrendatário assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo fixo de 12 anos. Adicionalmente, durante todo o período do contrato de arrendamento, os trabalhos realizados nas lojas estarão a cargo do arrendatário.

> AQUISIÇÕES

FINLÂNDIA

K-CITYMARKET HÄMEENLINNA & KAJAANI

ADQUIRIDO EM: 23/05/2019

Preço de aquisição: 38,1 M€
Rendibilidade inicial: 6,30%

Área: 19 411 m²
Arrendatários: K-Citymarket

Período restante do contrato:
prazo fixo de 6,9 anos

Estes dois hipermercados K-Citymarket situam-se na Finlândia. O primeiro encontra-se em Hämeenlinna, uma cidade com 68 000 habitantes, que é a capital da sua região. Localizado junto ao centro da cidade, este hipermercado beneficia de uma localização atrativa onde existe uma combinação de lojas, edifícios de escritórios e edifícios residenciais. O segundo K-Citymarket beneficia igualmente de uma localização privilegiada na parte sul da cidade de Kajaani (37 000 hab.). Este hipermercado está situado numa zona residencial e comercial junto a espaços públicos: Câmara municipal, teatro e praça central. A sua última renovação teve lugar em 2017.



Ambos os hipermercados dispõem de lugares de estacionamento reservados aos seus clientes. Com mais de 80 lojas, a marca está presente em 58 cidades diferentes. A K-Citymarket é uma cadeia de hipermercados finlandesa pertencente ao grupo Kesko Oyj. Em 2018, o grupo alcançou um volume de negócios superior a 13 mil milhões de euros. Estes dois hipermercados foram adquiridos por 38,1 M€, incluindo todas as despesas, e geram um rendimento extremamente positivo de 8,10%. O arrendatário K-Citymarket assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 6,9 anos.

FINLÂNDIA

XXL SPORTS AND OUTDOOR OULU

ADQUIRIDO EM: 19/06/2019

Preço de aquisição: 7,75 M€
Rendibilidade inicial: 7,22%

Área: 4502 m²
Arrendatários: XXL Sports & Outdoor

Período restante do contrato:
prazo fixo de 6,5 anos

O CORUM Origin adquiriu uma loja arrendada à marca XXL Sports & Outdoor. Esta nova aquisição está situada em Oulu, a capital da Finlândia do Norte e quarta maior cidade do país em termos populacionais. Construída em 2016 na zona comercial mais importante da região, na parte sul da cidade, esta loja está estrategicamente situada a menos de um quilómetro de distância por estrada do centro da cidade de Oulu, uma localidade com mais de 200 000 habitantes. Limingantulli, a zona comercial em que se encontra a loja, concentra uma dezena de marcas destinadas ao grande público e marcas de fast-food



(McDonald's, Subway), o que garante um excelente nível de visitas. A loja possui uma área total de 4502 m². O arrendatário XXL Sports & Outdoor é a maior cadeia de lojas de artigos de desporto dos países nórdicos. Adquirida por 7,75 M€, esta loja oferece um rendimento de 7,22% líquido de despesas. A XXL Sports & Outdoor assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 6,5 anos. Ao abrigo do contrato de arrendamento, todos os trabalhos referentes à estrutura da loja estarão a cargo da marca.

ITÁLIA

AUTOGRILL ROZZANO

ADQUIRIDO EM: 28/06/2019

Preço de aquisição: 19,1 M€
Rendibilidade inicial: 6,91%

Área: 13 504 m²
Arrendatários: Autogrill S.p.A

Período restante do contrato:
prazo fixo de 5,5 anos

O CORUM Origin adquiriu um edifício de escritórios em Itália, nos subúrbios a sul de Milão, a apenas 10 minutos do centro da cidade. Este edifício, construído em 1989 e com uma área total de 13 504 m², possui 275 lugares de estacionamento e é ocupado pela sede social da Autogrill. Presente nestas instalações há quase 20 anos, a Autogrill está neste momento a realizar uma renovação total dos seus espaços de trabalho. Com gabinetes de escritórios, cafetaria e um espaço de investigação e desenvolvimento, o arrendatário investiu de forma muito



significativa neste imóvel. A Autogrill é o líder mundial da restauração em autoestradas. Esta empresa está presente em 31 países e conta com 4000 pontos de venda perto de autoestradas, aeroportos ou estações rodoviárias. O seu volume de negócios em 2018 correspondeu a 4,6 mil milhões de euros. Este edifício de escritórios, adquirido por 19,1 M€, gera um rendimento líquido de despesas de 6,91%. A duração do contrato de arrendamento é de 5,5 anos.

Advertências

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações. O montante investido e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio ao longo do período do investimento. O período recomendado de conservação das ações é de 10 anos e a liquidez do investimento é limitada durante toda a vigência do fundo de investimento. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial e aos seus objetivos de investimento.

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 2 000 000,3 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Como o fundo de investimento é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a Sociedade Gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora, correspondendo a 959,59 € por ação desde 1 de junho de 2019. É mantido na sede da Sociedade um registo onde são inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora por correio normal, fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

1. Cessão direta (em mercado livre). A cessão é acordada livremente entre as partes. Os investidores que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas 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 de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

2. Fruição das ações e aprovação. As ações 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 verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

3. Taxas de registo OTC (em mercado livre). As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem nomeadamente a taxa de registo de 5% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2018) e as despesas processuais fixas de 240 €, impostos incluídos.

Tributação

A Corum 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 adotada pela Autoridade Tributária.

1. Pessoas Singulares:

a) 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 do Fundo, 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 situados 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 do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa 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.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um fundo estrangeiro, 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 pelo Fundo. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, 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 impostos à taxa de 28% (salvo opção pelo respetivo 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 pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2. Pessoas Coletivas:

a) Tributação em França

As pessoas coletivas que participem no Fundo estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pelo Fundo. 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.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um Fundo estrangeiro, 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 pelo Fundo. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, 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.

3. Declaração de rendimentos: A Sociedade Gestora Corum Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos de que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo Corum Origin e relativos ao ano anterior.

4. Acionistas não residentes: Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à Sociedade Gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal. O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

5. Tributação na esfera do fundo: o Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral do Imposto francês. O Fundo não é sujeito ao imposto sobre as pessoas coletivas em França. Assim, os seus acionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pelo Fundo, na proporção das ações detidas.

O rendimento do Fundo 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.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sua sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt.

Qualquer alteração de morada, de dados bancários, de opção ou de estatuto fiscal ou outra, deve ser comunicada à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais depressa possível e até ao fim do mês, acompanhada dos documentos comprovativos necessários. A Assembleia Geral do CORUM Origin teve lugar a 18 de abril 2019. Todas as resoluções propostas foram adotadas.

Subscrição a crédito

No caso de investimento a crédito, chama-se a atenção do subscritor para o reembolso dos juros do empréstimo em função dos dividendos potenciais recebidos e para o reembolso do capital em caso de inversão do mercado imobiliário. O subscritor é responsável pelo reembolso do seu crédito, se a rentabilidade das ações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das ações, o subscritor terá de pagar a diferença.

GLOSSÁRIO



Prazo de fruição: Intervalo entre a data de aquisição das ações e aquela em que estas dão direito a dividendos. Deve ser tido em conta pelo subscritor, nomeadamente no caso de aquisição de ações com financiamento a crédito, que pode existir desfasamento entre os reembolsos do empréstimo e o pagamento dos seus primeiros dividendos.

Rendimento de Dividendos: Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários, 0,10% e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,35% em 2018), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira do CORUM Origin.

Rendibilidade inicial: Trata-se do rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do edifício (incluindo taxas de registo e honorários de comercialização).

Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): Rendimentos faturados a dividir pelas rendas faturáveis. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFis): Superfície total das instalações ocupadas a dividir pela superfície total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

**CORUM
ORIGIN**

Sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507, inscrita em 28 de fevereiro de 2012

Capital social inicial: 950 786 € - Capital social em 30 de junho de 2019: 1 379 162 396 €

Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012.

Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM.

CORUM Asset Management – Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa - Tel. : +(351) 210 900 001 - informacao@corum.pt.
www.corum.pt