CORUM ORIGIN DESTAQUES

1º TRIMESTRE DE 2021 VÁLIDO DE 1 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2021

Adquirir ações do fundo de investimento CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Gostaríamos de salientar que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - França
Adquirido em 15 de maio de 2013

*** Obter mais informações**

Poderá consultar todas as definições no glossário apresentado na última página.

O ESSENCIAL DO ANO

PERFORMANCE

6%
Rentabilidade*
(Dividendo) 2020

5,77%
Taxa interna de rentabilidade* a 5 anos

DIVIDENDO TRIMESTRAL

15,81 €
por ação

MONTANTES DAS RENDAS COBRADAS

30,5 M€
no 1.º trimestre de 2021

Recordamos que o objetivo de rentabilidade anual é de 6% (não garantido).

CORUM ORIGIN, UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DISPENSA APRESENTAÇÕES

UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE DIMENSÃO
à escala europeia, com uma capitalização de 2 mil milhões de euros

UM PATRIMÓNIO DIVERSIFICADO
distribuído por vários países, tipos de edifícios e arrendatários

UM DESEMPENHO ACIMA DA MÉDIA
há 9 anos, com uma das 5 melhores rentabilidades anuais do mercado[1]

1. Fonte: IEIEF

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO GARANTEM RENTABILIDADES FUTURAS.

EDITORIAL

UM ANO NOVO, CONVICÇÕES INALTERADAS

Os resultados foram excelentes em 2020, apesar do contexto conturbado. Começámos 2021 com os mesmos princípios de base: procurar investir da melhor forma as poupanças que nos confia.

Por Frédéric Puzin,
Fundador da CORUM

UM INVESTIMENTO IMPORTANTE

Dando continuidade ao seu desenvolvimento, o CORUM Origin efetuou um investimento significativo neste trimestre, que se concretizou na aquisição de duas lojas de bricolage na Lituânia, por um montante de 58 milhões de euros. Uma palavra sobre o arrendatário, desde logo: trata-se da DEPO, uma empresa líder do mercado de bricolage nos países bálticos, que já fazia parte da carteira de arrendatários do CORUM Origin. As incontáveis semanas que os europeus passaram (e provavelmente continuarão a passar) em casa reavivaram o chamado "faça-você-mesmo" de muitas pessoas - e alguns retalhistas especializados tiraram partido dessa situação. Em seguida, sobre a Lituânia: é um país em crescimento, que já fazia parte da zona onde investiu o seu fundo. Este tipo de investimento é característico da estratégia do CORUM Origin, e da sua capacidade de ir um pouco mais longe geograficamente, com o mesmo nível de risco, sem comprometer a escolha do arrendatário, mas a um preço inferior àquele que seria proposto noutros países.

A GESTÃO DA CRISE PROSSEGUE

Este primeiro trimestre de 2021, no entanto, manteve-se sob o signo da COVID-19. E foi complicado para muitas empresas devido às restrições ainda existentes, principalmente na Europa. As equipas de gestão continuaram a tratar dos pedidos dos arrendatários do CORUM Origin, como pode ler nas atualizações regulares que publicamos no nosso site. No entanto, as discussões sobre os ajustamentos das rendas estão a correr de forma mais fluida que em 2020 e estamos a encontrar soluções mais rapidamente. No final de março, estimamos que as reduções de rendas concedidas serão cerca de 0,2% do valor total anual recebido pelo CORUM Origin - que, recordamos, foi superior a 142 milhões de euros em 2020. O impacto sobre a rentabilidade do seu fundo de investimento imobiliário este ano deve mais uma vez ser controlado, graças ao diálogo mantido e, sobretudo, à solidez das empresas arrendatárias.

Continuamos, pois, a tomar as decisões necessárias e a aproveitar as oportunidades que possam surgir. Assim, para além da Lituânia, realizámos uma segunda aquisição neste trimestre, bem como duas vendas que serão detalhadas mais adiante nestas páginas.

A PERFORMANCE

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 e o valor da ação do fundo CORUM Origin, bem como os rendimentos que lhe estão associados, pode variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO[1]

2,99 €
Impostos estrangeiros retidos na fonte sobre rendas[2]

12,82 €
Dividendo líquido recebido no 1.º trimestre de 2021

Dividendo líquido recebido no 1.º trimestre de 2021 em 3 parcelas:
4,40 € em 10 de fevereiro de 2021
4,26 € em 10 de março de 2021
4,16 € em 12 de abril de 2021

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **10 de maio de 2021.**

65,40 €
bruto por ação
Dividendo previsto para 2021

6% PERFORMANCE 2020

4,9% Líquido de impostos estrangeiros
Nota: Impostos pagos em França não recuperáveis

FUNDOS ANGARIADOS DURANTE O TRIMESTRE

33 981 ACIONISTAS
dos quais 971 passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre.

50 499	5 948	465	0
ações que aumentaram o capital	ações alienadas e compensadas por novos acionistas	ações alienadas entre investidores	ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/03/2021	31/12/2020
Capitalização* (a preço de subscrição)	2 042 M€	1 993 M€
Capital nominal*	1 615 M€	1 576 M€
Número de ações	1 873 184	1 828 633
Número de acionistas	33 981	33 010

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2019

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	1 090,00€
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 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	97,59 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Valor de realização* (por ação)	919,75 €
Valor de reconstituição* (por ação)	1 117,10 €
Valor IFI* (por ação)	959,59 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO

Preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora. **959,59 €**

Data de início de fruição
1.º DIA DO 6.º MÊS
após a subscrição e respetivo pagamento integral.

***Obter mais informações**
Poderá consultar todas as definições no glossário apresentado na última página.

1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto, dividido pelo número de ações detidas e que é atribuído a um acionista, que possui a fruição das suas ações no 1.º dia do trimestre.

2. As rendas dos imóveis localizados no estrangeiro são objeto de retenção na fonte, paga pelo fundo de investimento imobiliário, e são compensadas em França através da atribuição de um crédito de imposto sobre a declaração do imposto sobre o rendimento ou através do mecanismo de taxa efetiva (rendimentos estrangeiros não tributados em França, mas tidos em conta para o cálculo da taxa efetiva de imposto). 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

RESUMO DO PATRIMÓNIO
(a 31 março de 2021)

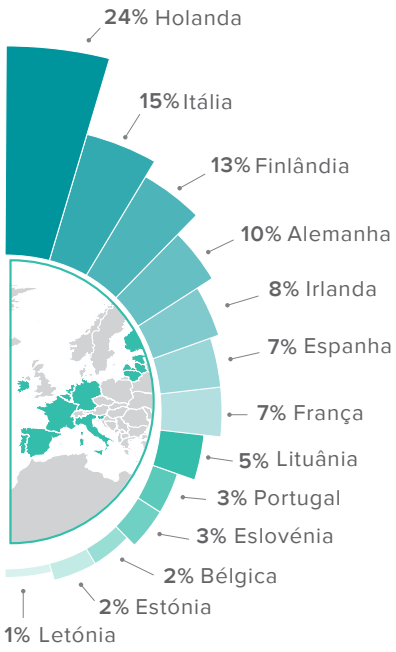
144
Número de imóveis

275
Número de arrendatários

7,49 ANOS
Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável

1,34 MILHÕES m²
Superfície total (superfície por arrendar: 63.640 m²)

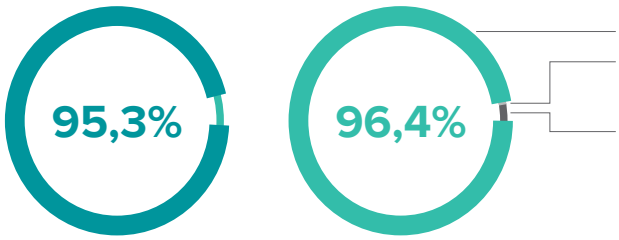
REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA
(a 31 de março de 2021, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO
(a 31 de março de 2021, % do valor venal)

- **41%** ESCRITÓRIOS
- **32%** LOJAS
- **12%** HOTELARIA
- **8%** INDÚSTRIA
- **6%** LOGÍSTICA
- **1%** SAÚDE

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin)
(no 1.º trimestre de 2021)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas
- **96,40%** TOFin
- **0,20%** sob franquia

Instalações por arrendar (31 instalações)
- **3,40%** em busca de arrendatários:
  - 3 em Amneville (468 m²)
  - 1 em Lieusaint (2 438 m²)
  - 2 em Torcy (594 m²)
  - 1 em Saint-Nazaire (7 092 m²)[1]
  - 3 no Technoparc (675 m²)
  - 4 em Hambourg (4 583 m²)[1]
  - 3 em Yecla (38 245 m²)
  - 4 no edifício Joyce's Court (474 m²)[1]
  - 1 no edifício Red office (671 m²)
  - 1 em Vilvoorde (200 m²)
  - 1 em Zaandam (385 m²)[1]
  - 3 em Dublin Classon (491 m²)[1]
  - 2 em Dublin Kilmainham (1 076 m²)[1]
  - 1 em Braga (2 170 m²)[1]
  - 1 no edifício Val Plaza (4 077 m²)

Duas cessões durante o 1.º trimestre de 2021:
- 1 em El Puente - Canaries
- 1 em Bruxelles

1. Com desocupação no 1.º trimestre de 2021

AQUISIÇÕES

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

LITUÂNIA

DEPO
VILNIUS E KLAIPEDA

ADQUIRIDO EM 29 DE JANEIRO DE 2021

Preço de aquisição: 58 M€
Rentabilidade inicial: 7,4%

Área a arrendar: 52 461 m²
Tipologia: Lojas

Período restante do contrato: 15 anos
Arrendatário: DEPO

O CORUM Origin adquiriu duas lojas na Lituânia. A primeira está localizada na capital, Vilnius, numa área comercial a 8 km do centro da cidade. A segunda fica em Klaipeda, a terceira maior cidade do país junto ao Mar Báltico, a 3 km do centro da cidade, num cruzamento importante. O arrendamento de 30 anos inclui uma opção de saída no final do 15.º ano. Por outro lado, esta transação inclui uma cláusula especial: o arrendatário pode comprar o imóvel a um preço já fixado e, se não exercer esse direito, temos o direito de o obrigar a fazê-lo alguns anos mais tarde. Constituída em 2004, na Letónia, quando o país entrou oficialmente na União Europeia, a DEPO tornou-se líder no mercado da bricolage nos países bálticos. Nos últimos anos, a empresa registou um crescimento muito significativo. Em 2020, o volume de negócios destas duas lojas aumentou 56% e continuou a crescer apesar da crise.

HOLANDA

ROYAL BAM / VEOLIA
ROTERDÃO

ADQUIRIDO EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021

Preço de aquisição: 8 M€
Rentabilidade inicial: 7,5%

Área a arrendar: 7 400 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contratos: 7,4 anos
Arrendatário: Royal BAM, Veolia

Este imóvel está localizado a norte da cidade de Roterdão, num parque industrial e de escritórios. Esta área, denominada "North-West", acolhe cerca de 400 empresas e está localizada a 10 minutos de carro do centro de Roterdão. A sua proximidade da autoestrada também a torna facilmente acessível a partir das cidades de Amesterdão e Haia. O imóvel acolhe dois arrendatários: Royal BAM e Veolia. Royal BAM é um grupo de construção holandês, líder na área da construção, na Holanda. Em 2019, o grupo registou um volume de negócios de 7,2 mil milhões de euros e empregava cerca de 20 mil pessoas, baseadas na Holanda, na Bélgica e no Reino Unido. Veolia é um grupo francês que oferece soluções de gestão e recuperação de água, resíduos e energia, para comunidades e indústrias. O seu volume de negócios em 2019 ascendeu a 27 mil milhões de euros e possui cerca de 180.000 funcionários em todo o mundo, incluindo 650 pessoas na Holanda.

Advertências
Adquirir ações do fundo de investimento CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos.
Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas do capital investido. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. Antes de qualquer investimento, deve verificar se o mesmo é adequado à sua situação patrimonial.

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 K€. 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% ou de 3%, se a maioria dos ativos estiver localizada fora de França (taxas em vigor a 1 de janeiro de 2020) 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 sitos 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 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 realizou-se a 25 de junho de 2020 e todas as resoluções foram adotadas.

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 que pode existir desfasamento entre os reembolsos do empréstimo e o pagamento dos seus primeiros dividendos.

Taxa de rentabilidade: Taxa de distribuição sobre o valor de mercado, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,18% para o CORUM Origin em 2020), dividido pelo preço médio da ação no ano N.

Rentabilidade inicial: Corresponde ao rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

Taxa de Ocupação Financeira (TOFIN): Rendas faturadas 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.

Preço de revenda: Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

Valor de realização: Corresponde ao valor pelo qual os imóveis poderão ser vendidos nas condições atuais de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, depósitos) e após a dedução de quaisquer dívidas.

Valor de reconstituição: Corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

Variação do Preço Médio da Ação (VPM): Corresponde à diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1.

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 31 de dezembro de 2019: 1 476 916 294 €
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-am.com.
www.corum.pt