



CORUM
ORIGIN

ADENDA
PORTUGUESA
AO PROSPETO

ADVERTÊNCIA LEGAL	3	CAPÍTULO VII - AÇÕES	13
Avaliação dos ativos (incluindo dos imóveis)	3	1 - ESTRUTURA	13
Determinação e divulgação do preço de subscrição	3	2 - NEGOCIAÇÃO	13
Procedimentos de resgate e regras de liquidez	3	3 - VALOR	13
Regime de responsabilidade dos acionistas	3	4 - RESGATE	14
CAPÍTULO I - INFORMAÇÃO GERAL	4	5 - DIVIDENDO	14
1 - CORUM ORIGIN SCPI	4	6 - ATIVOS	14
2 - SEDE	4	7 - PREÇO DE EMISSÃO	14
3 - CONSULTORES	4	8 - PAÍSES	14
a) Sociedade Gestora	4	CAPÍTULO VIII - PLANO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15
b) Auditores	4	1 - TRANSFERÊNCIAS VOLUNTÁRIAS PROGRAMADAS	15
c) Avaliador de imóveis	4	2 - MONTANTE MÍNIMO A TRANSFERIR	15
d) Depositário	4	3 - CONDIÇÕES PARA A ADESÃO	15
e) Intermediários Autorizados	4	4 - SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES	15
4 - FUNDOS	5	5 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	15
5 - RECLAMAÇÕES	5	6 - ORIGEM DOS FUNDOS	15
CAPÍTULO II - DECISORES DE POLÍTICAS	6	7 - PAGAMENTOS VENCIDOS	15
1 - DECISORES	6	8 - PROCESSO PREDEFINIDO	16
a) Conselho de Administração da CORUM AM	6	9 - REEMBOLSO DO AFORRO INVESTIDO	16
b) Conselho Fiscal da CORUM AM	6	10 - CERTIFICADO NOMINATIVO DE AÇÕES	16
c) Principais Diretores da Sociedade Gestora	6	11 - COMERCIALIZAÇÃO	16
2 - SUPERVISORES	6	12 - VANTAGENS	16
CAPÍTULO III - ALTERAÇÕES AOS TERMOS	7	13 - INCONVENIENTES	16
1 - ANÚNCIO	7	CAPÍTULO IX - PLANO DE REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS	17
2 - PRAZO	7	1 - SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES	17
CAPÍTULO IV - DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO	8	CAPÍTULO X - PERFIL DE RISCO DA CORUM ORIGIN	19
1 - DOCUMENTAÇÃO	8	1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
2 - NEWSLETTERS	8	2 - TIPOS DE RISCO	19
3 - ANO FISCAL	8	a) Risco de retorno	19
4 - INFORMAÇÃO	8	b) Risco de mercado	19
5 - DISTRIBUIÇÃO	8	c) Risco das contrapartes	19
CAPÍTULO V - ACTIVIDADES E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9	d) Risco cambial	19
1 - VALORES DISTRIBUÍVEIS	9	e) Risco de dívida da empresa	19
2 - ALAVANCAGEM	9	f) Leis e regulamentos	19
3 - TRANSAÇÕES	9	g) Risco de concentração	19
4 - ENTIDADES AFILIADAS	9	h) Risco operacional	20
5 - INVESTIMENTO COLETIVO	9	i) Risco de inflação	20
6 - LIMITE VALOR	9	j) Risco de liquidez	20
7 - LIMITE INVESTIMENTO COLETIVO	9	k) Risco do depositário	20
8 - FEEDER FUND	9	3 - EMPRÉSTIMO DE TÍTULOS	20
9 - MERCADOS REGULAMENTADOS	9	4 - DÍVIDAS	20
10 - TERCEIROS	9	CAPÍTULO XI - ENCERRAMENTO DA CORUM ORIGIN	21
11 - VALOR ATIVOS	10	CAPÍTULO XII - A ASSEMBLEIA-GERAL DE ACIONISTAS	22
12 - POLÍTICA DE CONFLITOS DE INTERESSE	10	1 - REALIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO	22
CAPÍTULO VI - TAXAS E DESPESAS	11	2 - CONVOCATÓRIA	22
1 - CONSTITUIÇÃO	11	CAPÍTULO XIII - VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS	23
2 - TAXAS	11	1 - VALOR PATRIMONIAL LÍQUIDO	23
3 - OUTROS CUSTOS	11	2 - AVALIAÇÃO	23
4 - EMPRÉSTIMO DE TÍTULOS	11	3 - COMPENSAÇÕES	23
5 - PRESTADORES DE SERVIÇOS	11	CAPÍTULO XIV - REGIME TRIBUTÁRIO	24
6 - REMUNERAÇÃO	11	1 - CORUM ORIGIN	24
7 - OUTRAS TAXAS	12	2 - ACIONISTAS	24
8 - CUSTOS ADICIONAIS	12	Tributação dos Acionistas	24
9 - CUSTOS RECORRENTES	12		
10 - AUMENTO DE CAPITAL	12		
11 - ACORDOS	12		

ADVERTÊNCIA LEGAL

Esta Adenda de 31 de julho de 2019 (de ora em diante, a “Adenda”) constitui parte do prospeto da CORUM Origin SCPI (“CORUM Origin”) de junho de 2018 (de ora em diante, o “Prospeto”). A informação descrita nesta Adenda, incluindo nesta advertência legal, deve ser lida no contexto de, e em conjunto com, a informação completa contida no Prospeto e nos restantes documentos complementares fornecidos aos investidores. Os termos e as expressões definidos no Prospeto terão o mesmo significado quando usados nesta Adenda, a menos que o contexto o exija de outra forma.

A CORUM Origin é um organismo de investimento alternativo aberto, sob forma societária, cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, autorizado pela Autoridade dos Mercados Financeiros (“AMF”) e registada em França, nos termos da lei francesa aplicável.

Qualquer decisão de investimento em ações da CORUM Origin deverá ter em consideração que a CORUM Origin apresenta 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 nesta advertência legal.

Para quaisquer dúvidas que possam subsistir a este propósito, os investidores deverão informar-se junto dos seus consultores jurídicos e financeiros.

Avaliação dos ativos (incluindo dos imóveis)

A avaliação dos ativos, incluindo dos imóveis que integrem o património da CORUM Origin, é desempenhada por (a) um avaliador da própria CORUM Asset Management (na qualidade de “Sociedade Gestora”), funcionalmente independente da gestão da CORUM Origin e cuja independência e capacidade deverão ser aprovadas previamente pela AMF. A Sociedade Gestora dispõe de uma política de remuneração, bem como de outras medidas, que asseguram a atenuação de eventuais conflitos de interesses; e por (b) um avaliador externo, independente da CORUM Origin, da Sociedade Gestora e de qualquer outra pessoa com relações estreitas com aqueles, nomeado pela assembleia geral da CORUM Origin e sujeito à autorização pela AMF, por um prazo de cinco anos. Os imóveis da CORUM Origin são avaliados, no mínimo, uma vez por ano (e sempre que haja provas de que o último valor determinado já não é correto nem adequado). A cada cinco anos esta avaliação inclui, obrigatoriamente, uma visita presencial ao imóvel.

Determinação e divulgação do preço de subscrição

O preço de subscrição das ações da CORUM Origin é fixado pela Sociedade Gestora e corresponderá ao valor de reconstituição da CORUM Origin, ou seja, ao valor de realização dos ativos (o valor de mercado estimado dos imóveis, juntamente com o valor líquido de outros ativos), acrescido dos custos que seria necessário pagar, nas condições atuais de mercado, para substituir os ativos da CORUM Origin por ativos idênticos, ao qual poderá ser aplicado, pela Sociedade Gestora, um desvio de, no máximo, mais ou menos 10% por ação. O preço de subscrição (e os seus componentes) são divulgados ao público trimestralmente.

Procedimentos de resgate e regras de liquidez

Em caso de pedido de resgate e na ausência de fundo de reembolso (que possa ter sido criado pela assembleia geral), duas situações podem ocorrer: (a) há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior ao pedido de resgate, caso em que as ações serão resgatadas com base no preço de subscrição em vigor, subtraído da comissão de subscrição a pagar à Sociedade Gestora 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 e tais pedidos não foram satisfeitos num período de doze meses, caso em que a Sociedade Gestora deverá notificar imediatamente a AMF e convocar uma assembleia extraordinária nos dois meses seguintes, seja para propor a redução do preço da ação, seja para vender um ou mais imóveis. Neste último caso, a CORUM Origin notificará os acionistas de que será necessário adiar a operação de resgate.

Regime de responsabilidade dos acionistas

A responsabilidade de cada acionista, quer perante terceiros, quer perante outros acionistas, é limitada ao valor das suas ações e na proporção do número de ações detidas na CORUM Origin. A CORUM Origin responde apenas pelas suas dívidas e pelas suas dívidas responde apenas o património da CORUM Origin (e não o dos seus acionistas).

CAPÍTULO I - INFORMAÇÃO GERAL

1 - CORUM ORIGIN SCPI

A CORUM Origin SCPI é uma empresa francesa de investimento imobiliário de capital aberto (société civile de placement immobilier à capital variable). A CORUM Origin possui uma estrutura aberta, o que significa que a CORUM Origin recomprará e emitirá Ações a pedido de (potenciais) Acionistas, desde que se encontrem reunidas determinadas condições (por favor consulte o Capítulo 7 deste Adenda). A CORUM Origin qualifica-se como uma empresa de investimento alternativo na aceção da Diretiva 2011/61/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 8 de Junho de 2011, relativa aos Gestores de Fundos de Investimento Alternativos (de ora em diante, a “Diretiva GFIA”).

2 - SEDE

A sede da CORUM Origin está situada em 1 rue Euler, 75008 Paris, França. Em 28 de Fevereiro de 2012, a CORUM Origin foi constituída e matriculada no Registo Comercial e de Sociedades de Paris (“RCS”) sob o número 749 907 507. A CORUM Origin foi constituída por um período de noventa e nove anos, exceto em caso de dissolução antecipada ou prorrogação prevista nos Estatutos da Sociedade.

3 - CONSULTORES

Os consultores contratados pela CORUM Origin são os seguintes:

a) Sociedade Gestora

As ações da CORUM Origin podem ser comercializadas a investidores por uma Sociedade Gestora, CORUM Asset Management, uma empresa de gestão de ativos autorizada em 14 de Abril de 2011 pela Autoridade dos Mercados Financeiros (AMF) sob o n.º GP-11000012 e autorizada como GFIA nos termos da Diretiva GFIA, constituída como uma Société par Actions Simplifiée (SAS) francesa com capital social de 600 000 €, com sede em 1 rue Euler, 75008 Paris, França, matriculada no Registo Comercial e de Sociedades de Paris (RCS) sob o número 531 636 546 (de ora em diante, a “CORUM AM”).

As missões da CORUM AM encontram-se descritas no Artigo 2 abaixo e os honorários de compensação da CORUM AM encontram-se descritos no capítulo 6, ponto 2 abaixo.

b) Auditores

Auditor titular: Gabinete Cailliau Dedouit et Associés, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França, representado por Stéphane Lipski, nomeado pela Assembleia-geral Inaugural realizada em 14 de Fevereiro de 2012, cujo mandato termina após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do exercício de 2023.

Auditor substituto: Sr. Rémi Savournin, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França, nomeado pela Assembleia-geral Inaugural realizada em 14 de Fevereiro de 2012, cujo mandato termina após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do exercício de 2023.

Os honorários do Auditor encontram-se descritos no capítulo 6, ponto 2 abaixo.

c) Avaliador de imóveis

O BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, com sede em 167 Quai de la Bataille, 92867 Issy les Moulineaux, França, foi nomeado pela Assembleia-geral Inaugural realizada em 7 de Abril de 2016 por um período de cinco anos para, nos termos dos regulamentos, determinar ou atualizar o valor de mercado estimado dos ativos imobiliários da SCPI. Este avaliador de imóveis foi autorizado pela Autoridade dos Mercados Financeiros (AMF). O seu mandato termina na Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2020.

Os honorários do avaliador de imóveis encontram-se descritos no capítulo 6, ponto 2 abaixo.

d) Depositário

O CACEIS Bank France, sociedade anónima (société anonyme francesa) com o capital social de 350 000 000 €, matriculada no registo Comercial e de Sociedades de Paris (RCS), sob o n.º 692 024 722, com sede em 1-3, Place Valhubert, 75013 Paris, França, foi escolhido pela CORUM AM como depositário da CORUM Origin e a sua nomeação foi aprovada pela Assembleia-geral realizada em 7 de Abril de 2014 (de ora em diante, o “Depositário”).

O Depositário é responsável pela custódia dos bens imobiliários e financeiros da CORUM Origin, pela supervisão da validade das decisões tomadas, monitorização diária do fluxo de caixa e manutenção das contas de caixa.

Qualquer pessoa pode solicitar uma cópia do contrato com o Depositário, pelo preço de custo. Os honorários do Depositário encontram-se descritos no capítulo 6, ponto 2.

e) Intermediários Autorizados

A CORUM Origin pode ser comercializada a investidores pela CORUM AM ou por intermediários autorizados em Portugal.

Os custos da CORUM AM encontram-se listados abaixo no capítulo 6, ponto 2. Os estatutos da sociedade descrevem em detalhe os custos cobrados pela CORUM AM e pela CORUM Origin. Em particular, os custos do auditor, depositário ou avaliador de imóveis são cobrados à CORUM Origin.

4 - FUNDOS

A CORUM AM gere outros três fundos imobiliários. Um fundo fechado de uma SCPI (société civile de placement immobilier) francesa “CORUM Patrimoine Résidentiel 1”, sendo certo que esta empresa deixou de comercializar desde Dezembro de 2012. Um outro de capital aberto de uma SCPI (société civile de placement immobilier) francesa “CORUM XL”, lançado em Abril de 2017. Um profissional de um OPCI (organisme de placement collectif immobilier) francês, que trabalha apenas para um investidor profissional (Mútuo).

5 - RECLAMAÇÕES

As reclamações relativas à CORUM Origin, CORUM AM ou ao Depositário podem ser enviadas por escrito e por correio eletrónico para a CORUM AM. A política de reclamações encontra-se publicada no website www.corum.pt.

A CORUM AM confirmará a receção da reclamação num prazo de 8 dias úteis e informará o queixoso sobre o procedimento que será seguido.

CAPÍTULO II - DECISORES DE POLÍTICAS

1 - DECISORES

A CORUM Origin é gerida pela CORUM AM, constituída e sujeita às condições previstas na lei e autorizada pela AMF. Os administradores da CORUM AM são considerados os decisores diários em relação à CORUM Origin e, como tal, determinam a política de investimento da CORUM Origin. A CORUM AM terá os poderes máximos para agir em todas as circunstâncias em nome da CORUM Origin e para decidir, autorizar e executar todas as operações relacionadas com o objeto da CORUM Origin.

À data desta Adenda, os órgãos de administração e supervisão da CORUM AM são os seguintes:

a) Conselho de Administração da CORUM AM

A CORUM AM é representada por um Presidente e um Diretor-Geral. Estes têm os poderes máximos para agir em todas as circunstâncias em nome da CORUM AM. Os membros do conselho de administração são as seguintes pessoas:

- Sr. Frédéric Puzin (Presidente);
- Sr. Vincent Dominique (Diretor-Geral).

b) Conselho Fiscal da CORUM AM

O conselho fiscal exerce a supervisão e controlo contínuos sobre a gestão da CORUM AM e disponibiliza ao conselho de administração as autorizações necessárias conforme exigido pelos Estatutos da Sociedade.

O conselho fiscal é composto pelos seguintes membros:

- Sr. Frédéric Puzin (presidente);
- Sr. Vincent Dominique (membro);
- Sr. Walter Butler (membro); e
- Sr. Frédéric Favreau (membro).

c) Principais Diretores da Sociedade Gestora

Consiste nos seguintes membros:

- Sr. Vincent Dominique (Diretor de Gestão de Ativos);
- Sr. Jonathan Wasserman (Diretor de Vendas);
- Sr. Philippe Cervesi (Diretor de Investimentos);
- Sra. D. Anne-Gaelle Fauchon (Diretora de Marketing e Comunicação);
- Sra. D. Delphine Godo (Diretora de Compliance).

2 - SUPERVISORES

A CORUM AM também é assistida e supervisionada pelo conselho fiscal da CORUM Origin.

O conselho fiscal da CORUM Origin assistirá a CORUM AM, supervisionará as suas ações e representará os acionistas nas suas relações com a CORUM AM. O conselho fiscal emitirá o seu parecer sobre quaisquer questões colocadas pela Assembleia-geral em aplicação dos Estatutos da Sociedade.

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

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

CAPÍTULO III - ALTERAÇÕES AOS TERMOS

1 - ANÚNCIO

Será anunciada aos investidores uma proposta da CORUM Origin de alteração das condições do Prospeto ou alteração dos estatutos da sociedade, através do website da CORUM AM e da CORUM Origin. Este anúncio também disponibilizará informações básicas sobre as alterações propostas.

2 - PRAZO

As alterações às condições do Prospeto ou dos Estatutos da Sociedade, na medida em que reduzam os direitos concedidos aos investidores ou imponham encargos aos investidores, só podem entrar em vigor um mês após as alterações pretendidas terem sido anunciadas aos investidores através do website da CORUM AM. Durante esse período, os investidores podem resgatar as suas ações nas condições habituais.

CAPÍTULO IV - DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1 - DOCUMENTAÇÃO

Os seguintes documentos encontram-se disponíveis na CORUM Origin e no website www.corum.pt:

- O Prospeto aprovado pela AMF na sua versão atual em inglês, incluindo as informações que devem ser disponibilizadas de acordo com a Diretiva GFIA;
- Os Estatutos da CORUM Origin na sua versão atual, em Inglês;
- O formulário de subscrição em Português e em Inglês;
- A Adenda portuguesa ao Prospeto para investidores não-qualificados portugueses, em Português e em Inglês;
- As Informações Fundamentais ao Investidor (IFI), em Português e em Inglês;
- Os últimos relatórios anuais e trimestrais publicados em inglês;
- A última newsletter trimestral em inglês;
- Encontra-se disponível gratuitamente, diretamente a partir da CORUM AM, documentação legal e regulamentar relacionada com a CORUM Origin;
- A licença GFIA da CORUM AM.

2 - NEWSLETTERS

Os investidores recebem newsletters informativas trimestrais, que destacam os principais eventos da vida corporativa que ocorreram durante o trimestre findo. Todas as mudanças no capital social durante o trimestre findo são mencionadas na newsletter, bem como o preço de subscrição das ações da CORUM Origin e os seus componentes. De acordo com o Prospeto, a newsletter será distribuída num prazo de quarenta e cinco dias a partir do final do trimestre.

3 - ANO FISCAL

O ano fiscal da CORUM Origin corresponde ao ano civil. O relatório anual será expresso em euros e será elaborado no prazo de seis meses após o final do exercício. O relatório anual será publicado no website www.corum.pt e os investidores poderão obter uma cópia do mesmo gratuitamente.

4 - INFORMAÇÃO

Qualquer pessoa pode solicitar uma cópia da informação que deve ser registada junto do RCS no que diz respeito (i) à CORUM AM, (ii) à CORUM Origin e (iii) ao Depositário, ao preço de custo.

5 - DISTRIBUIÇÃO

No caso de uma distribuição de dividendos, os investidores serão notificados através do website www.corum.pt, sendo que tal notificação inclui também informações sobre a composição da distribuição e a forma de pagamento da distribuição.

CAPÍTULO V - ACTIVIDADES E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1 - VALORES DISTRIBUÍVEIS

A Assembleia-geral poderá decidir distribuir, além dos lucros distribuíveis, valores das reservas disponíveis. Essa decisão estipulará expressamente as contas de reserva a partir das quais esses valores serão retirados. Os valores distribuíveis consistirão em lucros distribuíveis totais e reservas disponíveis para a Assembleia-geral. Após a aprovação das contas e o reconhecimento dos valores distribuíveis, a Assembleia-geral decidirá qual a parte desses valores que deve ser atribuída aos acionistas como dividendos.

2 - ALAVANCAGEM

De forma a usar a alavancagem financeira ou no caso de compras futuras, a CORUM Origin pode contrair empréstimos de dinheiro para financiar os seus investimentos. Em cumprimento da deliberação dos acionistas, o limite máximo de dívida foi fixado em 690 000 000 €. Esses empréstimos serão contraídos junto de grandes instituições de crédito que operem em França ou em qualquer outro país da zona Euro. Os empréstimos de taxa fixa ou variável podem ser utilizados de acordo com as condições do mercado e com termos em linha com a duração prevista da CORUM Origin. O montante da dívida não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários, acrescido dos influxos da CORUM Origin e deduzido das despesas ainda não pagas. Por conseguinte, o montante do capital a recuperar após a liquidação da CORUM Origin deverá ser inferior ao total ou parte dos empréstimos contraídos pela CORUM Origin.

3 - TRANSAÇÕES

A CORUM Origin não celebrará transações com a CORUM AM ou com o Depositário.

4 - ENTIDADES AFILIADAS

A CORUM Origin não pode investir em entidades afiliadas à CORUM AM ou ao Depositário.

5 - INVESTIMENTO COLETIVO

A CORUM Origin pode investir noutros esquemas de investimento coletivo da seguinte forma:

- poderá deter ações em sociedades (sociétés de personnes) que não sejam admitidas à negociação num mercado, cujos sócios sejam responsáveis por quaisquer perdas que excedam as suas contribuições, cujos ativos incluam principalmente imóveis adquiridos ou construídos para fins de leasing e cujos outros ativos sejam líquidos; e
- poderá deter ações em empresas de investimento imobiliário (sociétés civiles de placement immobilier, SCPI francesas), unidades ou ações de investimentos imobiliários (organismes de placement collectif immobilier, OPCI franceses) ou entidades estrangeiras equivalentes.

6 - LIMITE VALOR

A CORUM Origin não investirá mais de 10% do valor dos ativos de propriedade noutros esquemas de investimento coletivo.

7 - LIMITE INVESTIMENTO COLETIVO

A CORUM Origin não pode investir noutros esquemas de investimento coletivo geridos pela CORUM AM.

8 - FEEDER FUND

A CORUM Origin não é um feeder fund.

9 - MERCADOS REGULAMENTADOS

A CORUM Origin não investe em instrumentos financeiros que sejam negociados em mercados regulamentados.

10 - TERCEIROS

Não há terceiros que mantenham ou garantam um mercado para as ações emitidas pela CORUM Origin.

11 - VALOR ATIVOS

O valor dos ativos na CORUM Origin pode flutuar como resultado da política de investimento.

12 - POLÍTICA DE CONFLITOS DE INTERESSE

A CORUM AM divulga a natureza geral e as fontes de conflitos de interesse aos seus investidores e tem políticas e procedimentos adequados em vigor, os quais se encontram disponíveis no website www.corum.pt.

CAPÍTULO VI - TAXAS E DESPESAS

1 - CONSTITUIÇÃO

A CORUM Origin já está constituída. A CORUM Origin não será responsável por mais nenhum custo de constituição.

2 - TAXAS

A CORUM AM receberá uma taxa de gestão de 13,20%, incluindo impostos, de rendimentos de rendas (excluindo impostos) cobrados e receita financeira líquida. Essa taxa de gestão será paga trimestralmente. Além disso, a CORUM AM receberá as seguintes taxas:

- Taxas de subscrição: Quando de aumentos de capital, a CORUM AM receberá uma taxa de subscrição de 11,964% (incluindo impostos) do preço da subscrição, a ser deduzida do prémio de emissão. Essa taxa de subscrição deve abranger: (i) custos de captação de recursos relacionados, em particular, com a angariação de subscritores de ações da CORUM (operações de intermediação realizadas por distribuidores) que representam 10,764%, incluindo impostos (taxa de subscrição isenta de IVA de acordo com o artigo 261-C-1º e do Código Geral dos Impostos Francês), e (ii) a pesquisa de imóveis e os custos de investimento que representam 1%, excluindo impostos, ou seja, 1,20%, incluindo impostos;
- Taxas de transferência e de resgate: Pelas transferências, resgates e transferências de ações sem carácter oneroso (doações / herança), a CORUM AM receberá uma taxa fixa de 240,00 €, incluindo impostos do vendedor, doador ou beneficiários, independentemente do número de ações transferidas;
- Taxas sobre ganhos de capital na propriedade: a CORUM AM receberá uma taxa apenas se for realizado um ganho de capital. Essa taxa será igual a:
 - 1% do preço de venda líquido, se for inferior a 5 milhões de euros;
 - 0,75% do preço de venda líquido se for superior ou igual a 5 milhões de euros.
- Taxas de supervisão e monitorização de obras nos imóveis: Será recebida uma taxa de supervisão e monitorização de obras nos imóveis pela CORUM AM exclusivamente no caso de obras que resultem numa extensão da área de piso sujeita a arrendamento. Essa taxa será igual a 1% (excluindo impostos) do valor (excluindo impostos) das obras registadas como ativos fixos e será recebida conforme essas obras sejam reconhecidas.

Os custos do Depositário, do regulador, do auditor, do avaliador externo, dos intermediários autorizados e do marketing cobrados à CORUM Origin são os seguintes:

- Depositário: 0,010% do valor bruto do imobilizado;
- Reguladores: 0,001% do valor patrimonial líquido anual;
- Auditor: Os honorários do(s) Auditor(es) serão pagos pela CORUM e estabelecidos conforme descrito na legislação relativa às sociedades anónimas (sociétés anonymes), no artigo I.822-11 do Código Comercial francês;
- Avaliador externo (BNP Paribas Real Estate Valuation France): 0,1% do valor bruto do imobilizado;
- Intermediários autorizados: a CORUM AM pode utilizar entre 0% e 70% da taxa de subscrição recebida para compensar os intermediários autorizados pela distribuição de ações da CORUM Origin;
- Custos de marketing: dizem respeito a todos os custos de comunicação, design, impressão e envio de todas as comunicações aos acionistas apenas.

3 - OUTROS CUSTOS

Não existem outros custos de transação para além dos custos descritos acima.

4 - EMPRÉSTIMO DE TÍTULOS

A CORUM Origin não celebrará operações de empréstimo de títulos.

5 - PRESTADORES DE SERVIÇOS

Não haverá custos para prestadores de serviços que não os mencionados no ponto 2 do Capítulo 6.

6 - REMUNERAÇÃO

A remuneração da CORUM AM, como compensação pelos seus serviços, é determinada nos Estatutos da CORUM Origin. Qualquer alteração deve ser votada pelos acionistas em Assembleia-geral. A natureza e o montante da compensação encontram-se descritos no ponto 2 do Capítulo 6 acima.

A CORUM AM definiu uma política de remuneração com base no cumprimento de critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, que não encorajam a tomada de riscos. Esta política é monitorizada e revista anualmente.

Para cada beneficiário, a remuneração variável bruta apenas atende aos critérios objetivos e cumulativos e é alocada anualmente:

- com base em critérios específicos e objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros;
- mediante o cumprimento dos objetivos do CORUM AM.

O montante total da remuneração variável bruta anual paga aos tomadores de risco não pode exceder o valor da remuneração fixa de cada um destes tomadores de risco.

A CORUM AM pode disponibilizar aos acionistas um apêndice ao relatório anual no qual descreve detalhadamente a sua política de remuneração e as divulgações exigidas pelo regulamento.

A política de remuneração encontra-se disponível no website www.corum.pt. A entidade responsável pelo cálculo é a CORUM AM.

7 - OUTRAS TAXAS

O pagamento de outras taxas será submetido à aprovação da Assembleia-geral, a fim de cobrir os custos extraordinários imprevisíveis à data de assinatura dos Estatutos da Sociedade e que possam resultar de novas medidas legais ou regulamentares ou de quaisquer outras circunstâncias legais, económicas ou da empresa.

8 - CUSTOS ADICIONAIS

Atualmente, não há custos adicionais superiores a 10% dos custos totais.

9 - CUSTOS RECORRENTES

Os custos recorrentes mencionados nos pontos 1 a 6 acima representam um máximo de 21% dos rendimentos anuais da CORUM Origin ou de 0,8% do Valor Patrimonial líquido da CORUM.

10 - AUMENTO DE CAPITAL

Em caso de aumentos de capital, a CORUM AM receberá uma taxa de subscrição de 11,964%, incluindo impostos, sobre o preço da subscrição, a ser deduzida do prémio de emissão. Essa taxa de assinatura cobrirá:

- custos de aumento de empresa relacionados, em particular, com a captação de subscritores de ações SCPI (operações de intermediação realizadas por distribuidores) que representam 10,764%, incluindo impostos; e
- pesquisa de imóveis e custos de investimento, que representam 1,20% incluindo impostos.

Não existem taxas de resgate.

11 - ACORDOS

A CORUM Origin não participou de acordos relativos a itens recebidos ou prometidos à CORUM AM, aos administradores da CORUM AM, a uma companhia de investimento ou a um depositário, a partes afiliadas da CORUM AM, a uma companhia de investimento ou a um depositário ou a terceiros pela execução de ordens em benefício da CORUM AM ou do regime de investimento coletivo.

CAPÍTULO VII - AÇÕES

1 - ESTRUTURA

Todas as ações estão registadas. As ações são indivisíveis e a CORUM Origin reconhece apenas um proprietário por cada ação. Uma vez que a CORUM Origin possui uma estrutura aberta, o aumento do capital social em circulação será efetuado através da emissão de novas ações. Cada acionista terá direito a participar de decisões e terá vários votos na proporção do número de ações detidas.

Os acionistas só podem ser responsabilizados perante terceiros após a CORUM Origin ter sido processada sem sucesso. Cada acionista só será responsável perante terceiros até ao limite do valor das suas ações e na proporção do número de ações detidas. A Sociedade estará ainda obrigada a subscrever um seguro que cubra de responsabilidade civil dos imóveis por si detidos. Os acionistas serão responsáveis mutuamente pelas dívidas e passivos da CORUM Origin na proporção do número de ações detidas.

As transferências diretas entre acionistas ou entre acionistas e terceiros serão consideradas transferências diretas. As transferências são negociadas livremente entre as partes. Cada transação dá origem a uma nova entrada no registo de acionistas, que será interpretada como constituindo o título de transferência. A partir do momento em que a transação é registada, a mudança de propriedade tornar-se-á exigível para com a CORUM Origin e terceiros.

CORUM Origin não responde, em caso algum, pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização, ou de outros organismos de investimento coletivo. Pelas dívidas relativas a CORUM Origin responde apenas o património do mesmo.

Os acionistas podem vender as suas ações diretamente a outro acionista ou a terceiros. Neste caso, é sua responsabilidade encontrar um comprador sem a assistência da CORUM AM e levar a cabo todas as formalidades de transferência. O único papel da CORUM AM é registar a transferência no registo de acionistas. Todas as transferências de ações serão consideradas efetivas a partir da data em que forem registadas no registo de transferência de ações.

2 - NEGOCIAÇÃO

As ações não são admitidas à negociação num mercado regulamentado ou outro mercado para negociação de instrumentos financeiros.

3 - VALOR

As ações serão emitidas ao valor nominal acrescido de um prémio de emissão, a fim de assegurar o tratamento igual de novos e atuais acionistas. Terá como base o valor de recompra da CORUM Origin, que é definido como o montante que seria necessário pagar, nas condições atuais do mercado, para substituir os ativos da CORUM Origin por ativos idênticos. O valor de reconstituição da CORUM Origin é igual ao valor de realização incluindo dos custos de aquisição de substituição dos ativos. O valor de mercado estimado dos imóveis resultará de uma avaliação com visita física do imóvel realizada a cada cinco anos por avaliador de imóveis independente. Anualmente será feita uma nova avaliação com base em vários métodos de cálculo. O valor realizável é igual ao valor de mercado estimado dos imóveis, acrescido do valor líquido de outros ativos da CORUM Origin. O preço de subscrição permanecerá dentro de um intervalo de mais ou menos 10% do valor de reconstituição por ação. O preço de subscrição e os seus componentes serão comunicados ao público na newsletter trimestral e descritos com detalhe no formulário de subscrição.

O preço de execução e os volumes de ações negociados serão disponibilizados ao público no dia em que o preço de execução for estabelecido:

- no website da ASPIM (associação francesa de empresas de investimento imobiliário): www.aspim.fr - no website da SCPI: www.corum.pt
- por telefone, por contacto estabelecido com a CORUM AM através do número +33 1 53 75 43 92.

Será feita a correspondência entre as ordens de compra e de venda incluídas no registo periodicamente, em intervalos regulares e num horário fixo para estabelecer um preço de execução único, que corresponderá ao preço pelo qual o maior número de ações pode ser negociado. O preço de execução será estabelecido no último dia útil de cada mês às 12:00 horas, ou, no caso de não se tratar de um dia útil, no primeiro dia útil seguinte. Para serem incluídas no processo de correspondência mensal, as ordens serão recebidas e cumprirão todos os requisitos de validade dois dias antes da determinação do preço de execução às 16:00 horas, o mais tardar.

Uma vez que a CORUM Origin possui uma estrutura aberta, todos os acionistas têm direito a sair da totalidade ou de parte do seu investimento. O capital social diminuirá como resultado dos resgates, mas não pode situar-se abaixo do mais alto dos três valores seguintes:

- 10% do capital social autorizado;
- 90% do capital social em circulação reconhecido na última Assembleia-geral;
- Requisito legal mínimo para empresas de investimento imobiliário, ou seja, 760 000 € à data de hoje.

Quando a CORUM AM recebe um pedido de resgate, existem duas situações possíveis:

- O montante dos pedidos de subscrição é maior ou igual ao montante do pedido de resgate: neste caso, as ações são resgatadas com base no preço de subscrição atual deduzido da taxa de subscrição paga à CORUM AM;
- A CORUM AM verifica que os pedidos de resgate registados no registo e que representam pelo menos 10% das ações emitidas pela CORUM Origin não foram cumpridos num período de 12 meses: neste caso, a CORUM AM notificará imediatamente a AMF e convocará uma Assembleia-geral extraordinária nos dois meses seguintes, seja para propor a redução do preço da ação ou para vender um ou mais imóveis. O resgate será assim executado mediante as condições de subscrição atualmente oferecidas ao público.

No último caso, a CORUM AM notificará os acionistas de que é necessário adiar a operação de resgate.

4 - RESGATE

Os resgates serão executados com base no preço de resgate estabelecido da seguinte forma, respetivamente, para os dois casos mencionados acima:

- 999,21 € por ação desde 1 de abril de 2022. Este preço é igual ao preço de subscrição atual de 1135 € deduzido da taxa de subscrição de 135,79 € (incluindo impostos);
- novo valor de realização determinado após a venda de um ou mais imóveis.

Se o preço de resgate tiver diminuído, a CORUM AM notificará os acionistas que solicitaram o resgate das suas ações por correio registado com aviso de receção, o mais tardar no dia anterior à data de execução do resgate. Se os acionistas em causa não responderem num prazo de 15 dias após a data em que esta carta registada for recebida, o pedido de resgate será considerado como mantendo-se ao preço de resgate atual. Esta informação será incluída na carta de notificação. Se a um resgate não corresponderem subscrições, o mesmo não poderá ser executado a um preço superior ao valor realizável ou inferior a 90% do valor realizável, salvo autorização em contrário por parte da AMF.

5 - DIVIDENDO

O lucro líquido da CORUM Origin para o exercício resulta da receita recebida durante o exercício, após despesas gerais e outras despesas, incluindo quaisquer provisões e, conforme o caso, amortizações. A Assembleia-geral decidirá que parte dos lucros deve ser distribuída aos acionistas como dividendos. O lucro distribuível incluirá o lucro líquido do exercício, deduzido de quaisquer perdas de exercícios anteriores e acrescido de quaisquer lucros acumulados.

Em aplicação dos Estatutos da Sociedade, a CORUM AM pode, durante o ano, decidir distribuir dividendos provisórios mensais deduzidos do lucro distribuível, em proporção ao número de ações detidas e com base na data em que os dividendos comecem a ser acumulados, desde que um balanço patrimonial certificado por um Auditor mostre que a CORUM Origin registou, durante o exercício e após a respetiva amortização e provisões, após dedução de perdas de exercícios anteriores ou acréscimo de lucros acumulados, um lucro líquido superior ao valor de dividendos provisórios. Esses dividendos provisórios serão pagos num prazo de trinta dias contados do final do período contabilístico.

6 - ATIVOS

Cada ação tem direito a uma parte dos ativos da CORUM Origin e distribuições de lucros igual a um dividido pelo número de ações existentes.

7 - PREÇO DE EMISSÃO

As ações só serão emitidas mediante o pagamento do Preço de Emissão.

8 - PAÍSES

Podem ser disponibilizadas ações nos seguintes países:

As ações da CORUM podem ser disponibilizadas a investidores não-qualificados nos seguintes países:

- Áustria
- França
- Finlândia
- Holanda
- Luxemburgo
- Portugal

As ações também podem ser disponibilizadas a investidores profissionais nos seguintes países:

- Alemanha
- Áustria
- Bélgica
- Espanha
- Finlândia
- França
- Holanda
- Irlanda
- Luxemburgo
- Portugal

CAPÍTULO VIII - PLANO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os investidores podem optar por investir regularmente (mensal, trimestral, semestral ou anualmente) na CORUM Origin por meio de débito direto.

1 - TRANSFERÊNCIAS VOLUNTÁRIAS PROGRAMADAS

Estes pagamentos programados com frequência regular (mensal, trimestral, semestral, anual) são efetuados por débito direto na conta bancária do subscritor, sob reserva de envio prévio à CORUM AM do formulário de adesão ao Plano de Investimento Imobiliário, acompanhado de um comprovativo do seu NIB ou IBAN.

O formulário de adesão deve ser enviado o mais tardar 5 dias antes da data de cobrança estipulada a 25 de cada mês para débito direto na conta do subscritor no mês em causa. Caso contrário, o primeiro pagamento efetuar-se-á no mês seguinte. Os pedidos de alteração ou suspensão do investimento programado devem ser endereçados à CORUM AM por carta simples ou e-mail para informacao@corum-am.com dentro do mesmo prazo, para poderem produzir efeitos no mês em causa.

2 - MONTANTE MÍNIMO A TRANSFERIR

50 € (todas as despesas incluídas).

3 - CONDIÇÕES PARA A ADESÃO

O aderente deve ser previamente detentor de uma (1) unidade inteira de ação na CORUM Origin.

4 - SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES

Cada pagamento traduz-se na subscrição de ações ou frações das mesmas em nome do participante CORUM Origin, de acordo com as condições de subscrição de ações em vigor na data do mesmo. As novas ações são criadas, o mais tardar, no último dia do mês seguinte ao da transferência.

Preço de subscrição das ações CORUM Origin (a partir de 1 de junho de 2019)

Valor nominal:	862,00 €
Prémio de emissão:	273,00 €
Incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- despesas de angariação de fundos:	122,17 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento:	13,62 €
correspondendo a um preço de subscrição líquido de outras despesas de:	1135,00 €

A CORUM AM recebe da CORUM, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

Esta comissão serve para suportar:

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

5 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

No 1.º dia do 6.º mês após a data efetiva de cobrança, sob reserva de correta receção dos fundos por parte da CORUM Origin.

6 - ORIGEM DOS FUNDOS

No âmbito da legislação em vigor referente à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, os intermediários financeiros e de gestão de património têm a obrigação de verificar a origem legítima dos capitais que lhes são confiados. CORUM AM reserva-se o direito de solicitar quaisquer provas documentais adicionais no âmbito dos pagamentos recorrentes efetuados no início ou durante a vigência da autorização.

7 - PAGAMENTOS VENCIDOS

No caso de, por qualquer motivo (falta de provisão, encerramento da conta, etc.), a cobrança por débito direto não se poder efetuar, total ou parcialmente, numa das datas previstas, a CORUM Origin não procederá à criação das participações correspondentes a esse pagamento, que será então considerado em dívida. Todos os montantes em dívida serão apresentados novamente a pagamento no mês seguinte. Em seguida, no caso de novo incumprimento, implicarão a rescisão da presente

autorização de débito direto e, conseqüentemente, a suspensão dos pagamentos programados. Se porventura desejar retomar os pagamentos voluntários regulares, o subscritor terá de enviar uma nova autorização de débito direto, juntamente com o respetivo comprovativo do seu NIB ou IBAN.

8 - PROCESSO PREDEFINIDO

Em caso de erro ou omissão existente na autorização de débito direto, a CORUM AM informará o subscritor desse facto. O investimento ficará então suspenso até à receção de novas instruções ou de documentos complementares da parte do subscritor.

9 - REEMBOLSO DO VALOR INVESTIDO

O preço de resgate por ação CORUM é de 999,21 €.

Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 1135 € após subtração da comissão de subscrição de 135,79 €.

Os participantes que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à CORUM AM, mediante carta registada com aviso de receção, fazendo acompanhar essa carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação.

As participações serão anuladas. A CORUM AM não garante o resgate das ações.

As fórmulas específicas das condições de subscrição e de resgate encontram-se esclarecidas no Capítulo 7 supra e no Prospeto, disponível no site www.corum.pt ou mediante simples pedido junto da CORUM AM.

10 - CERTIFICADO NOMINATIVO DE AÇÕES

É disponibilizado no seu espaço de cliente no site www.corum.pt um certificado nominativo de ações referente a cada nova subscrição resultante de cada pagamento periódico. É igualmente remetido um certificado nominativo anual de síntese, que também é disponibilizado aos participantes através do seu espaço de clientes.

11 - COMERCIALIZAÇÃO

No âmbito da subscrição de ações ou respetivas frações, a CORUM AM tem a possibilidade de restituir a intermediários habilitados retrocessões de entre 0 e 70% das despesas de angariação de fundos.

12 - VANTAGENS

As principais vantagens da constituição de um Plano de Investimento Imobiliário são:

- Construir poupança investindo em imóveis regularmente e de acordo com a situação financeira dos investidores;
- Em cada data programada, o montante escolhido pelo investidor para investir será debitado da sua conta;
- A liberdade e a flexibilidade para construir poupanças a longo prazo;
- Uma vez que cada pagamento resulta na subscrição de ações da CORUM Origin, os investidores aumentam regularmente as suas poupanças e, potencialmente, recebem um rendimento mensal assim que o período de 5 meses de direito ao dividendo tiver terminado;
- Redução do esforço financeiro dos investidores para a construção de poupanças a longo prazo e de forma adaptativa dessa poupança às suas necessidades;
- As retiradas automáticas podem ser alteradas ou canceladas a qualquer momento, imediatamente e sem custos;
- As poupanças dos investidores são reinvestidas na aquisição de imóveis arrendados a empresas de diferentes sectores, em qualquer país da zona do euro. Estas empresas pagam rendas à CORUM Origin. Estas rendas são distribuídas aos investidores através de dividendos (assim que as taxas de gestão tenham sido deduzidas);
- A única formalidade administrativa que os investidores têm de assumir é a constituição do Plano de Investimento Imobiliário.

13 - INCONVENIENTES

O valor dos imóveis em que as poupanças dos investidores são investidas variará ao longo do tempo, dependendo do imóvel e dos ciclos económicos em particular. Nesse sentido, como em qualquer investimento imobiliário, existe o risco de perda de capital.

Além disso, a liquidez das poupanças dos investidores (revenda das suas ações CORUM Origin) está ligada à das propriedades subjacentes; a revenda das ações dos investidores, que pode exigir vários meses, não é garantida pela CORUM AM. Assim, os investidores devem considerar o seu investimento imobiliário CORUM Origin, como com qualquer investimento imobiliário, como um compromisso de longo prazo com liquidez limitada e cujo valor e rendimento relacionado não são garantidos.

CAPÍTULO IX - PLANO DE REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS

Parte ou a totalidade do montante dos dividendos potenciais pagos mensalmente pela CORUM podem ser reinvestido em novas ações CORUM Origin ou frações das mesmas, de acordo com as respetivas condições de subscrição em vigor à data do reinvestimento, sob reserva de envio prévio à CORUM AM do formulário de adesão ao Plano de Reinvestimento dos Dividendos.

O primeiro reinvestimento dos dividendos realiza-se no mês seguinte à adesão dos investidores ao Plano de Reinvestimento dos Dividendos.

1 - SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES

Cada montante reinvestido dos dividendos traduz-se na subscrição de ações ou frações das mesmas, em nome do participante CORUM Origin, correspondente à percentagem dos dividendos a reinvestir fixada pelo presente mandato. O número de ações ou frações das mesmas é determinado de acordo com as condições de subscrição das participações que vigorem à data do pagamento dos dividendos e do seu reinvestimento. Os dividendos são reinvestidos no mesmo dia do seu pagamento, sendo portanto as novas ações criadas nessa data.

Preço de subscrição das ações CORUM Origin (a partir de 1 de junho de 2019):

Valor nominal:	862,00 €
Prémio de emissão:	273,00 €
Incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- despesas de angariação de fundos:	122,17 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento:	13,62 €
correspondendo a um preço de subscrição líquido de outras despesas de:	1135,00 €

A CORUM AM recebe da CORUM Origin, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

Esta comissão serve para suportar:

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

FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

1.º dia do 6.º mês após a data de subscrição das novas participações criadas.

CONDIÇÕES PARA A ADESÃO

O aderente deve ser previamente detentor de uma (1) unidade inteira de ação na CORUM Origin.

ORIGEM DOS FUNDOS

No âmbito da legislação em vigor referente à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, os intermediários financeiros e de gestão de património têm a obrigação de verificar a origem legítima dos capitais que lhes são confiados. A CORUM AM reserva-se o direito de solicitar quaisquer provas documentais adicionais no início ou durante a vigência da autorização.

TRIBUTAÇÃO

Ao escolher a percentagem que pretende reinvestir mensalmente em ações ou frações das mesmas, é conveniente que o investidor tenha em conta a sua situação tributária e a taxa de imposição aplicável aos seus rendimentos oriundos da CORUM Origin. A CORUM AM recomenda aos investidores que não reinvestam a percentagem correspondente à carga fiscal que incide sobre os seus rendimentos da CORUM Origin, no sentido de manter fundos disponíveis para o pagamento do referido imposto.

Os pedidos de alteração ou suspensão da poupança programada devem ser endereçados à CORUM AM por carta simples ou e-mail para informacao@corum-am.com o mais tardar 5 dias antes da data de reinvestimento, para poderem produzir efeitos no mês em causa.

RESGATE DE AÇÕES

O preço de resgate por ação CORUM Origin é de 999,21 €.

Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 1135 € após subtração da comissão de subscrição de 135,79 €.

Os participantes que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à CORUM AM, mediante carta registada com aviso de receção, fazendo acompanhar essa carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação.

As participações serão anuladas. A CORUM AM não garante o resgate das ações.

As condições de subscrição e de resgate encontram-se esclarecidas no Capítulo 7 supra e no Prospeto, disponível no site www.corum.pt ou mediante simples pedido junto da CORUM AM.

CERTIFICADO NOMINATIVO DE AÇÕES

É disponibilizado aos participantes, no espaço de cliente no site www.corum.pt, um certificado nominativo de ações referente a cada nova subscrição resultante de cada reinvestimento mensal. É igualmente remetido um certificado nominativo anual de síntese, que também é disponibilizado aos participantes através do seu espaço de clientes.

COMERCIALIZAÇÃO

No âmbito da subscrição de ações ou respectivas frações, a CORUM AM tem a possibilidade de restituir a intermediários habilitados retrocessões de entre 0 e 70% das despesas de angariação de fundos.

VANTAGENS E INCONVENIENTES DA CONSTITUIÇÃO DE UM PLANO DE REINVESTIMENTO DE DIVIDENDOS

Consulte os pontos 12 e 13 do Capítulo 8 acima.

CAPÍTULO X - PERFIL DE RISCO DA CORUM ORIGIN

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

A CORUM Origin pretende alcançar retornos positivos dos investimentos, independentemente dos movimentos do mercado. No entanto, não há garantia de que a política de investimento seja bem-sucedida ou que a CORUM Origin alcance os seus objetivos de investimento conforme descritos no Capítulo 5.

O valor dos investimentos pode diminuir e aumentar. Não há garantias de que serão alcançados certos níveis de retorno, nem deve ser assumido qualquer retorno após uma série de resultados satisfatórios. Além disso, um investimento na CORUM Origin deve ser considerado de longo prazo e deve fazer parte de uma carteira de investimentos diversificada.

Os acionistas podem sofrer perdas significativas e perder todo o seu investimento. Neste sentido, a CORUM Origin é apenas adequada para acionistas que possam aceitar um alto nível de risco desta natureza. Os (potenciais) acionistas são, por conseguinte, entre outras ações que podem tomar, aconselhados a informar-se sobre os riscos a seguir indicados. A lista abaixo não é exaustiva. Podem surgir outros riscos para além dos identificados na mesma, e os riscos não identificados podem ter um impacto maior na obtenção de retornos positivos do que os riscos identificados. Recomenda-se, portanto, aos (potenciais) acionistas que leiam esta Adenda atentamente e consultem os seus assessores profissionais.

2 - TIPOS DE RISCO

Existem determinados riscos que deverão ser considerados comuns a uma empresa de investimentos desta natureza.

a) Risco de retorno

Os retornos da CORUM Origin dependem em grande parte das decisões que a CORUM AM toma como parte do processo de investimento, e vão desde a identificação à implementação de oportunidades de investimento. Os retornos não são garantidos.

b) Risco de mercado

São muitos os fatores que podem afetar o valor de mercado dos títulos em que a CORUM Origin investe. Não são só os fatores inerentes à empresa emissora em causa ou ao sector em que opera que podem influenciar esse valor, os desenvolvimentos geopolíticos e desenvolvimentos nacionais também podem ter esse efeito. Os investimentos podem ser orientados para um aumento ou decréscimo esperado do valor de um título. Se os mercados se moverem noutra direção, o valor da CORUM Origin pode ser afetado negativamente.

Todos os riscos encontram-se descritos com detalhe no Prospeto da CORUM Origin, em particular no capítulo “Aviso aos investidores”.

Toda a documentação de marketing incluirá uma advertência de risco.

c) Risco das contrapartes

A CORUM Origin é susceptível ao risco de que as contrapartes da CORUM Origin incumpram as suas obrigações em decorrência, entre outros, de uma moratória de pagamento ou de uma liquidação involuntária. Entre outras, essas contrapartes incluem o depositário e terceiros que, como parte dos serviços de custódia prestados, detêm a custódia de ativos da CORUM Origin.

d) Risco cambial

A CORUM Origin pode deter dinheiro e títulos denominados noutras moedas. O valor dessas participações pode, portanto, ser influenciado pelas flutuações cambiais.

e) Risco de dívida da empresa

A CORUM Origin pode usar dívidas para financiar os seus investimentos. O limite máximo da dívida é fixado em 690 000 000 €. Esses empréstimos serão contraídos junto de grandes instituições de crédito que operam em França ou em qualquer outro país da zona do euro. O montante da dívida não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários, acrescido dos influxos da CORUM Origin e deduzido das despesas ainda não pagas. Por conseguinte, o montante do capital a recuperar após a liquidação da CORUM Origin deverá ser inferior ao total ou parte dos empréstimos contraídos pela CORUM Origin. Se a CORUM Origin tiver sido processada sem sucesso, os acionistas serão responsáveis mutuamente pelas dívidas e passivos da CORUM Origin na proporção do número de ações detidas.

f) Leis e regulamentos

As mudanças relativas a (política de execução em relação a) leis e regulamentos (fiscais) aplicáveis podem exigir mudanças na (execução da) política de investimento e/ou podem causar um aumento nos custos. A CORUM Origin tem de cumprir os diversos requisitos legais e regulamentares, incluindo, mas não se limitando a, as leis tributárias aplicáveis impostas pelas jurisdições em que atua. Se alguma dessas leis ou regulamentos forem alterados, ou se novas leis ou regulamentos entrarem em vigor, os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à CORUM Origin e aos seus acionistas poderão alterar-se materialmente em relação aos requisitos atuais. Isto pode ter consequências adversas para a CORUM Origin e os seus acionistas.

g) Risco de concentração

A concentração da carteira de investimento da CORUM Origin pode ser relativamente forte e, em grande medida, a carteira pode depender da volatilidade em ações específicas (risco idiossincrático).

h) Risco operacional

O risco operacional é o risco de perdas devido a processos internos, verificações, sistemas inadequados ou disfuncionais, ou decorrentes de eventos externos. Este risco inclui contingências, risco legal e de conformidade, risco fiscal, risco de fraude, risco de processo e administração, risco sistêmico e risco de pessoal.

i) Risco de inflação

Devido à inflação, o valor real do retorno de um investimento na CORUM Origin pode diminuir.

j) Risco de liquidez

O risco de liquidez existe quando se torna difícil adquirir ou vender determinados investimentos. Esta situação pode reduzir os retornos dos investimentos, uma vez que a CORUM Origin pode não ser capaz de realizar transações em alturas ou com preços vantajosos.

k) Risco do depositário

O depositário pode perder os instrumentos financeiros detidos pela CORUM Origin como resultado de falência, negligência, fraude, erros contábilísticos, falhas operacionais e falha na aplicação de requisitos de segregação de ativos.

3 - EMPRÉSTIMO DE TÍTULOS

A CORUM Origin não levará a cabo transações de empréstimo de títulos.

4 - DÍVIDAS

Os investidores devem ter em mente que a CORUM Origin pode usar a dívida até um valor máximo estabelecido pela Assembleia-geral nos termos do artigo 422-225 do Regulamento Geral da autoridade financeira Francesa (AMF). O montante da dívida não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários acrescido dos influxos da CORUM Origin e deduzido das despesas ainda não pagas. Por conseguinte, o montante do capital a recuperar após a liquidação da CORUM Origin deverá ser inferior ao total ou parte dos empréstimos contraídos pela CORUM Origin.

No caso de recorrerem a empréstimos para investir, os investidores devem ter em mente as seguintes situações difíceis: pagamentos iniciais de juros de empréstimos na ausência de rendimentos; reembolso do montante do capital (no caso de empréstimos em que o pagamento de todo o capital, e às vezes o capital e juros, é efetuado no final do prazo do empréstimo, os "bullet loans") em caso de desaceleração dos preços dos imóveis. Se as ações compradas com dinheiro emprestado não disponibilizarem ganhos suficientes para pagar o empréstimo, ou em caso de queda nos preços quando o investidor procura vender as suas ações, o investidor terá que pagar a diferença.

A lista acima em que se descrevem os principais fatores de risco não pretende ser uma explicação completa dos riscos envolvidos na negociação de instrumentos financeiros em geral e num investimento na CORUM Origin em particular. Os potenciais Acionistas devem ler esta Adenda integralmente e consultar os seus próprios assessores antes de decidir se devem investir.

Além disso, à medida que os objetivos de investimento da CORUM Origin se desenvolvem e mudam ao longo do tempo, um investimento na CORUM Origin pode estar sujeito a fatores de risco adicionais e diferentes.

CAPÍTULO XI - ENCERRAMENTO DA CORUM ORIGIN

Pelo menos um ano antes do fim da existência da CORUM Origin, a CORUM AM convocará uma Assembleia-geral extraordinária para decidir se o mandato da CORUM Origin deve ser prorrogado.

Se a CORUM AM não incitar essa decisão, qualquer acionista poderá solicitar, após a notificação formal por carta registada ter ficado sem efeito, ao Presidente do Tribunal Regional (*Tribunal de Grande Instance*) sob a jurisdição do qual a sede da CORUM Origin se encontra, que nomeie um liquidatário encarregado de consultar os acionistas e desencadear uma decisão dos acionistas sobre a dissolução da CORUM Origin.

Além disso, a Assembleia-geral extraordinária pode decidir a dissolução antecipada da CORUM Origin a qualquer momento.

CAPÍTULO XII - A ASSEMBLEIA-GERAL DE ACIONISTAS

1 - REALIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

As Assembleias-gerais serão realizadas na sede social da CORUM Origin ou em qualquer outro local no mesmo “departamento” francês ou num “departamento” adjacente. Os Acionistas serão convocados para a Assembleia-geral pela CORUM AM, pelo menos uma vez por ano, num prazo de seis meses subsequentes ao final do exercício, a fim de aprovarem as contas do exercício findo, a menos que seja concedida por decisão judicial uma prorrogação deste período de seis meses.

As Assembleias-gerais são consideradas como:

- “extraordinárias” quando a decisão de as convocar está relacionada com uma alteração aos Estatutos, a aprovação das contribuições em espécie, a concessão de benefícios específicos à administração, as condições de subscrição se o capital social for aberto aos novos investidores novamente após de mais de três anos ou quaisquer outras decisões previstas nos Estatutos ou nos regulamentos;
- “ordinárias”, quando a decisão de as convocar está relacionada com assuntos de gestão ou com qualquer outro assunto em aplicação dos Estatutos.

As Assembleias-gerais só serão válidas se os acionistas presentes ou representados representarem pelo menos metade do capital para decisões extraordinárias ou pelo menos um quarto do capital para decisões ordinárias. Os cálculos de quórum basear-se-ão no montante do capital social à data da Assembleia-geral.

Cada acionista terá direito a participar de decisões e terá um número de votos na proporção do número de ações detidas. Em qualquer caso, as decisões serão tomadas por maioria dos votos emitidos pelos acionistas presentes ou representados. Se, por ausência ou abstenção, o quórum acima mencionado não estiver presente durante a primeira consulta, os acionistas serão convidados a participar de uma segunda votação e as decisões serão tomadas por maioria dos votos expressos, independentemente da proporção de capital social representado; no entanto, estes requisitos de quórum e maioria só serão válidos para resoluções que já tenham sido sujeitas a uma primeira consulta.

As Assembleias-gerais serão convocadas pela CORUM AM ou, na sua ausência, pelo Conselho Fiscal ou pelo(s) Auditor(es), ou pelo liquidatário. Também podem ser convocadas por um representante nomeado pelo tribunal, ou por qualquer interessado, ou por um ou mais acionistas que representem pelo menos um décimo do capital social.

2 - CONVOCATÓRIA

Se um acionista confirmar, por escrito, que aceita receber os documentos relacionados com as Assembleias-gerais por correio eletrónico pelo menos vinte dias antes da data da assembleia seguinte, os documentos relacionados com futuras assembleias podem ser enviados por correio eletrónico. Na ausência de tal confirmação, o acionista será convocado por correio normal. Os acionistas também serão convocados através de um aviso oficial da assembleia no Jornal Oficial dos Avisos legais obrigatórios “BALO”, num jornal português e através do website www.corum.pt. Os acionistas também podem solicitar a convocação por carta registada desde que paguem à CORUM Origin os custos extra relacionados com o envio de correio.

O período entre a data de publicação do aviso oficial da assembleia ou a data de envio da carta de notificação, a que ocorrer mais tarde, e a data da Assembleia-geral será de pelo menos quinze dias para as primeiras consultas e seis dias para as consultas subsequentes. O anúncio oficial no BALO, no jornal português e o aviso enviado por correio incluirão a ordem dos trabalhos e os projectos de resolução a serem submetidos à Assembleia-geral, juntamente com a documentação relacionada.

Além das Assembleias-gerais previstas na lei, a CORUM AM pode, se julgar oportuno, consultar os acionistas por escrito ou convidá-los, sem convocar qualquer assembleia, a tomar uma decisão coletiva mediante votação postal sobre quaisquer assuntos para os quais a Assembleia-geral não seja necessária por lei.

CAPÍTULO XIII - VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

1 - VALOR PATRIMONIAL LÍQUIDO

O Valor Patrimonial Líquido (de ora em diante “VPL”) da CORUM Origin será publicado no website www.corum.pt no final de cada mês, no dia 15 de cada mês e sempre que for feita uma subscrição ou resgate.

2 - AVALIAÇÃO

Para efeitos do cálculo do VPL, a avaliação dos instrumentos financeiros detidos pela CORUM Origin ocorrerá sempre que o valor patrimonial líquido por unidade ou ação for calculado.

A avaliação de outros ativos detidos pela CORUM Origin, em particular ativos como imóveis, ocorrerá pelo menos uma vez por ano, e sempre que haja indícios de que o último valor determinado já não é justo ou adequado.

Os ativos são avaliados uma vez por ano pelo avaliador de imóveis. O objetivo da avaliação de ativos é determinar ou atualizar o valor de mercado estimado dos ativos imobiliários da CORUM Origin.

O Avaliador de Imóveis é autorizado pela autoridade financeira francesa (AMF) e nomeado pela Assembleia-geral.

Além disso, foi introduzido um avaliador independente de forma a existir uma avaliação independente do valor dos ativos da CORUM Origin.

Em primeiro lugar, a CORUM Origin trabalha com um avaliador de imóveis independente que cumpra todos os requisitos e garantias profissionais, que avalia (ou atualiza) todos os anos o valor de todos os ativos de imóveis detidos pela CORUM Origin. Em seguida, os ativos de imóveis e financeiros da CORUM Origin (componente extremamente pequena) estão sujeitos a uma avaliação independente, de acordo com os procedimentos impostos pelos regulamentos levados a cabo pela CORUM AM de forma independente relativamente às suas equipas de gestão de ativos.

O avaliador de imóveis independente usa a “abordagem de capitalização de receitas” e posteriormente avalia a consistência dos resultados, comparando-a com transações similares através da “abordagem de comparação de vendas”. Esta avaliação será atualizada todos os anos nos quatro anos seguintes. O VPL basear-se-á no valor de realização do avaliador de imóveis independente.

3 - COMPENSAÇÕES

Não há um procedimento específico que autorize os investidores a serem compensados por erros na determinação do valor patrimonial líquido. Os investidores não são compensados por erros na determinação do valor patrimonial líquido. O valor patrimonial líquido é aprovado anualmente pela Assembleia-geral.

CAPÍTULO XIV - REGIME TRIBUTÁRIO

A CORUM Origin informa que os comentários abaixo podem não corresponder à interpretação dada pelas Autoridades Tributárias Portuguesas.

1 - CORUM ORIGIN

Tributação na esfera da CORUM Origin

A CORUM Origin está sujeita ao tratamento fiscal previsto no artigo 239.º, alínea f), do Código Geral dos Impostos francês.

A CORUM Origin não está sujeita ao imposto sobre as sociedades. Os seus acionistas são pessoalmente tributáveis sobre o rendimento da empresa na proporção da sua participação na receita tributável da CORUM Origin, seja através do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares ou através do imposto sobre as sociedades, se estiverem sujeitos a este imposto.

Todos os anos, a CORUM Origin deve elaborar e enviar aos acionistas, atempadamente, um documento destinado a ajudá-los a elaborar as suas declarações de impostos.

2 - ACIONISTAS

Tributação dos Acionistas

Acionistas que sejam Pessoas Singulares

1º) TRIBUTAÇÃO EM FRANÇA

Os acionistas não residentes deverão pagar impostos em França sobre os rendimentos auferidos pela CORUM Origin nesse país. Os rendimentos de rendas tributáveis líquidos devem ser reportados na secção “rendimentos de rendas” da declaração de imposto francesa do acionista, sujeito ao calendário do imposto sobre o rendimento progressivo.

No entanto, o imposto sobre o rendimento a pagar em França pelos acionistas em relação aos bens imobiliários franceses não pode ser inferior a 20% do lucro tributável líquido como regra geral.

As contribuições para a Segurança Social sobre os rendimentos de rendas obtidos em França são aplicáveis a pessoas singulares.

Apesar dos impactos fiscais acima mencionados, as responsabilidades tributárias em França devem ser analisadas com mais detalhe.

2º) TRIBUTAÇÃO EM PORTUGAL

Os rendimentos distribuídos por Sociedades estrangeiras estão sujeitos a retenção na fonte apenas se forem pagos por um agente pagador. Caso contrário, não existe lugar a retenção na fonte sobre as distribuições de rendimentos.

As distribuições de dividendos e os ganhos de capital realizados, seja no resgate ou na transferência de ações, estão sujeitos a imposto à taxa de 28% (a menos que o acionista opte por incluir esse lucro no seu rendimento tributável bruto e sujeitá-lo às taxas progressivas gerais).

No entanto, o imposto pago em França sobre os rendimentos auferidos através da CORUM Origin pode ser creditado em acerto de contas com a obrigação fiscal final portuguesa.

Os dividendos recebidos e os ganhos de capital realizados por pessoas singulares registadas como “residentes não habituais” não estão sujeitos a imposto em Portugal.

Acionistas que sejam Pessoas Coletivas

1º) TRIBUTAÇÃO EM FRANÇA

Os rendimentos da CORUM Origin atribuídos a entidades empresariais estão sujeitos ao imposto sobre sociedades, em proporção aos lucros a que o acionista que seja uma pessoa coletiva tenha direito.

Os ganhos de capital estão sujeitos à retenção na fonte em França, ao nível da CORUM Origin, a uma taxa de 33,33%. Este imposto é cobrado como um pagamento por conta da obrigação fiscal do acionista em França.

2º) TRIBUTAÇÃO EM PORTUGAL

Os rendimentos distribuídos por Fundos estrangeiros estão sujeitos a retenção na fonte apenas se forem pagos por um agente pagador. Caso contrário, não existe lugar a retenção na fonte sobre as distribuições de rendimentos. Os ganhos de capital não estão sujeitos à retenção na fonte.

Os rendimentos recebidos ou os ganhos de capital realizados são tributados de acordo com as regras gerais previstas no código do IRC. No entanto, o imposto pago em França sobre os rendimentos auferidos através da CORUM Origin pode ser creditado em acerto de contas com a obrigação fiscal final portuguesa.

SCPI CORUM ORIGIN

Sociedade Civil de Investimento Imobiliário

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

Visto AMF SCPI n.º 12-17 de julho de 2012 - Sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

CORUM
ORIGIN

www.corum.pt