

Condições Particulares de Comercialização em Portugal, praticadas pela Corum Asset Management - Sucursal em Portugal

junho de 2020

1. IDENTIFICAÇÃO DO COMERCIALIZADOR

A Corum Asset Management é uma sociedade inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades de Paris sob o n.º 531 636 546, homologada em França pela *Autorité des Marchés Financiers* (de ora em diante a “**AMF**”), autoridade de supervisão francesa, desde 14 de abril de 2011 e autorizada relativamente à gestão de fundos de investimento alternativos desde 24 de julho de 2017, nos termos da Diretiva n.º 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de junho de 2011.

A Corum Asset Management - Sucursal em Portugal (de ora em diante a “**Corum AM - Sucursal em Portugal**”), com sede em Avenida da Liberdade, n.º 240, 1.º andar, 1250-148 Lisboa, Portugal, encontra-se devidamente autorizada a comercializar em Portugal as participações das Sociedades Civas de Investimento Imobiliários de Capital Variável (“**SCPI**”) por si geridas: (i) a Corum XL, SCPI e (ii) a Corum Origin, SCPI (de ora em diante quando referidas em conjunto, respetivamente, as “**Participações**” e as “**Sociedades**”).

A Corum AM - Sucursal em Portugal está registada junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (de ora em diante a “**CMVM**”) sob o número 384, para o exercício das atividades de consultoria para investimento e para a comercialização, nos termos do artigo 114.º, n.ºs 3, 4 e 5 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, previsto na lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro.

A comercialização em Portugal das Participações junto de investidores não profissionais foi precedida da respetiva notificação pela AMF à CMVM e da autorização da CMVM relativa à comercialização das Participações.

A Corum AM - Sucursal em Portugal disponibiliza para consulta pelos investidores, através do seu sítio da internet (www.corum.pt), a documentação relativa às Sociedades, tal como o prospeto, a adenda portuguesa, os estatutos, os relatórios e contas anuais e trimestrais e o Documento de Informação Fundamental Destinada aos Investidores (“**DIF**”). Além disso podem ser prestadas, a título gratuito, cópias do prospeto, os estatutos, os relatórios e contas anuais e trimestrais e do DIF, mediante solicitação dos investidores.

2. NATUREZA, FUNCIONAMENTO E RISCOS

A Corum Origin SCPI é um organismo de investimento alternativo aberto, sob forma societária, cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, autorizado pela AMF e registado em França, nos termos da lei francesa aplicável. A estratégia de investimento procurará oportunidades em todos os tipos de ativos imobiliários profissionais, de acordo com os diferentes ciclos dos mercados imobiliários dentro da zona Euro. A Corum Origin SCPI tem distribuição mensal de dividendos com possibilidade de reinvestimento.

Existe o risco para o investidor de não ser capaz de vender facilmente o seu produto, ou de ter de o vender a um preço com influência sobre o montante resgatado. Como a Corum Origin não prevê qualquer proteção face aos imponderáveis do mercado, há a possibilidade de o investidor vir a perder total ou parcialmente o seu investimento.

A Corum XL SCPI é um organismo de investimento alternativo aberto, sob forma societária, cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, autorizado pela AMF e registado em França, nos termos da lei francesa aplicável. A estratégia de investimento procurará oportunidades em todos os tipos de ativos imobiliários profissionais, de acordo com os diferentes ciclos dos mercados imobiliários dentro e fora da zona Euro. A Corum XL SCPI tem distribuição mensal com possibilidade de reinvestimento de dividendos.

A Corum XL SCPI está sujeita a riscos cambiais devido à sua estratégia de investimento para além da zona euro. Existe o risco para o investidor de não ser capaz de vender facilmente o seu produto, ou de ter de o vender a um

preço com influência sobre o montante resgatado. Como a Corum XL SCPI não prevê qualquer proteção face aos imponderáveis do mercado, há a possibilidade de o Investidor vir a perder total ou parcialmente o seu investimento.

Qualquer decisão de investimento em participações da Corum Origin SCPI e/ou da Corum XL SCPI deverá ter em consideração que as Sociedades apresentam determinadas diferenças de regime jurídico face aos organismos de investimento alternativos abertos autorizados e registados em Portugal, nomeadamente, quanto aos seguintes aspetos: (i) avaliação dos ativos (incluindo dos imóveis) que compõem o seu património; (ii) determinação e divulgação do preço de subscrição; (iii) procedimentos de resgate e regras de liquidez e (iv) regime de responsabilidade dos seus acionistas cujas principais características são enunciadas na adenda portuguesa ao prospeto (disponível em www.corum.pt).

3. MERCADO ALVO

De forma genérica, o mercado alvo das Participações é definido com base nas 5 (cinco) categorias abaixo apresentadas e visa indicar aos investidores informação sobre o tipo de investidor a que se destinam permitindo que a decisão de investimento seja pessoal e informada.

- Tipo de Investidor: Investidor Não Profissional | Profissional | Contraparte Elegível;
- Conhecimento e Experiência: Investidor Básico | Intermédio | Conhecedor;
- Situação Financeira e Capacidade para Suportar Perdas: Investidor com rendimento disponível / património que lhe permite investir num produto sem capital garantido podendo perder até ao máximo do seu investimento;
- Tolerância ao Risco:
CORUM Origin SCPI -> Investidor que aceita o risco de perda de capital, da variação negativa do rendimento e da liquidez limitada das Participações;
CORUM XL SCPI -> Investidor que aceita o risco de perda de capital, da variação negativa do rendimento, da liquidez limitada das Participações e o risco cambial;
- Objetivo e necessidades: Investidor que pretende investir a pelo menos 5 anos e cujo objetivo é obter maior retorno e/ou valorização do capital investido

4. LOCAIS E MODOS DE COMERCIALIZAÇÃO

As Participações podem ser subscritas e resgatadas de forma presencial, designadamente, na sede da Corum-AM - Sucursal em Portugal, sita na Avenida da Liberdade, n.º 240, 1.º andar, 1250-148 Lisboa, Portugal. Para estes efeitos o Investidor poderá dirigir-se à sede da Corum-AM - Sucursal em Portugal entre as 09:00 e as 19:00 de cada dia útil.

Adicionalmente, a subscrição e resgate das Participações podem ser efetuados na área de acesso reservado disponível no site da Corum AM - Sucursal em Portugal (<https://www.corum.pt>).

5. COMISSÕES

A tabela abaixo mostra o efeito dos custos e encargos sobre a rentabilidade do investimento, em diferentes cenários partindo de um exemplo de investimento de 10.000€:

CORUM Origin SCPI

| INVESTIMENTO DE 10.000€ | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| CENÁRIOS | SE SAIR APÓS 1 ANO | SE SAIR APÓS 5 ANOS | SE SAIR APÓS 10 ANOS |
| CUSTOS TOTAIS (€) | 1.359€ | 1.994€ | 2.789€ |

| | | | |
|---|-------|------|------|
| Incidência sobre o rendimento (%) (redução do rendimento por ano) | 13,6% | 2,7% | 1,4% |
|---|-------|------|------|

Fonte: com base nos dados financeiros referentes a 2019, 2018 e 2017.

CORUM XL SCPI

| INVESTIMENTO DE 10.000€ | | | |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|
| CENÁRIOS | SE SAIR APÓS 1 ANO | SE SAIR APÓS 5 ANOS | SE SAIR APÓS 10 ANOS |
| CUSTOS TOTAIS (€) | 1.291€ | 1.706€ | 2.225€ |
| Incidência sobre o rendimento (%) (redução do rendimento por ano) | 12,6 % | 2,8% | 1,4% |

Fonte: com base nos dados financeiros referentes a 2019, 2018 e 2017.

A tabela abaixo indica a incidência anual dos vários tipos de custos sobre o rendimento que poderá obter do seu investimento no final do prazo de investimento recomendado de 10 anos e o significado das diversas categorias de custos:

CORUM Origin SCPI

| INCIDÊNCIA ANUAL SOBRE O RENDIMENTO | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------|--|
| CUSTOS EXTRA-ORDINÁRIOS | CUSTOS DE ENTRADA | 1,20% | A incidência dos custos já incluídos no preço do seu investimento. Isto inclui os custos de distribuição do seu produto. |
| | CUSTOS DE SAÍDA | 0,0% | A incidência dos custos suportados quando sai do seu investimento. |
| CUSTOS RECORRENTES | CUSTOS DE TRANSAÇÃO DE CARTEIRA | 0,49% | A incidência dos custos suportados quando adquirimos ou alienamos um imóvel. |
| | OUTROS CUSTOS RECORRENTES | 1,31% | A incidência dos custos que cobramos anualmente para gerirmos os seus investimentos. Como se trata de um produto imobiliário, estes custos incluem os encargos imobiliários. |

Fonte: com base nos dados financeiros referentes a 2019, 2018 e 2017.

CORUM XL SCPI

| INCIDÊNCIA ANUAL SOBRE O RENDIMENTO | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------|---|
| CUSTOS EXTRA-ORDINÁRIOS | CUSTOS DE ENTRADA | 1,20% | A incidência dos custos já incluídos no preço do seu investimento. Isto inclui os custos de distribuição do seu produto. |
| | CUSTOS DE SAÍDA | 0,0% | A incidência dos custos suportados quando sai do seu investimento. |
| CUSTOS RECORRENTES | CUSTOS DE TRANSAÇÃO DE CARTEIRA | 0,47% | A incidência dos custos suportados quando adquirimos ou alienamos investimentos imobiliários (com base no seu investimento excluindo os custos de entrada). |
| | OUTROS CUSTOS RECORRENTES | 0,71% | A incidência dos custos que cobramos anualmente para gerirmos os seus |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | investimentos (excluindo os custos de entrada). Como se trata de um produto imobiliário, estes custos incluem os encargos imobiliários. |
|--|--|--|---|

Fonte: com base nos dados financeiros referentes a 2019, 2018 e 2017.

6. REGIME FISCAL

O regime fiscal abaixo descrito é baseado na lei em vigor à data destas Condições Particulares de Comercialização e sujeita-se a eventuais alterações à lei, subsequentes a esta data.

6.1. TRIBUTAÇÃO DE PESSOAS E ENTIDADES COM RESIDÊNCIA FISCAL EM PORTUGAL

Os rendimentos distribuídos, pagos pela Corum AM-Sucursal em Portugal a investidores com residência fiscal em Portugal, estão sujeitos a tributação em Portugal, às seguintes taxas:

- A. no caso de investidores que sejam pessoas singulares o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares será retido na fonte a uma taxa liberatória de 28% (salvo opção pelo englobamento, caso em que os rendimentos serão sujeitos a imposto às taxas gerais e progressivas);
- B. no caso de investidores que sejam empresas (ou outras entidades sujeitas a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas), o imposto concorrerá para a formação do lucro tributável.

Se aplicável, os investidores portugueses ficam, igualmente, obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível das Sociedades, naquele país.

6.2. TRIBUTAÇÃO DE PESSOAS OU ENTIDADES NÃO RESIDENTES EM PORTUGAL

Desde que seja devidamente comprovada à Corum AM-Sucursal em Portugal a existência de residência fiscal estrangeira, os pagamentos efetuados a investidores não residentes em Portugal não estarão, regra geral, sujeitos a tributação em Portugal, na medida em que serão considerados de fonte estrangeira.

7. CONDIÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS PARTICIPAÇÕES

7.1. CONDIÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO

Todos os pedidos recebidos pela Corum AM - Sucursal em Portugal até às 17h de Portugal Continental serão processados nesse dia. Os pedidos transmitidos após essa hora serão considerados apenas no dia útil seguinte.

7.2. LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS AÇÕES

O contravalor das Participações de uma Sociedade liquida financeiramente de acordo com as datas referidas na tabela abaixo após o pedido de subscrição e o pedido de resgate.

SOCIEDADES DISPONÍVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO

| SOCIEDADE | ISIN | Nº REGISTO COMERCIAL DE PARIS | DATA DE RECOLHA DA ORDEM DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE* | DATA DE LIQUIDAÇÃO SUBSCRIÇÕES | DATA DE LIQUIDAÇÃO RESGATES** | MOEDA |
|--------------|--------------|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|-------|
| CORUM Origin | FR0013398039 | 749 907 507 | D | D+2 | D+10 | EUR |

| SOCIEDADE | ISIN | Nº REGISTO COMERCIAL DE PARIS | DATA DE RECOLHA DA ORDEM DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE* | DATA DE LIQUIDAÇÃO SUBSCRIÇÕES | DATA DE LIQUIDAÇÃO RESGATES** | MOEDA |
|-----------|--------------|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|-------|
| CORUM XL | FR0013397692 | 824 562 581 | D | D+2 | D+10 | EUR |

* Será simultaneamente a data da cotação para subscrição e resgate.

** Em caso de pedido de resgate e na ausência de fundo de reembolso (que possa ter sido criado pela Assembleia Geral de cada uma das Sociedades) duas situações podem ocorrer: a) há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior ao pedido de resgate, caso em que as participações serão resgatadas com base no preço de subscrição em vigor, subtraído da comissão de subscrição a pagar à Corum AM - Sucursal em Portugal e o montante reembolsado será pago no prazo de dez dias; b) não há pedidos de subscrição num montante equivalente ao pedido de resgate, os pedidos de resgate registados representam, pelo menos, 10% das ações emitidas pela Corum Origin SCPI ou pela Corum XL SCPI e tais pedidos não foram satisfeitos num período de doze meses, caso em que a Corum AM deverá notificar imediatamente a AMF e convocar uma assembleia geral extraordinária nos dois meses seguintes, seja para propor a redução do preço da participação, seja para vender um ou mais imóveis. Neste último caso, conforme aplicável, a Corum Origin SCPI ou a Corum XL SCPI notificará os participantes de que será necessário adiar a operação de resgate.