

# CORUM ORIGIN DESTAQUES

2.º TRIMESTRE DE 2021 VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO 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.



## \* 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

**15,22 €**

por ação

### MONTANTES DAS RENDAS COBRADAS

**37 M€**

no 2.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<sup>1</sup>

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO GARANTEM RENTABILIDADES FUTURAS.

1. Fonte: IEIEF



## COMPRAR... E VENDER!

*A estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade que caracteriza o fundo CORUM Origin levou à realização de uma compra no segundo trimestre e uma venda no início do terceiro trimestre.*

Por Frédéric Puzin,  
Fundador da CORUM

Tal como tive a oportunidade de referir recentemente na imprensa, os imóveis do setor da saúde estão na moda desde março de 2020. O motivo é fácil de compreender. Problema: os compradores afluem ao mercado e os preços dos imóveis do setor da saúde sobem. Os preços aumentam quando todos têm a mesma ideia ao mesmo tempo, mas o mesmo não acontece com as rendas recebidas, o que acaba por dar origem a rentabilidades mais baixas. Além disso, os riscos passam a ser mais elevados no que diz respeito ao preço de revenda futuro, quando o entusiasmo a que estamos a assistir se dissipar.

Algo que irá certamente acontecer. É a velha história da mentalidade de rebanho. Como já deve ter percebido, não fazemos parte daqueles que decidiram investir no setor da saúde neste momento. Mas se outros investidores quiserem comprar laboratórios ou escritórios ligados às empresas farmacêuticas e estiverem dispostos a pagar caro, o fundo CORUM Origin tem imóveis para vender. O fundo CORUM Origin acaba de celebrar a venda de um edifício de escritórios/laboratório em Leiden, na Holanda\*. Graças à sua localização no seio do maior centro de atividades farmacêuticas da Europa, este imóvel beneficiou do entusiasmo pós-COVID-19 verificado neste setor, que se refletiu numa subida brusca dos preços nesta área e na multiplicação dos investidores interessados. Tínhamos também acabado de renovar o contrato com o arrendatário, o que nos permitiu reforçar o compromisso perante o comprador e, como resultado, obter um maior rendimento.

Adquirido em 2016, este imóvel foi revendido em 2021 e permitiu alcançar uma mais-valia de 50%. Esta operação beneficiou de forma concreta e direta os acionistas, que receberam um dividendo extraordinário. Não creio que o comprador consiga realizar uma operação tão rentável como esta nos próximos 5 anos.

O fundo CORUM Origin continua o seu desenvolvimento seguindo exatamente a mesma lógica, mas no sentido inverso, comprando em contraciclo e seguindo uma política de negociação dos preços exigidos pelos vendedores.

O fundo acaba de adquirir um parque comercial em Espanha, cujos arrendatários são marcas pertencentes a setores que saíram reforçados da pandemia da COVID-19: lojas de mobiliário e decoração.

As crises geram ansiedades e novas certezas. Mas são igualmente propícias à criação de oportunidades. Aquilo que tinha valor antes da crise pode tê-lo perdido (e vice-versa). No mercado imobiliário, durante os últimos 10 anos, o setor da saúde e o setor do comércio seguiram caminhos opostos ao longo da crise. Agindo sempre com bom senso, é necessário comprar quando os preços estão ao nível mais baixo e voltar a vender quando estão ao nível mais alto. É isso que procuramos fazer com o fundo CORUM Origin há 10 anos, libertando-nos das modas e das certezas do mercado que são responsáveis por subidas artificiais dos preços.

\* Esta venda será apresentada em maior pormenor nos Destaques do próximo trimestre, visto que será incluída no balanço do terceiro trimestre.

# 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, podem variar tanto positiva como negativamente.

## DIVIDENDO POR AÇÃO<sup>1</sup>



## 6% PERFORMANCE 2020

4,9% Líquido de impostos estrangeiros

Nota: Impostos pagos em França são recuperáveis

## FUNDOS ANGARIADOS DURANTE O TRIMESTRE



## EVOLUÇÃO DO CAPITAL

| Data                                   | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| Capitalização* (a preço de subscrição) | 2095 M€    | 1993 M€    |
| Capital nominal*                       | 1657 M€    | 1576 M€    |
| Número de ações                        | 1921 946   | 1828 633   |
| Número de acionistas                   | 34 984     | 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)      | 1090,00 € |
|---|-----------|
| Valor nominal   | 862,00 €  |
| Prémio de emissão   | 228,00 €  |
| incluso 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) | 1117,10 € |
| 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 1º 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

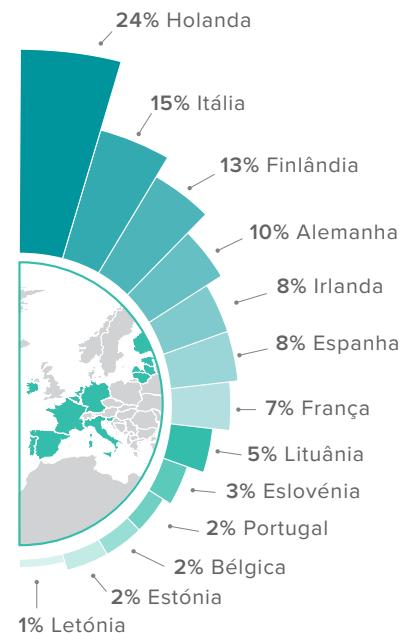
## RESUMO DO PATRIMÓNIO

(a 30 junho de 2021)



## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 30 de junho de 2021, % do valor venal)



## REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 30 junho de 2021, % do valor venal)



## TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin)

(no 2.º trimestre de 2021)



### Instalações ocupadas

- 96,56% TOFin
- 0,03% sob carência de arrendamento (carência financeira)

### Instalações por arrendar (33 instalações)

- 3,41% em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 em Lieusaint (2438 m<sup>2</sup>)
- 2 em Torcy (594 m<sup>2</sup>)
- 4 em Hamburgo (4583 m<sup>2</sup>)
- 3 no Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 3 em Yecla (38 245 m<sup>2</sup>)
- 4 no edifício Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)
- 1 em Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)
- 1 no Edifício Val Plaza (4077 m<sup>2</sup>)
- 3 em Dublin Classon (491 m<sup>2</sup>)
- 1 em Saint-Nazaire (7092 m<sup>2</sup>)
- 1 em Braga (2170 m<sup>2</sup>)
- 2 no edifício Red Office (933 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 2 em Zaandam (5302 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 em Roterdão - BAM (221 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 no Parc Faraday (170 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Nenhuma venda no 2.º trimestre de 2021

<sup>1</sup>. Com desocupação no 2.º trimestre de 2021

# AQUISIÇÕES

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

## HOLANDA

### DALCO FOOD OOSTERHOUT

ADQUIRIDO A 30 DE ABRIL DE 2021

**Preço de aquisição: 2,8 M€**

**Rentabilidade inicial: 7,1%**

**Área a arrendar: 5477 m<sup>2</sup>**

**Tipologia: Armazém/  
Logística**

**Período restante do contrato: 15 anos**

**Arrendatário: DALCO FOOD**

Este imóvel, construído em 2002, é acessível através da autoestrada, nomeadamente, a partir de Breda e Roterdão. Esta aquisição foi efetuada com o objetivo de realizar um projeto de ampliação com o arrendatário Dalco Food, que ocupa o edifício adjacente, adquirido em 2017 pelo fundo CORUM Origin. A Dalco Food e o fundo CORUM Origin celebraram um contrato de construção para uma nova unidade de produção com 2000 m<sup>2</sup> ligada aos dois edifícios existentes.

O imóvel adquirido em 2021 será igualmente renovado com o objetivo de dar resposta às normas técnicas aplicáveis à produção alimentar. O contrato de arrendamento atual do arrendatário será rescindido até ao final do ano (o acordo de rescisão já foi celebrado). A Dalco Food irá celebrar um contrato de arrendamento com um prazo irrevogável de 15 anos, com despesas e impostos a cargo do arrendatário, relativo aos dois edifícios existentes e à nova unidade de produção (construção prevista para 2022).

A Dalco Food desenvolve e produz pratos e aperitivos vegetarianos e veganos. O grupo conta com duas unidades de produção nos Países Baixos, em Oss e Oosterhout. Em 2019, a Dalco Food constituiu uma *joint venture* com o grupo Hilton Food Group, com sede no Reino Unido.



## ESPAÑA

### MÚLTIPOS ARRENDATÁRIOS MÁLAGA

ADQUIRIDO A 30 DE JUNHO DE 2021

**Preço de aquisição: 23,28 M€**

**Rentabilidade inicial: 8,1%**

**Área a arrendar: 13 784 m<sup>2</sup>**

**Tipologia: Lojas**

**Período restante dos contratos: 6,07 anos**

**Arrendatário: Conforama, Maisons du Monde, JYSK, Mubak, Muebles Boom**

O fundo CORUM Origin adquiriu um novo imóvel em Espanha, o Bahia Azul Comercial Parque. Trata-se de um parque comercial composto, principalmente, por lojas especializadas em mobiliário e decoração. Situado em Málaga, a sexta maior cidade de Espanha, o Bahia Azul beneficia de uma posição estratégica, a oeste do centro da cidade, junto ao aeroporto e também à entrada da região turística da Costa del Sol. Um orçamento de investimento de 325 000 €, a cargo do vendedor, foi negociado para a realização de obras significativas durante os próximos anos, tal como a renovação do telhado. Dez arrendatários ocupam o parque, entre os quais se destacam marcas internacionais como a Conforama (correspondente a 50% do montante das rendas), a Maisons du Monde (10%) e a JYSK (10%), e marcas espanholas como a Mubak (11%) ou a Muebles Boom (7%). A situação financeira da Conforama em Espanha permaneceu sólida durante os últimos anos e a marca registou um volume de negócios de 347 M€ em 2019.



## 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 o 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) 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. Fruíção 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 2021) 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 no 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 prospecto, 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](http://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 20 de abril de 2021 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](mailto:informacao@corum-am.com).  
[www.corum.pt](http://www.corum.pt)