

Capelle aan den IJssel  
Países Baixos  
Adquirido em 15 de junho de 2020

\* Obter mais informações

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

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. O resgate de ações não é garantido. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

## O ESSENCIAL



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

## O FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM ORIGIN SUBIU AO PÓDIO DA CLASSIFICAÇÃO IEIF\*\* EM 2021

Objetivos de rentabilidade anual alcançados desde 2012, a data da criação do fundo CORUM Origin, e performance superior à média de mercado de 4,45% (média do IEIF).



\*\*IEIF: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, classificação relativa à rentabilidade dos fundos imobiliários com capital variável

Fonte: CORUM

Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização. A referência a uma classificação não garante rentabilidades futuras.



## UMA BOA VENDA COMEÇA COM UMA BOA COMPRA.

*"Para fazer uma boa venda é necessário ter feito uma boa compra. Esta condição é essencial para obter mais-valias e distribuir dividendos extraordinários pelos investidores sempre que for aplicável. Contudo, uma boa venda apenas faz sentido se podermos reinvestir bem, com perspetivas favoráveis em futuras vendas."*

Por Frédéric Puzin,  
Fundador do grupo CORUM

Estamos a atravessar um período fora do comum. Num momento em que a crise da COVID-19 ainda paira sobre nós, deparamo-nos subitamente com a guerra na Ucrânia, às portas da Europa. A gestão das consequências concretas das crises e do seu encadeamento faz parte do quotidiano da CORUM. Temos também o dever de informar regularmente os nossos investidores.

Nesse sentido, gostaria de os tranquilizar dizendo que nenhum dos 142 imóveis detidos pelo fundo CORUM Origin está situado na Ucrânia ou na Rússia. Os imóveis estão distribuídos por 13 países da União Europeia. Esta diversificação é uma forma eficaz de mitigar os riscos a que estamos expostos. Como é evidente, alguns dos 299 arrendatários do fundo imobiliário CORUM Origin poderão vir a ser indiretamente afetados pelas consequências do conflito. Contudo, a maioria dos arrendatários é composta por grupos internacionais, sólidos e extremamente diversificados, que têm capacidade para absorver as repercussões desta crise. Além disso, os arrendatários assumiram compromissos a longo prazo com o fundo CORUM Origin. A combinação destes fatores oferece-nos excelentes perspetivas no que diz respeito ao pagamento das rendas e, conseqüentemente, ao pagamento de dividendos.

### TRÊS AQUISIÇÕES POR 85 M€

Este tipo de transações é importante para alcançar o objetivo de rentabilidade (não garantido) de 6% do fundo CORUM Origin. Um objetivo que foi sempre alcançado, ou até mesmo ultrapassado, pelo seu fundo imobiliário durante os seus 10 anos de existência. Como sabe, os dividendos pagos pelo fundo são provenientes das rendas pagas pelos arrendatários, mas não só. Quando vendemos um imóvel, caso sejam obtidos ganhos, os investidores recebem todos ou parte dos mesmos sob a forma de dividendos. Esta distribuição de mais-valias está no centro da nossa estratégia e permite materializar diretamente no seu bolso a criação de valor do seu investimento.

Reconheço que nem todas as vendas são coroadas de êxito, apesar de todos os nossos esforços. Por melhor que seja o maestro, pode sempre escapar uma nota desafinada. A boa notícia é que, durante este trimestre, a partitura foi tocada sem qualquer nota em falso pelo fundo CORUM

Origin. Conseguimos gerir os riscos e alcançar os objetivos de rentabilidade e valorização geral do património.

Ao longo do ano de 2021, vendemos nove imóveis pertencentes ao fundo. Essas transações permitiram-nos anunciar uma mais-valia de 27,5 milhões de euros aos investidores. Em seguida, foi necessário reinvestir rapidamente o capital proveniente dessas vendas. Já que sem rendas não existem dividendos e a rentabilidade do seu investimento poderia ser afetada.

Por esse motivo, quando preparamos uma venda planeamos simultaneamente a reafetação dos fundos com a maior brevidade possível. Esta abordagem permitiu-nos efetuar três aquisições durante o primeiro trimestre de 2022, nomeadamente uma carteira de agências bancárias em Itália por um montante total de 29 M€, um imóvel em Cork (Irlanda) ocupado pelo Bank of Ireland, que foi adquirido por 13 M€, e dois edifícios de escritórios em Amersfoort (Países Baixos) comprados por 43 M€.

### AUMENTO DO PREÇO DA AÇÃO: + 4,1%

No dia 1 de abril de 2022, decidimos aumentar o preço da ação do fundo imobiliário em 4,1%, o qual passou de 1.090 € para 1.135 €. Trata-se da sétima subida em dez anos para o fundo CORUM Origin desde o seu lançamento em 2012 com um valor de 1.000 €, o que corresponde a um aumento de 13,5% em 10 anos.

Este aumento do preço da ação reflete a valorização do património do fundo imobiliário. Como é evidente, não se trata de um benefício tão concreto como uma distribuição de mais-valias, que pode observar imediatamente na sua conta bancária. Em caso de revalorização do preço da ação, é necessário vender as suas ações para tirar partido desta subida de valor. Assim sendo, quando temos escolha, preferimos vender os imóveis e distribuir os ganhos. Contudo, nem sempre é possível vender, uma vez que, tal como referi anteriormente, é necessário reinvestir bem para não comprometer a performance.

A boa notícia é que o início deste ano foi extremamente positivo para o fundo CORUM Origin. Conseguimos simultaneamente distribuir mais-valias e aumentar o preço da ação. É um resultado que nos deixa muito orgulhosos. Este duplo sucesso não acontece todos os trimestres, por isso, devemos saborear este momento.

# A PERFORMANCE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidades futuras do fundo 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>

**2,83 €**  
Impostos estrangeiros retidos na fonte sobre rendas, pagos pelo fundo CORUM Origin<sup>3</sup>

**14,20 €**  
Dividendo líquido de impostos estrangeiros recebido no 1.º trimestre de 2022

Dividendo do 1.º trimestre  
**17,03 €**  
bruto por ação



Dividendo líquido recebido no 1.º trimestre de 2022 em 3 parcelas:  
**3,89 € a 13 de fevereiro de 2022**  
**3,98 € a 13 de março de 2022**  
**6,33 € a 12 de abril de 2022**

O pagamento do próximo dividendo terá lugar a partir do dia: **10 maio 2022.**



**65,40 €**  
bruto por ação

Dividendo previsto para 2022, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual não garantido de 6%

## 7,03% PERFORMANCE 2021

5,8% Líquido de impostos estrangeiros

Nota: Impostos pagos em França são recuperáveis

## EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



**40 818** **ACIONISTAS**

dos quais **1 798** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre.

**84 519**

ações que aumentaram o capital

**5 228**

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

**2 534**

ações alienadas entre investidores

**0**

ações a aguardar resgate

## EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/03/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	2 395 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 819 M€	1 751 M€
Número de ações	2 110 159	2 030 869
Número de acionistas	40 818	39 020

## PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

<b>Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)</b>	<b>1 135,00 €</b>
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, das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	13,62 €
	137,21 €

## VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Valor de realização* (por ação)	962,66 €
Valor de reconstituição* (por ação)	1 177,43 €

## PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora. **999,21 €**

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, multiplicado pelo número de ações detidas, e entende-se para acionistas em fruição das suas ações no 1.º dia do trimestre.

2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

# PERFIL DO PATRIMÓNIO

## RESUMO DO PATRIMÓNIO

(a 31 de março de 2022)



**142**

Número de imóveis



**299**

Número de arrendatários



**6,73 ANOS**

Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável

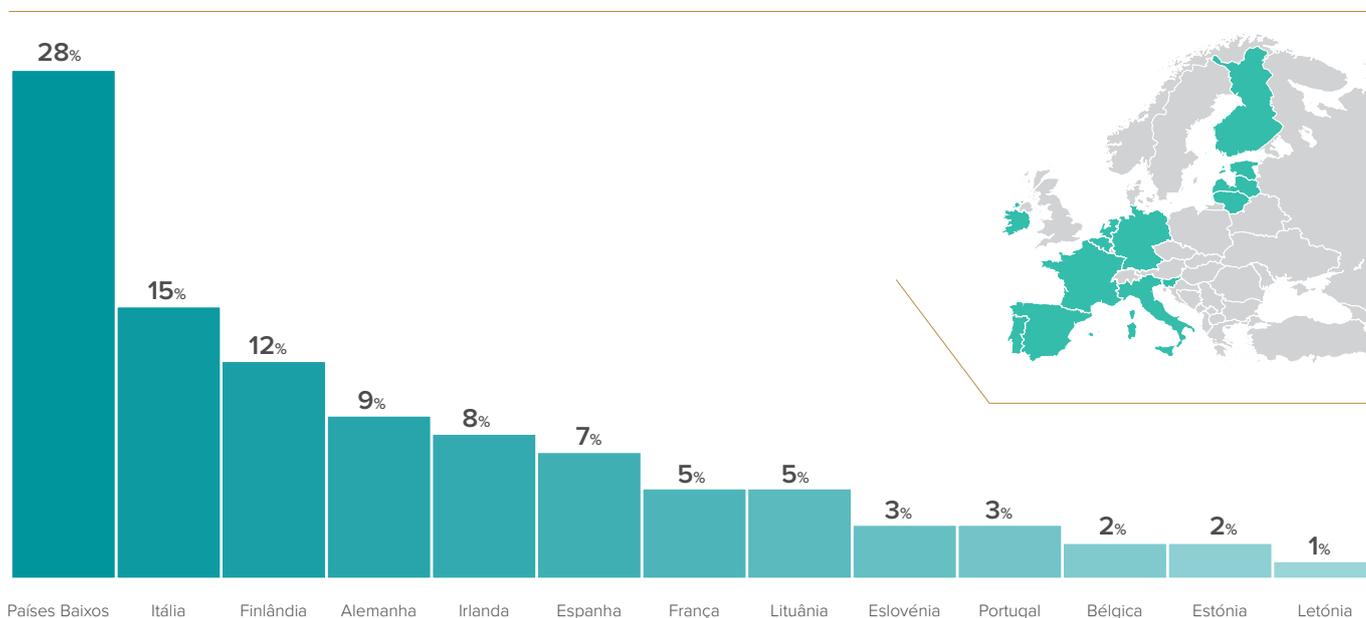


**1 361 810 m<sup>2</sup>**

Área total (área por arrendar: 74.268 m<sup>2</sup>)

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 31 de março de 2022, % do valor venal)



## REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 31 de março de 2022, % do valor venal)



**43%**

ESCRITÓRIOS



**34%**

LOJAS



**11%**

HOTELARIA



**6%**

INDÚSTRIA



**5%**

LOGÍSTICA



**1%**

SAÚDE

## TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 1.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

**95,87%**

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

**94,55%**

Instalações por arrendar: (39 instalações)

● **4,13%** em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 em Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 em Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 4 em Hamburgo (4.583 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>)
- 2 em Hoofddorp, no edifício Red Office (933 m<sup>2</sup>)
- 1 em Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 em Zaandam (5.302 m<sup>2</sup>)
- 1 no edifício Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)
- 4 em Dublin, no edifício Classon (602 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 em Braga (2.170 m<sup>2</sup>)
- 1 em Roterão (BAM) (221 m<sup>2</sup>)
- 1 em Juvignac (4.400 m<sup>2</sup>)
- 1 em Delft (619 m<sup>2</sup>)
- 2 no Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 em Roma Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 em Bolonha (2.351 m<sup>2</sup>)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)

Nenhuma venda durante o 1.º trimestre de 2022

1. Com desocupação no 1.º trimestre de 2022

# AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

## PAÍSES BAIXOS

### ROYAL HASKONINGDHV AMERSFOORT

ADQUIRIDO EM 31 DE MARÇO DE 2022

Preço de aquisição: 43 M€  
Rentabilidade inicial: 7,7%

Área: 26.166 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 7,2 anos  
Arrendatário: Royal HaskoningDHV



Este imóvel situa-se no sul da cidade de Amersfoort, a apenas 10 minutos de distância do centro da cidade de Utreque. Este conjunto imobiliário é composto por dois edifícios diferentes com uma ligação subterrânea entre os dois. O edifício ABC é o mais antigo e oferece uma área de 18.007 m<sup>2</sup>. O edifício D adjacente foi construído em 1999 e conta com uma área total de 8.148 m<sup>2</sup>. Desde a sua construção, o conjunto imobiliário está totalmente arrendado à Royal HaskoningDHV, uma empresa independente de consultoria em engenharia holandesa, líder de mercado no setor do desenvolvimento sustentável e da inovação, que instalou a sua sede mundial neste imóvel. Este gabinete de consultoria conta com 6.000 colaboradores em 30 países. A Royal HaskoningDHV, especialista em projetos públicos e privados à escala

internacional, desenvolve a sua atividade, nomeadamente nos setores da aviação, construção, energia, indústria, ordenamento do território e planeamento urbano.

Em 2011, o arrendatário investiu 9 M€ em obras de renovação que permitiram melhorar a sua classificação de desempenho energético de G para A. Está igualmente a preparar um programa de investimento suplementar com o objetivo de modernizar o edifício para dar resposta a exigências futuras. Tratando-se de uma sociedade de engenharia com grandes ambições em matéria de desenvolvimento sustentável, o Grupo pretende que os seus escritórios sejam um mostruário daquilo que conseguem fazer. Estas obras demonstram que o arrendatário pretende permanecer neste imóvel a longo prazo.



> Amersfoort - adquirido em 31 de março de 2022

# AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

## ITÁLIA

INTESA SANPAOLO

VICENZA / TREVISO / PESCARA

ADQUIRIDO EM 11 DE MARÇO DE 2022

Preço de aquisição: 29 M€  
Rentabilidade inicial: 8,5%

Área: 12.330 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 6,8 anos  
Arrendatário: Intesa Sanpaolo



Estes 3 imóveis estão situados nas zonas norte e centro de Itália. Fazem parte de um conjunto imobiliário de 10 propriedades, todas em Itália, que o fundo CORUM Origin se comprometeu a comprar em 2022. O primeiro edifício está localizado no centro histórico de Vicenza. Construído em 1942 e sujeito a obras de renovação em 2018, este edifício oferece uma área total de 5.180 m<sup>2</sup>, maioritariamente ocupada por uma agência bancária no rés-do-chão e vários escritórios nos 5 andares superiores. O segundo edifício situa-se no centro histórico de Treviso. Esta propriedade, construída em 1948, tem uma área total de 5.290 m<sup>2</sup>, distribuídos por 8 andares. Seguindo um modelo idêntico ao edifício situado em Vicenza, este imóvel conta com uma agência no rés-do-chão e vários escritórios e anexos nos andares superiores e subterrâneos. O terceiro edifício situa-se na zona de Pescara, numa área central de renome.

Foi construído em 1961 e é composto por uma área de 1.860 m<sup>2</sup> ocupada por uma agência no piso térreo e vários escritórios nos andares superiores. Este conjunto de imóveis tem um único arrendatário, o Intesa Sanpaolo. Este grupo bancário internacional italiano foi um dos primeiros grupos bancários europeus, tendo sido fundado em 2007 na sequência da fusão dos três principais bancos italianos. Trata-se do maior banco do país no que diz respeito ao número de sucursais (5.200 agências, das quais 4.200 estão situadas em Itália) e funcionários (98.000, dos quais 75.000 trabalham em Itália), bem como no que diz respeito aos recursos financeiros e patrimoniais (48 mil milhões de euros). A sede do grupo situa-se em Turim. O Intesa Sanpaolo acompanha mais de 20,6 milhões de clientes (13,5 milhões em Itália) na Europa central, na Europa de Leste, no Médio Oriente e no Norte de África.

## IRLANDA

BANK OF IRELAND

CORK

ADQUIRIDO EM 21 DE MARÇO DE 2022

Preço de aquisição: 13 M€  
Rentabilidade inicial: 6,8%

Área: 2.450 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 9,9 anos  
Arrendatário: Bank of Ireland



Este imóvel situa-se em Cork, a segunda maior cidade da Irlanda, que conta com 415.000 habitantes. Faz parte da zona empresarial central de Cork, em South Mall, e está localizado junto à rua St. Patrick Street, a principal artéria comercial da cidade, à qual é possível aceder facilmente a pé. Esta área acolhe, nomeadamente, empresas internacionais da indústria farmacêutica, tal como a Pfizer, bem como do setor das tecnologias, tais como a Dell, a Qualcomm ou a Apple. Construído em 1960 e integralmente sujeito a obras de renovação em 2008, o imóvel possui 5 andares com uma área total de 2.450 m<sup>2</sup>. Encontra-se totalmente arrendado ao Bank of Ireland,

um banco irlandês fundado em 1783, que exerce a sua atividade na Irlanda, no Reino Unido e na América do Norte. O seu acionista maioritário é o Estado irlandês. O imóvel acolhe a sede da empresa para a região de Munster, da qual faz parte a cidade de Cork. O Bank of Ireland instalou uma agência bancária no rés-do-chão e escritórios nos andares superiores. O banco tomou a decisão de encerrar várias agências locais e reunir os seus colaboradores em agências regionais, como aconteceu neste imóvel. O banco anunciou igualmente um investimento de 12 M€ nas suas agências bancárias em 2022.

# COMISSÕES RELATIVAS À

# GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 31/03/2022)

Não poupamos esforços para gerir e rentabilizar os investimentos que nos foram confiados pelos nossos clientes. E porque todo o trabalho deve ser compensado, as comissões apresentadas em seguida constituem a contrapartida pelo trabalho que realizamos diariamente ao serviço do seu investimento. O investimento num fundo imobiliário, como qualquer outro investimento, implica algumas comissões. Por conseguinte, recomendamos que detenha as suas ações por um prazo mínimo de 8 a 10 anos, de modo a poder amortizar as comissões de subscrição e gestão. Não se esqueça de que os dividendos (não garantidos) que recebe mensalmente são líquidos de todos estes encargos. Os objetivos de rentabilidade do seu fundo imobiliário são igualmente líquidos de comissões e são calculados sobre 100% do montante que nos confiou.

## Comissões de subscrição

11,964% do preço da ação, TII<sup>1</sup>

Estas comissões são incluídas no preço de compra e remuneram, nomeadamente, o serviço prestado pela Sociedade Gestora para a pesquisa de imóveis e angariação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

Estas comissões de subscrição são comparáveis às "despesas notariais" como Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Selo (IS) (1,87% a 8,3% do montante de aquisição<sup>2</sup>), e às comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda<sup>3</sup>) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

## Comissões de gestão

13,2% das rendas cobradas, incluindo todos os impostos

Estas comissões são diretamente deduzidas das rendas pela Sociedade Gestora e servem para remunerar a mesma pelas suas diferentes funções: gestão dos arrendatários (essencial durante o período COVID), gestão dos imóveis e valorização do património, emissão de recibos, recebimento das rendas e distribuição sob a forma de dividendos, etc. Estas comissões apenas são aplicáveis quando as rendas são recebidas, o que significa que os nossos interesses coincidem com os seus.

Quando é efetuado um investimento direto, estas comissões podem ser comparadas com as comissões associadas à gestão de um imóvel: comissões de agência (entre 4% e 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados<sup>2</sup>), subscrição de diferentes seguros, despesas de copropriedade (caso sejam aplicáveis), impostos, etc.

## Comissões sobre a cessão de ações

240 €

Trata-se de um montante fixo a cargo do comprador, correspondente às despesas administrativas. Este montante apenas é aplicável no quadro de uma transferência de ações (mercado livre, doações, etc.) e permite gerir a cessão de ações, independentemente do seu número. Estas comissões não são aplicáveis no quadro de um resgate de ações.

## Comissões sobre a cessão dos imóveis

Preço líquido de venda efetivo < 5 M€: 1% TII<sup>1</sup>  
Preço líquido de venda efetivo < 5 M€: 0,75% TII (sobre o preço líquido de venda efetivo do imóvel)

Estas comissões são cobradas apenas quando são obtidas mais-valias e são aplicadas sobre o preço de venda do imóvel. Estas comissões permitem remunerar a boa gestão do património imobiliário, o que significa que os nossos interesses coincidem com os seus.

## Comissões de acompanhamento e orientação da realização de obras

1% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

Estas comissões correspondem a ações específicas levadas a cabo pela Sociedade Gestora para garantir a realização e o acompanhamento de grandes obras. Incluem, nomeadamente, a coordenação com os arquitetos, os honorários dos gabinetes de estudos técnicos, etc.

No quadro de um investimento imobiliário direto, estas comissões são comparáveis às comissões de um mestre de obras ou às comissões de gestores de propriedades (entre 1,5% e 4%<sup>3</sup>) quando são realizadas obras.

1. Todos os impostos incluídos

2. Fonte: Autoridade Tributária

3. Fonte: agências e prestadores destes serviços

## GLOSSÁRIO

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

**Capitalização:** Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo preço da ação: 2.110.159 ações \* 1.135 € = 2,395 mil milhões de euros.

**Capital nominal:** Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 2.110.159 ações \* 862 € = 1,819 mil milhões de euros.

**Preço de revenda:** Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

**Rentabilidade inicial:** Corresponde à rentabilidade imobiliária 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. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

**Rentabilidade:** Taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 1,25% em 2021), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação.

Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM Origin.

**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 durante o período, bem como as comissões de subscrição e gestão suportadas pelo investidor.

**Taxa de Ocupação Financeira (TOFin):** Rendas faturadas e faturáveis, bem como instalações sob carência de arrendamento. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

**Taxa de Ocupação Física (TOFis):** Área total das instalações ocupadas a dividir pela área 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, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

**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, a caixa) 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).

**Valor IPI (Imposto sobre Fortunas Imobiliárias):** Corresponde ao valor declarado no âmbito da tributação do IPI. Trata-se do preço de resgate, ao qual é aplicado um coeficiente (que representa a ação do imóvel no valor de realização do fundo imobiliário).

## Advertências

**Adquirir ações do fundo imobiliário 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. Salientamos 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.**

## Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 2.000.000.332 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

## Condições de resgate dos acionistas

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 **999,21 €** por ação desde 1 de abril de 2022. É mantido na sede da Sociedade um registo onde são inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora por correio normal, fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

## Condições de cessão

**1. Cessão direta (em mercado livre).** A cessão é acordada livremente entre as partes. Os investidores que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Compete-lhes, nesse caso, encontrar um adquirente sem a ajuda da Sociedade Gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A Sociedade Gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

**2. Fruição das ações e aprovação.** As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

**3. Taxas de registo OTC (em mercado livre).** As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem nomeadamente a taxa de registo em França e as despesas processuais fixas de 240 €, impostos incluídos, salvo os casos de transmissão gratuita.

## Tributação

A CORUM alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adotada pela Autoridade Tributária.

### 1. Pessoas Singulares:

a) Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível do Fundo, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa. Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis situados naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais.

As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supraexposto, 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 rendimentos prediais referentes a imóveis em França 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 rendimentos prediais referentes a imóveis em França 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 que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo CORUM Origin e relativos ao ano anterior.

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

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

O rendimento do Fundo corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

## Vida social

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



**FRAUDE: MANTENHA-SE ATENTO**

## TENHA BONS REFLEXOS

perante tentativas de fraude de investimento e siga os nossos conselhos

Neste período propício aos abusos, a CORUM gostaria de sensibilizar os seus clientes para as boas práticas a adotar e para os reflexos necessários antes de qualquer investimento, de modo a evitar este tipo de tentativas de fraude.

- Não comunique os seus dados pessoais ou bancários a interlocutores ou em formulários que não possam ser verificados.
- Não acredite em tudo o que lhe dizem ao telefone, o seu interlocutor pode não ser quem afirma ser.
- Não ceda à pressão de qualquer interlocutor e reflita o tempo necessário antes de tomar uma decisão.
- Desconfie dos preços baixos e das promessas de rentabilidade elevada, rápida e sem riscos.

**CORUM**

CORUM Origin, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507

no dia 28 de fevereiro de 2012 - Capital social inicial: 950.786 € - Capital social em 31 de março de 2022: 1.818.963.076 €

Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management

aprovada pela AMF no dia 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovada 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)