



PROSPETO

| | | | |
|--|----|--|----|
| AVISO AOS INVESTIDORES | 3 | CAPÍTULO III - COMISSÕES | 13 |
| INTRODUÇÃO | 4 | 1- COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO | 13 |
| 1- INFORMAÇÃO SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA | 4 | 2 - COMISSÃO DE GESTÃO | 13 |
| a) Os fundadores | 4 | 3 - COMISSÃO DE CESSÃO | 13 |
| b) A Sociedade Gestora | 5 | 4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS | 13 |
| 2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO | 5 | 5 - COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO E ORIENTAÇÃO DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO | 14 |
| 3 - MODIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E/OU POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SOCIEDADE | 6 | CAPÍTULO IV - FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE | 15 |
| 4 - RESPONSABILIDADE DOS PARTICIPANTES | 6 | 1- REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS | 15 |
| 5 - PROCESSO DE AVALIAÇÃO | 6 | a) Participação | 15 |
| 6 - PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS DO COMPROMISSO CONTRATUAL FEITO PARA FINS DE INVESTIMENTO | 6 | b) Convocatórias | 15 |
| CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES | 7 | c) Quórum | 15 |
| 1- COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO | 7 | d) Maioria | 15 |
| 2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES | 7 | e) Ordem de Trabalhos | 15 |
| 3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS | 7 | f) Informação dos participantes | 16 |
| a) Valor nominal e variabilidade do capital | 7 | g) Voto por correspondência | 16 |
| b) Forma das participações | 7 | h) Consulta por correspondência | 16 |
| 4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO | 8 | 2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LÚCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS | 16 |
| 5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER | 8 | a) Disposições relativas à distribuição dos lucros | 16 |
| 6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES | 8 | b) Provisões para grandes obras | 16 |
| 7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO | 8 | 3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES | 17 |
| 8 - GARANTIA BANCÁRIA | 9 | a) Convenções particulares | 17 |
| CAPÍTULO II - FORMAS DE SAÍDA | 10 | b) Prospecção de investidores | 17 |
| 1- DISPOSIÇÕES GERAIS | 10 | 4 - REGIME FISCAL | 17 |
| a) Registo das transferências | 10 | a) Rendimentos | 18 |
| b) Documentos a enviar à Sociedade | 10 | b) Mais-valias | 19 |
| c) Fruição das participações | 10 | c) Tributação do património imobiliário | 21 |
| d) Despesas | 10 | 5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO | 21 |
| 2 - RESGATE | 10 | a) Relatório anual | 21 |
| a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate | 10 | b) Boletim de informação | 21 |
| b) Preço de resgate | 11 | CAPÍTULO V - A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE | 22 |
| c) Registo de pedidos de resgate | 11 | 1- A SOCIEDADE | 22 |
| d) Documentos a enviar à Sociedade | 11 | 2 - ADMINISTRAÇÃO | 22 |
| 3 - CESSÕES EFETUADAS AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS | 11 | 3 - CONSELHO FISCAL | 23 |
| a) Informações gerais | 11 | 4 - REVISORES DE CONTAS | 23 |
| b) Periodicidade dos preços da execução | 11 | 5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO | 24 |
| c) Execução e liquidação | 11 | 6 - DEPOSITÁRIO | 24 |
| d) Despesas | 11 | 7 - INFORMAÇÕES | 24 |
| e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda | 12 | | |
| f) Cobertura das ordens | 12 | | |
| g) Bloqueio do mercado | 12 | | |
| h) Suspensão da inscrição das ordens no registo | 12 | | |

AVISO AOS INVESTIDORES

A compra de ações da SCPI CORUM Origin é um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Os rendimentos não são garantidos, podem variar tanto positiva como negativamente de acordo com o desempenho do fundo. Recomendamos um prazo de investimento mínimo de 10 anos. A liquidez é limitada, e com risco de perdas de capital. As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de ganhos futuros.

Quando se investe numa Sociedade Civil de Investimento Imobiliário, há que ter em conta os seguintes fatores e riscos:

- O montante que é razoável investir em SCPIs depende do património pessoal, do horizonte de investimento pretendido e da vontade do investidor em assumir os riscos específicos de um investimento imobiliário;
- Trata-se de um investimento a longo prazo, com um período recomendado de conservação das participações de 10 anos;
- É um investimento que implica risco de perdas de capital;
- A SCPI não garante a revenda nem o resgate das participações, só sendo possível a saída mediante a existência de contraparte;
- Em caso de investimento a crédito, chamamos a atenção para o pagamento dos juros do empréstimo no reembolso do capital na maturidade (se empréstimo in fine) em situação de desaceleração do mercado imobiliário, sobre a possível dedutibilidade dos juros de empréstimo dos rendimentos de propriedade apenas em caso de recurso a um empréstimo imobiliário ou a um empréstimo para a aquisição de participações da SCPI. Se o desempenho das participações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das participações, o subscritor terá de pagar a diferença.

A rentabilidade de um investimento em participações em SCPIs baseia-se geralmente em:

- Potenciais dividendos a serem pagos ao investidor. O pagamento dos dividendos não é garantido e tanto pode flutuar positiva como negativamente, em função da evolução dos mercados imobiliários e das condições de arrendamento dos imóveis (nomeadamente o nível das rendas e as taxas de ocupação);
- O montante de capital a ser recebido aquando da cessão das participações ou, em alternativa, na eventualidade de liquidação da SCPI. Este montante não é garantido e dependerá da evolução do mercado imobiliário ao longo do período do investimento.

Chama-se a atenção dos investidores para o facto de a SCPI CORUM Origin ser uma SCPI que pode recorrer a endividamento até ao limite de um montante máximo fixado pela Assembleia-geral, em conformidade com o artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francês. O montante dos empréstimos não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos não ainda investidos. Portanto, o montante de capital a ser recebido aquando da liquidação da Sociedade estará subordinado ao reembolso do montante corrente ou total prévio dos empréstimos contratados pela SCPI. Esta operação é arriscada no caso de uma quebra no mercado imobiliário: a SCPI poderia ser incapaz de reembolsar os empréstimos contraídos e o valor e liquidez das suas participações seriam afetados.

O objetivo anual de desempenho (taxa de distribuição no valor de mercado) é de 6% (não garantido). O desempenho do CORUM Origin pode ser afetado pela fiscalidade aplicada nos países em que detém ativos e pelas convenções fiscais celebradas entre a França e estes países. No entanto, na presença de convenções fiscais, são implementados mecanismos de neutralização fiscal (principalmente crédito fiscal ou taxa efetiva). Em particular, visam evitar a dupla tributação dos rendimentos de propriedade e das mais-valias de fontes europeias nas mãos de investidores residentes em França, mantendo ao mesmo tempo o carácter progressivo do imposto sobre os outros rendimentos dos investidores tributados em França.

O rendimento distribuído pode consistir em rendimentos prediais e/ou financeiros, mas também em potenciais mais-valias sobre bens imóveis (para investidores residentes em França). O rendimento potencial sujeito a decisão da Assembleia Geral é pago mensalmente e mediante o pagamento do primeiro dividendo provisório. Os participantes da SCPI manifestaram-se sobre a transformação ou não da Sociedade em OPCI (organismo de investimento coletivo em valores imobiliários) durante a Assembleia-geral Constituinte de 14/02/12 e votaram pela manutenção da Sociedade como SCPI e a sua não transformação em OPCI.

INTRODUÇÃO

1- INFORMAÇÃO SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA

a) Os fundadores

A sociedade CORUM Origin foi constituída a 6 de fevereiro de 2012 sob a forma de Sociedade Civil de Investimento Imobiliário de capital variável (doravante a "Sociedade" ou a "SCPI") por iniciativa dos fundadores abaixo indicados.

O capital social inicial da SCPI CORUM Origin, de 950.786 €, está dividido em 1103 participações com o valor nominal de 862 €, repartidas entre:

| Nome do subscritor | % de capital detido | Número de ações | Valor nominal (em €) | Montante de subscrição (em €) |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| BAILLY Anne-Marie | 5,08% | 56 | 48.272,00 € | 49.972,16 € |
| BARRAL-CADIERE Pierre | 3,54% | 39 | 33.618,00 € | 34.802,04 € |
| BLIN Bruno | 1,09% | 12 | 10.344,00 € | 10.708,32 € |
| BOURDIAU Françoise | 1,54% | 17 | 14.654,00 € | 15.170,12 € |
| BOURDIAU Jean-François | 1,54% | 17 | 14.654,00 € | 15.170,12 € |
| BREBION François e Mélisande | 2,54% | 28 | 24.136,00 € | 24.986,08 € |
| CHRISTIAN SOULAS PATRIMOINE | 2,72% | 30 | 25.860,00 € | 26.770,80 € |
| CLUZEL Guy | 3,17% | 35 | 30.170,00 € | 31.232,60 € |
| D'ASARO BIONDO Carlo | 1,63% | 18 | 15.516,00 € | 16.062,48 € |
| DE CARVALHO Philippe e Claudia | 4,08% | 45 | 38.790,00 € | 40.156,20 € |
| ENAULT Daniel | 1,09% | 12 | 10.344,00 € | 10.708,32 € |
| FARGUES Christian | 2,72% | 30 | 25.860,00 € | 26.770,80 € |
| FAVARO CARLES Liliane | 3,08% | 34 | 29.308,00 € | 30.340,24 € |
| FAYE Cédric | 2,09% | 23 | 19.826,00 € | 20.524,28 € |
| FETBAL Sophie | 3,54% | 39 | 33.618,00 € | 34.802,04 € |
| FOGEL | 4,26% | 47 | 40.514,00 € | 41.940,92 € |
| GALZIN Bruno | 5,08% | 56 | 48.272,00 € | 49.972,16 € |
| GENET Cédric e Sandrine | 1,99% | 22 | 18.964,00 € | 19.631,92 € |
| GIBOIRE Serge e Irène | 1,54% | 17 | 14.654,00 € | 15.170,12 € |
| GUILLAUMOT Michel | 1,09% | 12 | 10.344,00 € | 10.708,32 € |
| HERIAUD Jean-Pierre | 2,09% | 23 | 19.826,00 € | 20.524,28 € |
| LAHERA Francisco | 2,54% | 28 | 24.136,00 € | 24.986,08 € |
| LASSMANN Marc | 3,54% | 39 | 33.618,00 € | 34.802,04 € |
| LEBEL Thierry e Françoise | 3,08% | 34 | 29.308,00 € | 30.340,24 € |
| MACHADO José | 1,54% | 17 | 14.654,00 € | 15.170,12 € |
| MOIGNOUX Pascale | 2,99% | 33 | 28.446,00 € | 29.447,88 € |
| MUNIER Grégoire | 2,09% | 23 | 19.826,00 € | 20.524,28 € |
| NARI Gisèle | 2,72% | 30 | 25.860,00 € | 26.770,80 € |
| PARISOT Richard | 2,54% | 28 | 24.136,00 € | 24.986,08 € |
| POULALIER Eric | 5,08% | 56 | 48.272,00 € | 49.972,16 € |
| RAU Bernadette | 3,08% | 34 | 29.308,00 € | 30.340,24 € |
| SARL EUODIA FINANCE | 1,00% | 11 | 9.482,00 € | 9.815,96 € |
| TORTAJADA Stéphane | 6,07% | 67 | 57.754,00 € | 59.788,12 € |
| VANDAME Hervé e Christine | 3,08% | 34 | 29.308,00 € | 30.340,24 € |
| VRIGNAUD Didier e Colette | 3,08% | 34 | 29.308,00 € | 30.340,24 € |
| WARCKOL Didier e Valérie | 2,09% | 23 | 19.826,00 € | 20.524,28 € |
| TOTAL | 100,00% | 1.103 | 950.786,00 € | 984.273,08 € |

A subscrição dos fundadores foi realizada até 30 de janeiro de 2012.

Os fundadores pagaram cada um pela participação subscrita o valor nominal de 862 €, acrescido do prêmio de emissão de 30,36 € incluindo impostos (não incluindo as despesas relativas à angariação de capital) de cada quota subscrita e inteiramente realizada. Os fundadores pagaram assim a soma unitária de 892,36 €, incluindo impostos, por participação e o montante total de 984.273,08 €.

As participações detidas pelos fundadores são inalienáveis durante três anos a contar da data de emissão do visto da SCPI pela Autoridade dos Mercados Financeiros.

O capital social máximo estatutário na criação da SCPI é fixado em 5.156.484 €.

b) Sociedade Gestora

CORUM Asset Management (CORUM AM), sociedade gestora de ativos homologada a 14 de abril de 2011 pela Autoridade dos Mercados Financeiros sob número GP-11000012, autorização GFIA datada de 10 de julho de 2014 ao abrigo da Diretiva 2011/61/UE, sociedade por ações simplificada com o capital de 600.000,00 €, com sede no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 é estatutariamente nomeada Sociedade Gestora, por prazo ilimitado, desta SCPI.

2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O volume dos primeiros investimentos realizados, bem como a sua diversificação, aumentou progressivamente com capitalização e o limite de capital estatutário. Este, originalmente no montante de 5,1 milhões de euros, evoluiu mediante decisões da Assembleia-geral até aos 2.000.000.332 € aprovados na Assembleia-geral Extraordinária de 7 de dezembro de 2017. Assim, os primeiros investimentos tiveram um volume unitário variando entre 800.000 € e 1.800.000 € com arrendatários existentes.

Os investimentos foram feitos em França, principalmente fora da região parisiense, em ativos de escritórios, industriais e de retalho ou mistos, no âmbito de uma estratégia de investimento aberta e centrada nos rendimentos de arrendamento.

O objetivo anual de desempenho (taxa de distribuição no valor de mercado) é de 6% (não garantido). A Sociedade Gestora irá reforçar a diversificação dos investimentos, tanto quanto ao seu tipo como quanto à localização, de acordo com a estratégia em seguida descrita.

Os investimentos imobiliários incidirão sobre bens imóveis de todos os tipos em França e na zona euro. Será constituído a médio prazo um património imobiliário diversificado no plano económico e geográfico:

- Localização: Paris, região parisiense, fora da região parisiense, França, Europa (zona euro);
- Tipo: escritórios, lojas, locais industriais, armazéns, hotéis, parques de estacionamento, estabelecimentos de saúde, residências de estudantes, habitações, plataformas logísticas.

Os edifícios serão adquiridos já construídos ou a construir.

Também podem ser ponderadas aquisições de prédios que necessitem de obras de reabilitação, renovação ou específicas, dentro dos limites da regulamentação aplicável às SCPI.

A SCPI CORUM Origin procurará investir em ativos imobiliários procurando oportunidades de mercado de acordo com os ciclos dos diferentes mercados imobiliários:

- através da adoção de uma estratégia de investimento aberta, os investimentos poderão ser realizados em ativos localizados tanto em França como em toda a zona euro;
- centrando-se sobre os rendimentos de arrendamento, visando uma otimização das rendas potenciais cobradas pela SCPI que não se faça em detrimento da constituição do património.

Os investimentos serão realizados com especial atenção para a combinação entre:

- A profundidade do mercado do arrendamento,
- O dinamismo da área geográfica,
- A qualidade dos arrendatários,
- O prazo dos contratos de arrendamento.

De acordo com a análise própria da Sociedade Gestora com base na realização de previsões de mercado durante os períodos em que os preços de alguns mercados europeus sejam os mais elevados, os investimentos serão direcionados para outros mercados imobiliários que ofereçam preços mais baixos e rendimentos de arrendamento estruturalmente mais fortes (relação entre as rendas e os custos de aquisição dos imóveis). Pelo contrário, quando os preços dos mercados europeus mais elevados registarem declínios em função da conjuntura, os investimentos serão reorientados para esses mercados, que apresentarão então rendimentos de arrendamento mais favoráveis.

Aproveitando oportunidades de investimento em função dos diferentes ciclos, a CORUM Origin constituirá ao longo do tempo um património imobiliário que permita a mutualização de riscos através de:

- Diversificação em termos de tipos de ativos,
- Diversificação geográfica no seio da Zona Euro.

Inicialmente, os investimentos foram realizados em França.

Numa segunda fase, tendo em conta que a SCPI alcançou uma capitalização de 25 milhões de euros, foi possível realizar investimentos fora de França. Tais investimentos são realizados por um montante unitário mínimo de 4 milhões de euros.

A SCPI CORUM Origin poderá financiar os seus investimentos com recurso a empréstimos a fim de beneficiar da alavancagem do crédito ou no caso de aquisições com liquidação a prazo, dentro de um intervalo entre 0% a 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários e dos montantes, líquidos de comissões, captados e não investidos. Em conformidade com a decisão dos participantes na Assembleia-geral de 10 de Maio 2022, este montante é fixado até ao limite de um montante máximo de 1.200.000.000 €.

Esses empréstimos serão realizados junto das principais instituições de crédito que exerçam atividade em França e no conjunto da zona euro, a taxas fixas ou variáveis dependendo das condições de mercado, e por prazos adequados à vigência da SCPI.

Em quaisquer circunstâncias, em conformidade com as disposições do artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francês, o montante do endividamento terá de ser compatível com a capacidade de reembolso da SCPI com base nas suas receitas ordinárias para os empréstimos e dívidas, e com as suas capacidades de endividamento para as aquisições com liquidação a prazo, até um montante máximo fixado pela Assembleia Geral de participantes.

Está igualmente previsto que possam ser realizadas pela SCPI aquisições com pagamento a prazo até ao limite de um montante máximo. Este montante máximo é definido pela Assembleia-geral de participantes de forma a ser compatível com as capacidades de reembolso e de endividamento da SCPI.

A Assembleia-geral de 7 de abril de 2016 fixou-o num máximo de 690.000.000 €. A Sociedade não pode adquirir edifícios que sejam propriedade dos seus fundadores ou de sociedades dos respetivos grupos.

A SCPI está exposta a riscos de sustentabilidade. O risco de sustentabilidade é um evento ou situação ambiental, social ou de governação que, se ocorrer, poderá ter um efeito adverso material, real ou potencial, sobre o valor do investimento. A SCPI cumpre os requisitos de transparência impostos pelo Artigo 6.º do Regulamento Europeu n.º 2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). A este respeito, ao selecionar novos investimentos para a SCPI, a Sociedade Gestora também tem em conta um certo número de critérios que considera relevantes em termos de sustentabilidade, sem que estas considerações relacionadas com os critérios Ambientais, Sociais e de Governação (critérios "ESG") constituam um compromisso por parte da Sociedade Gestora.

Em conformidade com o Artigo 7.º do Regulamento Europeu de Disclosure e dada a sua dimensão, a natureza e âmbito das suas atividades, a Sociedade Gestora não está em condições de ter em conta os principais impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade que tenham um impacto negativo sobre a sustentabilidade.

Sempre que a estratégia de um fundo não se centre no investimento sustentável ou na promoção de atributos ambientais ou sociais e a Sociedade Gestora tenha decidido (i) não integrar o Risco de Sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões; e/ou (ii) não considerar os impactos negativos das suas decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade, os impactos potenciais desta decisão sobre o valor do investimento devem ser tidos em conta. Embora a Sociedade Gestora tenha tomado esta decisão com base na sua análise da relevância de tal integração e/ou consideração pela estratégia de cada fundo, não pode haver garantias de que os fatores subjacentes à sua análise não se alterem ao longo do tempo. A Sociedade Gestora pode, quando necessário, decidir integrar estes riscos no seu processo de tomada de decisão e/ou ter em conta tais impactos negativos no futuro.

A compra de ações da SCPI CORUM Origin é um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada, um risco de perda de capital e que os rendimentos não são garantidos. Os riscos associados a um investimento em SCPI, e em particular os associados à política de investimento, são detalhados no aviso aos investidores na página 3 deste prospeto.

3 - MODIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E/OU POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SOCIEDADE

Qualquer alteração significativa na política de investimento será sujeita à aprovação prévia da Assembleia Geral Extraordinária de participantes.

4 - RESPONSABILIDADE DOS PARTICIPANTES

A responsabilidade dos participantes só pode ser invocada por terceiros se a Sociedade tiver sido anteriormente alvo de ação judicial sem resultados.

Em derrogação do artigo 1857.º do Código Civil francês e do artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro francês, a responsabilidade de cada acionista perante terceiros é limitada ao montante da sua quota do capital no dia da sua participação, em conformidade com o disposto no artigo.

Nas relações entre si, os detentores de participações são responsáveis pelas dívidas e obrigações sociais proporcionalmente ao número de ações que lhes pertençam.

5 - PROCESSO DE AVALIAÇÃO

O recurso a um avaliador independente foi introduzido para avaliar de forma independente o valor dos ativos das SCPI. CORUM Origin utiliza em primeiro lugar um perito imobiliário que satisfaz todos os requisitos e garantias profissionais. Este último avalia os ativos imobiliários detidos na carteira de cinco em cinco anos e atualiza estes valores nos quatro anos seguintes.

Em segundo lugar, os ativos imobiliários bem como os ativos financeiros (montantes extremamente pequenos) estão sujeitos a uma avaliação independente, que cumpre os requisitos regulamentares, realizada pela CORUM AM, independentemente das suas equipas de gestão.

6 - PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS DO COMPROMISSO CONTRATUAL FEITO PARA FINS DE INVESTIMENTO

A SCPI é regida em particular pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, artigos L. 214-24 e seguintes, L. 214-86 e seguintes, R. 214-130 e seguintes do Código Monetário e Financeiro francês, bem como pelos artigos 422-189 e seguintes do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa, e por todos os textos subsequentes. A seleção dos investimentos imobiliários será feita após uma auditoria técnica, de aluguer e legal. Esta auditoria será realizada pela sociedade gestora com a assistência dos consultores externos da Sociedade. A aquisição de um imóvel dá lugar à assinatura de uma escritura notarial. Depois de assinar tal escritura notarial, a Sociedade torna-se proprietária ou mesmo locadora se o edifício estiver sujeito a um contrato de arrendamento. Como proprietário e locador, a Sociedade suporta a responsabilidade contratual ligada a tal capacidade. Se uma aquisição de propriedade for financiada por recurso a um crédito ou empréstimo bancário, a Sociedade será obrigada a cumprir os compromissos do contrato de financiamento, principalmente o reembolso do capital e o pagamento de juros e acessórios.

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES

1 - COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO

Deverá ser entregue a qualquer subscritor, previamente à subscrição, um processo de subscrição completo incluindo os seguintes documentos:

- O documento de informação fundamental;
- O prospeto autorizado pela Autoridade dos Mercados Financeiros, neste caso a sua mais recente versão;
- Os estatutos da Sociedade;
- O relatório anual do último exercício;
- O último boletim trimestral de informação;
- O formulário de subscrição, incluindo um exemplar a ser conservado pelo subscritor, contendo as informações sobre as condições da emissão em curso.

2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES

O formulário de subscrição deve ser devolvido à Sociedade Gestora devidamente preenchido, assinado e acompanhado do pagamento e dos documentos necessários solicitados.

O formulário de subscrição enuncia claramente os termos do aumento de capital e, em particular, o preço da subscrição e a data de início de fruição das participações.

Em qualquer subscrição, as participações devem ser totalmente pagas quanto ao seu montante nominal e ao montante do prémio de emissão, incluindo a comissão de subscrição. Caso contrário, a subscrição será considerada sem efeito e os montantes pagos serão devolvidos integral e gratuitamente ao seu autor.

Para subscrições com recurso a crédito, as participações são inteiramente realizadas aquando do pagamento efetivo dos fundos por cheque ou transferência bancária.

A este respeito, chama-se a atenção para os seguintes riscos relacionados com o financiamento a crédito:

- O reembolso do capital num contexto de inversão no mercado imobiliário;
- O desempenho das participações adquiridas a crédito, ou o caso de baixa dos preços na venda das participações, que podem obrigar o subscritor a pagar a diferença;
- O retorno das participações compradas a crédito, ou a eventualidade de uma queda de preço quando as participações são vendidas, o que levaria o subscritor a pagar a diferença.

As subscrições e os pagamentos devem ser enviados por correio para CORUM – Av. Liberdade 240, 1250-148 Lisboa, Portugal ou serem recebidos na sede da Sociedade Gestora - 1 rue Euler, 75008 Paris, França.

Os pagamentos por cheque ou transferência bancária devem ser efetuados à ordem da SCPI CORUM Origin e efetuada na conta específica não remunerada da SCPI, a partir da data em que as subscrições estejam abertas ao público.

3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS

a) Valor nominal e variabilidade do capital

O valor nominal de cada ação é de 862 €. Por decisão da Sociedade Gestora, as participações podem ser divididas em décimos, centésimos, milésimos e décimos de milésimos designados frações de ações. As disposições do presente prospeto que são aplicáveis às ações também se aplicam às respetivas frações. Cada investidor deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

Cada participação é indivisível do ponto de vista da Sociedade. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do detentor mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma participação completa.

Uma vez que a Sociedade é uma sociedade de capital variável, o capital social efetivo aumenta por subscrição de novas participações, sem que exista necessidade de se atingir o capital social estatutário estabelecido no capítulo V, n.º 1, que pode ser alterado a qualquer momento em Assembleia-geral Extraordinária. Da mesma forma, diminui na sequência dos resgates. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário;
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral;
- O mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

A Sociedade Gestora transmite em cada boletim trimestral de informação as alterações no capital registadas no decurso do trimestre anterior.

Além disso verifica e aprova, no fecho de cada exercício, o montante do capital social efetivo que corresponde à fração do capital social estatutário efetivamente subscrita ou emitida como remuneração das contribuições dos detentores de participações, tendo em conta os resgates e as subscrições verificados.

A Assembleia-geral Extraordinária (AGE) de participantes determinará, quando o capital social tiver sido alcançado, a manutenção da variabilidade do capital e, caso seja necessário, definirá um novo valor máximo de capital, ou proceder, de acordo com a lei ordinária, a aumentos de capital previamente decididos, ou não proceder a quaisquer outros aumentos do capital máximo.

Não é possível proceder a emissões de novas participações que tenham como efeito um aumento do capital enquanto existirem, no registo previsto no artigo 422-218 do Regulamento Geral AMF, pedidos de resgate por preencher a um preço inferior ou igual ao preço de subscrição.

b) Forma das participações

As participações são nominativas.

As ações são representadas por certificados nominativos numerados por ordem cronológica da sua emissão, mencionando a numeração e o número de participações subscritas e a data de fruição. Tais certificados não constituem títulos alienáveis.

A cada detentor de participações será entregue ou disponibilizada uma certidão de inscrição no registo de detentores de participações, sob a forma de um título de propriedade das suas participações.

Os direitos de cada detentor de participações resultam da sua inscrição no registo de detentores de participações da Sociedade.

4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

As participações são emitidas ao par, acrescido de um prémio destinado, em particular, a manter a igualdade entre antigos e novos detentores de participações, do qual se poderá retirar:

- a) as despesas, direitos e impostos relacionados com a aquisição de imóveis;
- b) as despesas de constituição, de pesquisa de imóveis e de investimento;
- c) as despesas relacionadas com aumentos de capital (despesas de angariação de fundos), incluídas na comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

O montante do prémio de emissão é determinado pela Sociedade Gestora.

O prémio de emissão inclui a comissão de subscrição, que por sua vez abrange os custos de pesquisa de imóveis e de investimento e as despesas de angariação de fundos.

O preço de subscrição e os elementos que o integram são comunicados ao público no boletim trimestral de informação e apresentados em detalhe no formulário de subscrição.

É passível de ser alterado pela Sociedade Gestora.

O preço de subscrição de cada participação é determinado em função do valor de reconstituição da Sociedade. Esse valor de reconstituição corresponde ao montante que deveria ser pago atualmente para reconstituir de forma idêntica o património da Sociedade.

O valor de reconstituição é igual ao valor de realização acrescido do montante dos custos inerentes a uma reconstituição dos seus ativos (custos de aquisição de edifícios, despesas de angariação de fundos e custos de pesquisa de investimentos, etc.).

Para o subscritor, o preço de subscrição das participações da SCPI, fixado pela Sociedade Gestora, é um elemento essencial do seu investimento. É, de facto, com base nesse preço, que se efetuam habitualmente os resgates, conforme indicado no capítulo II, parágrafo 2.

O valor venal dos imóveis resulta de uma avaliação do património por um avaliador imobiliário que é realizada a cada cinco anos com atualizações anuais nesse intervalo, após a aceitação pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa ("AMF") da sua candidatura apresentada pela Sociedade Gestora. O avaliador imobiliário é nomeado pela Assembleia-geral por um prazo de cinco anos.

O valor de realização corresponde à soma do valor venal dos imóveis acrescido do valor líquido dos outros ativos da Sociedade.

De acordo com as normas em vigor (artigo L.214-94 do Código Monetário e Financeiro francês), o preço de subscrição não pode desviar-se em mais ou menos de 10% do valor de reconstituição atribuído a uma ação, salvo autorização da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa.

Os valores de realização e de reconstituição da Sociedade, determinados anualmente pela Sociedade Gestora, são objeto de resoluções sujeitas à aprovação da Assembleia-geral Ordinária anual.

Quando a Sociedade atinge o seu capital estatutário, passam a só ser aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate.

A fim de garantir a equidade entre todos os detentores de participações da SCPI, todas as subscrições são feitas sob os mesmos termos e condições de preço e comissões. Não será concedido qualquer desconto.

5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER

Cada novo participante terá de subscrever pelo menos uma (1) ação. Os investidores que já detenham uma ação têm a possibilidade de subscrever frações de participações.

6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

As participações estão, desde a sua criação, sujeitas a todas as disposições estatutárias. Desde data de início de fruição, são totalmente equiparadas às participações criadas anteriormente.

A data de início de fruição é fixada pela Sociedade Gestora no 1º dia do 6º mês após a subscrição e especificada no formulário de subscrição.

As condições de fruição das participações, portanto, não são determinadas pelos estatutos, mas sim definidas pela Sociedade Gestora.

7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Foi decidido fixar o preço de subscrição de cada ação em 1.135,00 € a partir de 1 de abril de 2022. As participações devem ser integralmente realizadas no momento da sua subscrição.

Condições válidas a partir de 1 de abril de 2022:

- Preço de subscrição das participações: 1.135,00 €
- Valor nominal: 862,00 €
- Prémio de emissão: 273,00 €

incluindo 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: 1.135,00 €

A Sociedade Gestora recebe da SCPI, a cada subscrição, uma comissão de subscrição de 11,96%, impostos incluídos, do preço de subscrição, 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 está exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

A fim de assegurar um tratamento equitativo dos participantes, estas condições são aplicáveis a todas as ordens de subscrição feitas a partir de 1 de abril de 2022. Estas condições são mencionadas no formulário de subscrição.

As alterações serão anunciadas no boletim trimestral de informação e serão alvo da atualização do presente prospeto em caso de alteração das condições de emissão (preço, fruição, etc.).

Não se pode proceder à criação de novas participações com vista a aumentar o capital social enquanto:

- O capital inicial não tiver sido inteiramente realizado;
- Os pedidos de resgate de participações existentes no registo previsto no artigo 422-218 do RG AMF por valor inferior ou igual ao preço de subscrição não tiverem sido satisfeitos.

8 - GARANTIA BANCÁRIA

Foi emitida pelo banco BRED em favor da Sociedade uma garantia bancária, conforme previsto pelo artigo L.214-51 do Código Monetário e Financeiro, cobrindo 15% do capital estatutário máximo inicial, correspondente a 773.473 €, destinada a suportar o reembolso do montante das subscrições, com exceção das dos fundadores, no caso de pelo menos 15% do capital estatutário máximo, equivalendo a 897.300 €, não ser subscrito pelo público no prazo de um ano após a data de abertura da subscrição.

Se esta obrigação não for cumprida, a SCPI é dissolvida, e todos os investidores, salvo os fundadores que renunciaram ao benefício da garantia bancária, são reembolsados do montante da respetiva subscrição.

A 13 de junho de 2012, o capital social da SCPI conforme certificado pelo revisor de contas a 14 de junho de 2012, elevava-se, em valor nominal, a 839.588 €, correspondendo a 16,28% do capital estatutário máximo.

A garantia bancária emitida pelo banco BRED e datada de 8 de março de 2012 caducou, portanto, uma vez que se ultrapassaram os 897 300 € de subscrição pelo público, o que representa mais de 15% do capital social máximo, em 13 de junho de 2012.

CAPÍTULO II - FORMAS DE SAÍDA

A Sociedade Gestora não garante a revenda nem o resgate das participações.

1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

Os investidores que se desejem retirar, total ou parcialmente, dispõem de dois meios, em conformidade com as regras e limites estabelecidos pelos estatutos, a que se pode substituir no caso de bloqueio de resgates e nas condições referidas no n.º 3 abaixo a cessão das participações no mercado secundário:

- A venda de participações (cessão) que ocorre sem a intervenção da Sociedade Gestora, que não garante a revenda das participações;
- O reembolso das participações (resgate) a solicitar à Sociedade Gestora.

Cada investidor deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

a) Registo das transferências

Qualquer transação efetuada diretamente entre detentores de participações, ou entre estes e terceiros, é considerada uma transferência direta.

A cessão é acordada livremente entre as partes.

A inscrição da transação no registo de detentores de participações considera-se então constituir o documento escrito de cessão previsto pelo artigo 1865.º do Código Civil francês, e produz efeitos a partir desse momento perante a Sociedade e perante terceiros.

Os investidores que desejem alienar a sua participação também dispõem da opção de a vender diretamente a outros detentores 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.

Qualquer cessão de participações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

b) Documentos a enviar à Sociedade

Para que qualquer transcrição de transferência seja executada para o respetivo registo, os certificados nominativos têm de ser devolvidos à Sociedade. No âmbito de qualquer cessão, o cedente deve notificar o ato à Sociedade Gestora, enviando-lhe:

- O formulário CERFA n.º 2759 assinado pelo titular das participações, indicando os apelidos, nomes próprios e endereço do beneficiário da transferência e o número de participações transferidas;
- A aceitação da transferência assinada pelo beneficiário;
- O comprovativo do pagamento à Autoridade Fiscal do imposto de selo;
- O acordo notarial ou particular de cessão.

A Sociedade Gestora remeterá ao cessionário um novo título de propriedade das participações, uma vez cumpridas as formalidades de transferência.

c) Fruição das participações

As participações 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 rendimentos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de participações não estão sujeitas a aprovação.

Os dividendos antecipados recebidos pelo cedente antes da transcrição da cessão permanecem atribuídos a este.

d) Despesas

As despesas relacionadas com as cessões são analisadas no Capítulo 3, Comissões, parágrafo 3, Comissão de Cessão. As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo a cargo do comprador correspondente a 5% ou 3% se a maioria dos ativos estiver localizada fora de França.

2 - RESGATE

Como a SCPI é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da Sociedade, total ou parcialmente. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário;
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral;
- O mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

Com o objetivo de assegurar à Sociedade suficiente flexibilidade de gestão, a Assembleia-geral poderá criar um fundo para o reembolso de participações e atribuir-lhe uma dotação. Por decisão da Assembleia Geral, os montantes atribuídos a este fundo provirão do produto da venda de bens imobiliários ou dos lucros atribuídos.

À data do presente prospeto, não existe fundo de reembolso.

Os pedidos de resgate são regidos pelas disposições dos artigos 422-218 a 422-219 do RG AMF.

a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate

Quando a Sociedade Gestora recebe um pedido de resgate, e na ausência de fundo de reembolso, dois casos podem ocorrer:

1. Há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior: reembolso com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora;

2. Se a Sociedade Gestora constatar que os pedidos de resgate inscritos no registo, representando pelo menos 10% das participações emitidas pela Sociedade não foram satisfeitos no prazo de 12 meses, em conformidade com as disposições do artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro francês. Neste caso, a Sociedade Gestora deve informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a redução do preço da ação ou a alienação de um ou vários imóveis, em conformidade com as disposições do artigo L.214-114 do Código Monetário e Financeiro francês.

Neste último caso, os detentores de participações serão informados pela Sociedade Gestora da necessidade de adiamento da operação de resgate. O reembolso das participações torna o resgate efetivo através da sua inscrição no registo de participantes. As participações reembolsadas são canceladas. As participações resgatadas deixam de beneficiar dos rendimentos a partir do 1.º dia do mês em que o resgate ocorreu.

b) Preço de resgate

O reembolso efetua-se com base no valor de resgate, que é definido da seguinte forma, de acordo com os dois casos acima indicados:

1. 999,21 € por ação a partir de 1 de abril de 2022. Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 1.135,00 € após subtração da comissão de subscrição de 135,79 €, impostos incluídos;

2. novo valor de realização determinado após a venda de um ou mais edifícios.

No caso de redução do preço de resgate, a Sociedade Gestora informará os detentores de participações que tenham solicitado o resgate, por carta registada com aviso de receção a enviar o mais tardar até à véspera da data em que essa redução passe a vigorar. Na ausência de resposta por parte dos destinatários no prazo de 15 dias a contar da data de receção da carta registada com aviso de receção, considera-se que o pedido de resgate é mantido ao novo preço. Esta informação estará contida na carta de notificação.

Se o resgate não for compensado, o reembolso não se pode verificar a um preço superior ao valor de realização nem inferior a este menos 10%, salvo autorização da AMF.

c) Registo de pedidos de resgate

Será mantido na sede da Sociedade um registo onde serão inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora.

d) Documentos a enviar à Sociedade

Os detentores de participações que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora, mediante correio simples ou qualquer outro meio com aviso de receção.

As ações serão anuladas.

3 - EM CASO DE BLOQUEIO DE RESGATES, CESSÕES EFETUADAS AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS

A inscrição de ordens no registo, prevista no artigo 422-205 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa, nas SCPI de capital variável, constitui medida adequada na aceção do parágrafo II do artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro francês. A aplicação desta medida implica a suspensão dos pedidos de resgate. Todas as ordens de compra e venda são, sob pena de nulidade, inscritas no registo mantido na sede da Sociedade que é previsto pelo artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro francês.

a) Informações gerais

A Sociedade Gestora é obrigada a fornecer a qualquer pessoa que o solicite os cinco preços de compra mais elevados e os cinco preços de venda mais reduzidos inscritos no registo, bem como as quantidades da oferta e da procura a esses preços.

O preço de execução, bem como as quantidades de participações negociadas, são tornados públicos no dia do estabelecimento do preço:

- No site da SCPI: www.corum.pt;

- Pelo telefone, junto da Sociedade Gestora, pelo +(351) 210 900 001.

b) Periodicidade dos preços da execução

As ordens de compra e de venda inscritas no registo são comparadas periodicamente a intervalos regulares e a uma hora estabelecida, para se determinar um preço único de execução, que será aquele a que pode ser trocada a maior quantidade de ações.

O preço de execução é estabelecido no último dia útil de cada mês, às 12 horas em ponto, ou, se esse dia for feriado em França, no primeiro dia útil seguinte.

Para participarem no confronto mensal, as ordens devem ser recebidas e preencher as condições de validade o mais tardar dois dias úteis antes da fixação do preço de execução, até às 16 horas de Paris.

A Sociedade Gestora pode ser obrigada devido às condições do mercado a alterar essa periodicidade, sob reserva de avisar do facto os ordenantes, os intermediários e o público em geral pelo menos seis dias antes da data de entrada em vigor do preço de execução, por todos os meios adequados e especialmente através do boletim informativo e do site da SCPI (www.corum.pt).

c) Execução e liquidação

As ordens são executadas, a partir do estabelecimento do preço de execução e unicamente a esse preço, pela Sociedade Gestora, que inscreve imediatamente as transações assim efetuadas no registo de detentores de participações e liquida aos transmitentes as somas que lhes compitam retirando-as dos fundos previamente pagos pelos compradores, no prazo de quinze dias após o encerramento da comparação.

O preço de execução é aquele a que pode ser trocado o maior número de participações, sabendo-se que são executadas prioritariamente as ordens de compra inscritas a preço mais elevado e as ordens de venda a preço mais reduzido.

d) Despesas

As despesas relacionadas com as cessões são analisadas no Capítulo III, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo a cargo do comprador correspondente a 5% ou 3% se a maioria dos ativos estiver localizada fora de França.

e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda

Os investidores que desejem comprar ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de compra, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a adquirir e o preço máximo, com todas as custas incluídas, a pagar. As ordens de compra podem ser dotadas de um prazo de validade.

Os investidores que desejem vender ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de venda, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a adquirir e o preço mínimo desejado da cessão. As ordens de venda são emitidas pelo prazo de um ano com uma eventual prorrogação por um período adicional de 12 meses, a pedido expresso do detentor.

Os ordenantes (de venda e de compra) têm a possibilidade, mediante menção inscrita no formulário da ordem, de optar pela execução total ou parcial da mesma.

As ordens de venda ou compra podem ser alteradas ou anuladas da mesma forma. A alteração de uma ordem registada implica a perda da sua prioridade de chegada sempre que o ordenante:

- Aumente o preço limite, no caso de uma ordem de venda, ou o diminua, no caso de uma ordem de compra;
- Aumente a quantidade de ações;
- Altere o sentido da sua ordem.

Os formulários das ordens de compra e de venda, bem como os formulários de modificação ou cancelamento estão disponíveis mediante simples pedido junto da Sociedade Gestora.

A transmissão das ordens pode também ser efetuada por fax com confirmação de receção, ou por via eletrónica se for possível a apresentação de prova de receção, em ambos os casos sob reserva de confirmação da ordem mediante o envio do original por carta com aviso de receção.

f) Cobertura das ordens

A Sociedade Gestora exige a cobertura das ordens de compra. A título de cobertura, a Sociedade Gestora solicita a transferência, à ordem da SCPI, do montante total do preço de compra, conforme indicado na ordem de compra, incluindo despesas.

A confirmação dessa cobertura subordina o registo das ordens de compra ao depósito de fundos.

O prazo para receção dos fundos, após o qual as ordens inscritas no registo serão canceladas se esses fundos não forem pagos, é o seguinte: o dinheiro deve ser recebido o mais tardar dois dias úteis antes da data de confronto, até às 16.00 horas.

As condições aplicáveis à Sociedade, estipuladas pela Sociedade Gestora, estão especificadas no formulário da ordem de compra.

Os fundos transferidos serão recolhidos numa conta específica, aberta em nome da SCPI CORUM Origin. Essa conta não acarreta juros. A cobertura será usada, quando a ordem é executada para assegurar o pagamento das ações adquiridas, incluindo os custos de transação.

g) Bloqueio do mercado

Se a Sociedade Gestora constatar que as ordens de venda inscritas há mais de 12 meses no registo representam pelo menos 10% das participações emitidas pela Sociedade, deve informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros francesa e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a alienação total ou parcial do património ou qualquer outra medida apropriada.

h) Suspensão da inscrição das ordens no registo

Mediante decisão fundamentada e à sua responsabilidade, a Sociedade Gestora pode suspender a inscrição de ordens no registo após informação à AMF.

Quando essa suspensão for motivada por um evento importante que, se fosse do conhecimento público, teria provavelmente um impacto significativo sobre o preço de execução das participações ou a situação e os direitos dos detentores de participações, a Sociedade Gestora procederá ao cancelamento das ordens no registo. Disso informará individualmente os ordenantes e os intermediários, por carta registada com aviso de receção e assegurará a divulgação eficaz e integral da referida decisão fundamentada através do site www.corum.pt.

CAPÍTULO III - COMISSÕES

Todos os valores devidos à Sociedade Gestora reverterem definitivamente em favor desta e não podem ser alvo de qualquer tipo de reembolso, em qualquer altura e por qualquer motivo.

1 - COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

A comissão de subscrição paga pela SCPI à Sociedade Gestora sustenta:

- As despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,76%, impostos incluídos (a comissão de subscrição 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).

2 - COMISSÃO DE GESTÃO E OUTRAS DESPESAS

a) Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 13,20%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, repartida da seguinte forma:

- 8,40%, impostos incluídos, relativamente à gestão administrativa, cobrindo todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal) e a distribuição de lucros (comissão exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006);
- 4% excluindo impostos, correspondendo a 4,80% com impostos incluídos (à taxa de IVA em vigor) relativos à gestão aplicável à exploração dos imóveis.

Esta comissão de gestão é liquidada trimestralmente. São recolhidos pela Sociedade Gestora dividendos antecipados mensais em função do ritmo da cobrança de rendas.

Serve para cobrir todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal), de cobrança de rendas dos arrendamentos e de distribuição dos lucros.

b) Outras despesas

Se exigido pela legislação aplicável ou por uma autoridade de controlo competente, o montante dos custos deve ser indicado nos documentos comerciais utilizados nos países de distribuição relevantes.

Quando aplicável, o montante dos custos será indicado nas condições contratuais a estabelecer para a distribuição nos diferentes países.

Todas as outras despesas indicadas abaixo são suportadas pela SCPI, que paga diretamente:

- Os dispêndios relativos à aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e com o seu arrendamento, incluindo os relativos ao registo, aos impostos e às taxas cobrados por ocasião das aquisições de imóveis, os emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos, os honorários dos corretores imobiliários, auditores, consultores jurídicos, etc.;
- O montante das obras de equipamento, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais;
- As despesas de administração técnica, de manutenção, de reparação ou de modificação dos imóveis;
- Os seguros, impostos e taxas, consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todas as despesas inerentes aos edifícios;
- As despesas de convocação e de realização de Assembleias-gerais e do Conselho Fiscal e de informação aos detentores de participações;
- Os honorários dos membros do Conselho Fiscal;
- Os honorários dos revisores de contas;
- As despesas de peritagem (profissionais externos) e de contencioso;
- As despesas depositárias;
- As despesas de publicidade, de redação, de impressão e de envio dos documentos de informação destinados aos detentores de participações;
- As contribuições, adesões ou quotizações para os órgãos de tutela.

Quaisquer custos com a entidade reguladora são suportados pela Sociedade Gestora.

3 - COMISSÃO DE CESSÃO DE AÇÕES

A Sociedade Gestora não recebe qualquer comissão pela venda de ações ou por transferências gratuitas (ofertas/heranças). As transferências de ações a título oneroso estão sujeitas a uma taxa de registo de 5% a pagar pelo comprador, ou 3% se a maioria dos bens estiver localizada fora de França.

4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão será igual a:

- 5% preço líquido de venda se a mais valia exceder 5%.

Esta comissão, exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será cobrada no dia da assinatura da escritura.

5 - COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO E ORIENTAÇÃO DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras apenas em caso de realização de obras que aumentem as superfícies arrendadas. Esta equivalerá a 1%, excluindo impostos, do montante das obras realizadas excluindo impostos e será cobrada à medida que estas sejam contabilizadas.

CAPÍTULO IV - FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE

1 - REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS

a) Participação

Todos os detentores de participações têm o direito de participar nas Assembleias-gerais, podendo fazer-se representar por um mandatário, que deve ser obrigatoriamente escolhido de entre os detentores de participações.

As procurações concedidas a cada mandatário ou ao Presidente da Assembleia devem indicar os apelidos, nomes próprios e o domicílio de cada representado e o número de participações de que é titular. O Presidente da Assembleia emite voto favorável em caso de resolução apresentada e aprovada pela Sociedade Gestora. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do detentor mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma participação completa.

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência, através de um formulário. Esse formulário é anexado aos vários documentos a serem enviados aos detentores de participações com a convocatória para a Assembleia-geral com uma antecedência de pelo menos 15 dias em relação à realização da referida Assembleia em 1.ª convocatória.

b) Convocatórias

As Assembleias-gerais são convocadas pela Sociedade Gestora. Na falta desta, podem igualmente ser convocadas:

- Pelo Conselho Fiscal;
- Por um Revisor de Contas;
- Por mandatário nomeado judicialmente, a requerimento de qualquer interessado em caso de urgência, ou de um ou vários detentores de participações que reúnam pelo menos um décimo do capital social;
- Pelos liquidatários.

Os detentores de participações são convocados para as Assembleias-gerais através de aviso de convocatória publicado no "Bulletin des Annonces Légales Obligatoires" e por carta simples diretamente endereçada aos mesmos. Desde que enviem à Sociedade o montante das despesas de correio, os detentores de participações podem solicitar ser convocados por carta registada.

Os detentores de participações podem ser convocados por meios eletrónicos em substituição da correspondência postal se enviarem à Sociedade Gestora o seu acordo escrito nesse sentido com pelo menos 20 dias de antecedência em relação à data da assembleia seguinte.

Os detentores de participações que aceitem o recurso à transmissão por via eletrónica dos documentos relativos às Assembleias-gerais comunicam à Sociedade Gestora o seu endereço de correio eletrónico, que será atualizado. Podem, a qualquer momento, solicitar à Sociedade Gestora, por carta registada com aviso de receção, passarem a receber futuramente as comunicações por via postal.

O intervalo entre a data de publicação do aviso de convocatória ou a data de envio das cartas, se esta for posterior, e a data da Assembleia-geral, é no mínimo de 15 dias em primeira convocatória e de 6 dias para as seguintes.

Os detentores de participações reúnem-se obrigatoriamente uma vez por ano em Assembleia-geral Ordinária para aprovação das contas do exercício. Essa reunião realiza-se no prazo de seis meses após o encerramento do exercício.

c) Quórum

Para as deliberações serem válidas, as Assembleias-gerais reunidas em primeira convocatória devem contar com um número de detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência que reúna:

- Para a Assembleia-geral Ordinária, que analisa anualmente as contas do exercício findo, pelo menos um quarto do capital;
- Para a Assembleia-geral Extraordinária, que decide as alterações estatutárias, pelo menos metade do capital.

Se não for atingido esse número de detentores de participações, uma nova Assembleia-geral será convocada de forma idêntica à da 1.ª convocatória, e esta poderá deliberar de forma válida sobre as mesmas propostas daquela, independentemente do número de detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência.

Cada detentor de participações dispõe de um número de votos proporcional à sua quota no capital social.

d) Maioria

As decisões das Assembleias-gerais são tomadas por maioria dos votos de que disponham os detentores de participações presentes, representados ou votantes por correspondência, salvo se disserem respeito à nomeação do Conselho Fiscal, para as quais é necessária maioria dos detentores de participações presentes e dos que votem por correspondência.

e) Ordem de Trabalhos

A Assembleia-geral é chamada a decidir com base na ordem de trabalhos definida pela Sociedade Gestora ou, se for o caso, pela pessoa que tenha originado essa reunião da Assembleia.

No entanto, os detentores de participações têm a possibilidade de apresentar propostas de resolução, caso possuam determinada fração do capital.

Essa fração é de 5% se o capital for, no máximo, equivalente a 760.000 €.

Se o capital for superior a 760.000 €, esse(s) detentor(es) de participações devem representar uma fração de capital correspondente à seguinte escala:

- 4% para os primeiros 760.000 €;
- 2,50% para a parcela do capital compreendida entre 760.000 € e 7.600.000 €;
- 1% para a parcela do capital compreendida entre 7.600.000 € e 15.200.000 €;
- 0,50% para o capital excedente.

É necessário adicionar o montante de cada uma destas parcelas para se determinar o capital a representar.

O pedido de registo dos projetos de resolução deve ser enviado para a sede social por carta registada com aviso de receção pelo menos vinte e cinco dias antes da data da Assembleia convocada em primeira convocatória. O pedido deve ser acompanhado do texto dos projetos de resolução, que pode ser acompanhado de uma breve exposição de motivos.

A Sociedade Gestora acusará a receção dos projetos de resolução por carta registada no prazo de cinco dias após a receção. Os projetos de resolução são incluídos na ordem de trabalhos e submetidos à votação da reunião.

f) Informação dos participantes

O aviso e a carta de convocatória para a Assembleia-geral devem mencionar a ordem de trabalhos e o conjunto de projetos de resolução propostos.

É apensa à convocatória da Assembleia-geral uma brochura contendo:

- O relatório da Sociedade Gestora;
- O ou os relatórios do Conselho Fiscal;
- O ou os relatórios dos Revisores de Contas;
- Quando se tratar de Assembleia-geral Ordinária prevista pelo artigo L. 214-103, alínea 1 do Código Monetário e Financeiro francês, a demonstração de resultados, o balanço, o anexo e os relatórios do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas;
- O ou os formulários de voto por correspondência ou por procuração.

Quando a ordem de trabalhos incluir a nomeação dos membros do Conselho Fiscal, a convocatória deve indicar o apelido, o nome e a idade dos candidatos e a respetiva atividade profissional no decurso dos últimos cinco anos, as funções desempenhadas na Sociedade pelos candidatos e o número de ações de que sejam titulares.

g) Voto por correspondência

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência através de um formulário previsto pelo artigo L. 214-105 do Código Monetário e Financeiro francês.

Para o cálculo do quórum, contam apenas os formulários recebidos pela Sociedade Gestora o mais tardar no dia da reunião da Assembleia-geral.

Os formulários que não estabeleçam qualquer sentido de voto ou que expressem abstenção são considerados como votos negativos.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade para determinada Assembleia-geral são válidos para as Assembleias seguintes que sejam convocadas com a mesma ordem de trabalhos.

h) Consulta por correspondência

A Sociedade Gestora pode consultar os detentores de participações por correspondência e solicitar-lhes, fora de Assembleias-gerais, que formulem uma decisão coletiva por voto escrito sobre quaisquer assuntos para os quais a lei não preveja uma Assembleia-geral.

2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS

a) Disposições relativas à distribuição dos lucros

As normas contabilísticas aplicáveis às SCPI são regidas pelo Decreto de 26 de abril de 1995, modificado pelo regulamento ANC 2016-03 de 15 de abril de 2016 e aplicável a 1 de janeiro de 2017.

Os lucros líquidos do exercício, após dedução das despesas gerais e outros encargos da Sociedade, incluindo todas as provisões e, eventualmente, as amortizações, constituem o lucro líquido.

A Assembleia-geral determina o montante dos lucros distribuídos aos detentores de participações a título de dividendos. O rendimento distribuível consiste no lucro líquido do exercício, após diminuição de perdas anteriores e adição dos resultados transitados.

No decorrer do exercício, de acordo com os estatutos, a Sociedade Gestora pode decidir pagar dividendos antecipados mensais sobre o rendimento distribuível proporcionalmente aos direitos de cada detentor de participações e da data de fruição das mesmas, desde que um balanço certificado por Revisor de Contas constate que a Sociedade realizou, durante esse exercício, após constituição das provisões e amortizações necessárias e dedução se for o caso, tendo em conta os resultados transitados, lucros líquidos superiores ao montante dos dividendos antecipados.

Estes dividendos antecipados são pagos no prazo de 30 dias a contar do final do mês.

b) Provisões para grandes obras

A provisão para grandes operações de manutenção destina-se a enfrentar as despesas de grandes reparações exigidas pelo estado dos edifícios.

A Sociedade Gestora zela pelo provisionamento suficiente de tais obras importantes nas contas da Sociedade. A provisão é determinada prévio com base no plano plurianual de obras para os próximos cinco anos.

3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES

a) Convenções particulares

Qualquer convenção realizada entre a Sociedade e a Sociedade Gestora ou qualquer detentor de participação nesta tem de, mediante relatórios do Revisor de Contas e do Conselho Fiscal, ser aprovada pela Assembleia-geral de detentores de participações.

As disposições do presente artigo não são aplicáveis aos acordos em vigor celebrados em condições normais que, devido à sua finalidade ou implicações financeiras, não sejam materiais para nenhuma das partes.

A Sociedade compromete-se, previamente à aquisição de qualquer edifício cujo vendedor esteja direta ou indiretamente relacionado com a Sociedade Gestora, a fazer avaliar esse imóvel por um avaliador imobiliário independente aceite pela AMF.

b) Prospecção de investidores

A prospecção bancária ou financeira de investidores encontra-se regulamentada pelos artigos L. 341-1 e seguintes do código monetário e financeiro francês.

Pode ser efetuada principalmente através dos estabelecimentos referidos no artigo L.341-3 do referido código monetário e financeiro (instituições de crédito, empresas de investimento, seguradoras e consultores de investimento financeiro).

Só podem ser alvo de prospecção de investidores as ações de sociedades civis de investimento imobiliário (SCPIs) cujos estatutos prevejam a limitação da responsabilidade de cada detentor de participações ao montante da respetiva participação no capital (o que está previsto nos estatutos da SCPI).

A publicidade está sujeita às disposições do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, que estipula que toda a publicidade deve indicar:

- A denominação social da SCPI;
- A existência de prospeto dentro do prazo de validade e visada pela AMF, a data, o número do visto e locais onde pode ser obtida gratuitamente.

4 - REGIME FISCAL

As informações constantes neste capítulo são referentes ao regime fiscal aplicável a residentes em França. Os investidores residentes em Portugal devem reportar-se à Adenda Portuguesa ao Prospeto para mais informações sobre regime fiscal aplicável a residentes em Portugal. No entanto, as informações fornecidas pela Sociedade Gestora não se destinam a substituir o aconselhamento fiscal individual e os investidores devem notar que a tributação de quaisquer rendimentos e mais-valias pode depender da sua situação fiscal e do local de residência.

As informações seguintes são fornecidas de acordo com as disposições aplicáveis no momento da redação deste documento e sem prejuízo de eventuais alterações legislativas, regulamentares, jurisprudenciais ou administrativas posteriores. Os investidores são, portanto, aconselhados a consultar um consultor fiscal para aconselhamento fiscal completo sobre a tributação dos rendimentos e das mais-valias do seu investimento.

As sociedades de investimento imobiliário não negociáveis? estão sujeitas ao regime fiscal previsto no artigo 239 do Código Geral dos Impostos francês.

Uma SCPI não está sujeita ao imposto sobre o rendimento das sociedades. Os seus participantes são pessoalmente tributáveis nos lucros da SCPI, na proporção dos seus direitos nos lucros da empresa, quer através do imposto sobre o rendimento (em nome individual), quer através do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas se aplicável.

Os detentores de participações receberão de um documento elaborado anualmente pela Sociedade Gestora e enviado em tempo útil para lhes permitir preencher a sua declaração de impostos.

Na medida em que o objetivo da SCPI é a constituição de ativos imobiliários situados em França e fora de França, deve ser feita uma distinção entre as regras fiscais aplicáveis aos rendimentos e às mais-valias provenientes de fontes francesas e outras.

a) Rendimentos

O rendimento da SCPI é composto principalmente por rendimentos de arrendamento, aos quais se podem acrescentar rendimentos financeiros provenientes de capital pendente de investimento.

Participantes particulares que detêm as suas participações diretamente ou através de uma sociedade, não sujeitos ao imposto sobre as sociedades, no âmbito da gestão do seu património privado

O resultado fiscal sujeito ao imposto sobre o rendimento é composto pelo rendimento líquido da SCPI, ou seja, o rendimento recebido menos as despesas pagas. Como o resultado contabilístico é determinado de acordo com regras diferentes (ou seja, de acordo com as receitas e despesas ligadas ao exercício financeiro, mesmo que não sejam recebidas ou desembolsadas), existe uma distorção entre o resultado contabilístico da SCPI e o seu resultado fiscal.

Nota:

No contexto da introdução da retenção na fonte a partir de 1 de janeiro de 2019, chama-se a atenção dos investidores para o facto de terem sido introduzidas regras especiais para a determinação dos rendimentos de propriedade recebidos em 2018, 2019 e 2020.

Chama-se também a atenção dos investidores para o facto de que podem ser aplicadas regras especiais para determinar os rendimentos da SCPI para efeitos fiscais se as participações da SCPI forem detidas através de parcerias que não estejam sujeitas ao imposto sobre o rendimento das sociedades e que exerçam uma atividade profissional nas categorias de lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

1º) RENDIMENTOS DE FONTES FRANCESAS

Na medida da sua participação nos lucros da empresa, os acionistas da SCPI estão sujeitos ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos de propriedade e, quando aplicável, dos rendimentos financeiros.

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Rendimentos de propriedade

Deve ser feita uma distinção entre, por um lado, o regime real que tem em conta o rendimento líquido, igual à diferença entre rendimento tributável e despesas dedutíveis, e, por outro lado, o regime dos micro-prediais em que a base tributável é determinada de acordo com o montante do rendimento bruto recebido.

REGIME REAL DE DIREITO COMUM

A SCPI determina o rendimento líquido tributável de propriedade para cada participação. O rendimento tributável não é igual ao rendimento distribuído devido à distorção contabilística e fiscal acima referida.

Do ponto de vista fiscal, o rendimento líquido anual é igual à diferença entre o rendimento bruto recebido e as despesas dedutíveis efetivamente pagas.

Os rendimentos de propriedade (ou défice, se a diferença entre rendimentos e despesas dedutíveis for negativo) da SCPI são adicionados aos outros rendimentos de propriedade do contribuinte (ou défices) para formar o rendimento líquido global de propriedade para o ano.

Se o rendimento líquido global de propriedade for positivo, é adicionado ao rendimento de outras categorias que o contribuinte possa ter tido, e está sujeito à escala progressiva do imposto sobre o rendimento (taxa marginal de imposto de 45%). Está também sujeito a contribuições para a segurança social a uma taxa de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021).

Se houver uma dedução de propriedade, esta é dedutível do rendimento global nas condições do direito comum.

A dedução do rendimento global de défices prediais é definitivamente adquirida apenas na medida em que as unidades da SCPI sejam detidas durante os três anos seguintes ao ano relativamente ao qual o défice foi deduzido do rendimento global.

REGIME DO MICRO-PREDIAL

Os rendimentos de propriedade das participações da SCPI podem ser sujeitos ao regime de micro-predial desde que i) o detentor de participações receba outros rendimentos de propriedade de propriedades urbanas ou rurais diretamente detidas, e ii) o montante anual de rendimentos de propriedade brutos não exceda 15.000 euros.

Um participante de uma SCPI que deixe de receber rendimentos de edifícios de propriedade direta durante o ano não pode beneficiar do regime de micro-predial. Ficaria sob o regime do direito comum vigente.

Rendimentos financeiros

A quota-parte de dos rendimentos obtidos pela SCPI em investimentos em numerário está sujeita a uma taxa fixa única (PFU) de 12,8% mais as contribuições para a segurança social à taxa de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021), ou seja, uma taxa fixa global de 30%.

No entanto, o contribuinte pode optar expressa e irrevogavelmente, todos os anos ao apresentar a declaração de imposto sobre o rendimento, pela tributação dos seus rendimentos financeiros na tabela progressiva do imposto sobre o rendimento. A opção é global e diz respeito a todos os rendimentos, ganhos líquidos, lucros e créditos do contribuinte abrangidos pelo âmbito de aplicação da PFU.

O mais tardar no dia 15 do mês seguinte ao mês de pagamento, a Sociedade Gestora efetuará uma dedução na fonte de 12,8%, como pagamento provisório do imposto sobre o rendimento. O imposto sobre o rendimento final será determinado, no ano seguinte ao ano de pagamento, de acordo com as regras da PFU ou de acordo com as regras da escala progressiva (por opção do beneficiário). O imposto retido na fonte de 12,8% cobrado pela Sociedade Gestora será deduzido do imposto sobre o rendimento, sendo qualquer excesso reembolsado. A Sociedade Gestora deduzirá também as deduções da segurança social de 17,2% até ao dia 15 do mês seguinte ao mês de pagamento.

Note-se que os indivíduos cujo rendimento de referência fiscal para o antepenúltimo ano seja inferior a 50.000 euros para uma pessoa solteira ou 75.000 euros para um casal, podem solicitar a isenção desta taxa enviando à Sociedade Gestora um certificado de honra especificando a sua situação fiscal (artigo 242.º 4. do Código Geral dos Impostos - CGI). Este certificado será enviado antes de 30 de novembro (ou no momento da subscrição para o primeiro ano) e renovado anualmente, para uma aplicação a partir de 1 de janeiro do ano seguinte. Caso contrário, a taxa será aplicada a qualquer detentor de participações e a qualquer nova subscrição.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Rendimentos de propriedade

Os detentores de participações que não estão domiciliados em França para fins fiscais são tributáveis em França sobre os rendimentos prediais de origem francesa. O montante do rendimento líquido de propriedade tributável indicado pela Sociedade Gestora é incluído na declaração anual de imposto sobre o rendimento apresentada em França. Está sujeito ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos de propriedade, de acordo com a escala progressiva.

Em conformidade com as disposições do Artigo 197.º A do CGI, e sujeito aos acordos fiscais internacionais aplicáveis, a taxa de imposto em França sobre os rendimentos recebidos por pessoas singulares não domiciliadas para fins fiscais em França é de 20% até um limiar de 27.519 euros de rendimento líquido tributável e 30% acima. Para os rendimentos provenientes dos departamentos ultramarinos, a taxa mínima é de 14,4% e 20% acima de 27.519 euros.

A partir da tributação dos rendimentos de propriedade recebidos em 2018, os detentores e participações não domiciliados em França para fins fiscais e inscritos num regime obrigatório de segurança social, que não o francês, num país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de parte das contribuições para a segurança social (Contribution Sociale Généralisée - CGS - e Contribution au Remboursement de la Dette

Sociale - CRDS-France). Os rendimentos líquidos de propriedade estão apenas sujeitos a uma taxa de solidariedade de 7,5%. Os membros que não preencherem as condições de adesão acima referidas continuam sujeitos à taxa de segurança social de 17,2%.

É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como é que esses rendimentos são tributados no seu país de residência.

Rendimentos financeiros

Os rendimentos financeiros recebidos pelos detentores de participações não domiciliados para fins fiscais em França são, em princípio, tributáveis apenas no Estado de residência dos detentores de participações. Estes detentores de participações não são, portanto, tributados em França sobre estes rendimentos.

É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como é que esses rendimentos são tributados no seu país de residência.

2º) RENDIMENTOS DE FONTES ESTRANGEIRAS

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Em aplicação das convenções fiscais bilaterais cujo objetivo é evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários de origem estrangeira são tributáveis no Estado onde o imóvel está situado e estão isentos do imposto francês (incluindo as contribuições para a segurança social), sob reserva da aplicação da regra da taxa de imposto efetiva ou do crédito fiscal geral.

Assim:

a) De acordo com a regra da taxa efetiva, o montante dos rendimentos imobiliários estrangeiros não é incluído na base tributável francesa, e é tido em conta para determinar a taxa de imposto sobre os rendimentos tributáveis em França;

b) Ao abrigo da regra geral do crédito fiscal, o montante dos rendimentos imobiliários estrangeiros é incluído na base fiscal francesa, e é concedido um crédito fiscal, igual ao imposto francês (ou seja, o imposto que teria sido pago em França sobre este rendimento).

No caso de as regras fiscais de um país estrangeiro exigirem que os sócios domiciliados para fins fiscais em França façam uma declaração às autoridades fiscais desse país, a Sociedade Gestora compromete-se a fornecer a esses sócios todos os documentos necessários para a preparação da presente declaração.

A SCPI cobra, em nome dos seus detentores de participações, os impostos pagos no estrangeiro sobre os rendimentos de propriedade de fonte estrangeira. No caso de o montante do imposto cobrado pela SCPI no estrangeiro dever ser posteriormente ajustado, a Sociedade Gestora ajustará a diferença entre o montante do imposto inicialmente cobrado e o montante do imposto finalmente devido numa base anual. Esta regularização afetaria os detentores de participações da SCPI presentes no dia da regularização.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Os detentores de participações que não estão domiciliados em França para fins fiscais não são tributados em França sobre os rendimentos imobiliários estrangeiros recebidos pela SCPI. É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como é que esses rendimentos são tributados no seu país de residência.

Detentores de participações como pessoas coletivas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

1º) RENDIMENTOS DE FONTES FRANCESAS

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

A quota-parte dos resultados da empresa que reverte para os sócios pessoas coletivas sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas é determinada de acordo com as regras fixadas pelos artigos 38.º e 39.º do CGI, aplicáveis aos lucros industriais e comerciais. Está sujeito ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, cuja taxa se situa entre 15% e 26,5% em 2021 (prevê-se que a taxa do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas seja gradualmente reduzida para 25% até 2022).

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Um detentor de participações de uma sociedade francesa que não esteja domiciliado em França para fins fiscais é tributável em França sobre a sua parte nos lucros da sociedade.

Para as empresas estrangeiras detentoras de participações da SCPI, os rendimentos recebidos da SCPI estão, em princípio, sujeitos ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, na proporção da parte do resultado correspondente aos direitos da empresa não residente, de acordo com os mesmos termos e condições que os acionistas residentes.

Estas empresas são assim obrigadas a apresentar uma declaração anual de imposto sobre o rendimento indicando a sua quota-parte do rendimento tributável em França.

2º) RENDIMENTOS DE FONTES ESTRANGEIRAS

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Em conformidade com as disposições dos acordos fiscais internacionais celebrados pela França, os rendimentos imobiliários estrangeiros são tributáveis no Estado onde o imóvel está situado.

Não são utilizados para determinar o rendimento tributável francês de pessoas coletivas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. O rendimento correspondente é assim deduzido de forma extra-contabilística (na folha 2058-A da declaração de impostos).

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Os detentores de participações que não estão domiciliados em França para fins fiscais não são tributados em França sobre os rendimentos imobiliários estrangeiros recebidos pela SCPI. É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como é que esses rendimentos são tributados no seu país de residência.

b) Mais-valias

Os detentores de participações da SCPI podem ser obrigados a pagar imposto em França sobre as mais-valias realizadas (i) na venda de um imóvel pela SCPI e/ou (ii) na venda ou resgate das suas participações.

Participantes particulares que detêm as suas participações diretamente ou através de uma sociedade, não sujeitos ao imposto sobre as sociedades, no âmbito da gestão do seu património privado

Nota:

Chama-se a atenção dos investidores para o facto de que podem ser aplicadas regras fiscais especiais para a determinação das mais-valias se as participações da SCPI forem detidas através de sociedades de pessoas que não estejam sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas e que exerçam uma atividade profissional nas categorias de lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

1º) MAIS-VALIAS NA VENDA DE BENS IMÓVEIS SITUADOS EM FRANÇA

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

As principais características do regime de tributação das mais-valias são as seguintes:

- Isto aplica-se a pessoas singulares e parceiros de empresas de transporte fiscal (abrangidos pelas disposições do artigo 8.º do CGI);
- As mais-valias sobre bens imóveis estão sujeitas a uma taxa fixa de retenção na fonte de 19%, mais as contribuições para a segurança social de 17,2% (representando uma taxa de imposto de 36,2% em 1 de janeiro de 2019);
- A base tributável das mais-valias é reduzida por uma dedução pelo período de propriedade. Desde 1 de setembro de 2013, a taxa e o calendário das licenças diferem para efeitos de determinação do imposto sobre o rendimento e das contribuições para a segurança social. A mais-valia bruta (preço de venda - preço de custo incluindo taxas e encargos) é reduzida por uma dedução de 6% por ano de propriedade para além do 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para as contribuições para a segurança social), 4% no final do 22.º ano (1,60% para as contribuições para a segurança social), e 9% para cada ano para além do 22.º ano apenas para as contribuições para a segurança social. Como resultado, as vendas de propriedades estão isentas de imposto sobre o rendimento após 22 anos e de contribuições para a segurança social após 30 anos. Entre 23 e 30 anos de propriedade, as mais-valias estão apenas sujeitas a contribuições para a segurança social;
- Desde 1 de janeiro de 2013, as mais-valias sobre bens imóveis estão sujeitas a um imposto específico se o seu montante exceder 50.000 €. Acima deste montante, o imposto é calculado a partir do primeiro euro, de acordo com uma escala cuja taxa depende do montante do ganho de capital e varia entre 2% e 6%. A taxa baseia-se no montante das mais-valias tributáveis, determinadas nas condições do direito comum e, nomeadamente, após a aplicação da dedução pelo período de propriedade. As mais-valias sobre bens imóveis realizadas pela SCPI estão sujeitas a este imposto. O limiar fiscal de tributação de 50.000 € é avaliado ao nível de todos os detentores de participações da SCPI sujeitos a imposto sobre o rendimento;
- As transferências de bens imóveis ou direitos de propriedade imobiliária estão isentos de impostos se o montante por transação não exceder 15.000 €. A isenção não se aplica às vendas de ações.

As mais-valias na venda de participações devem ser determinadas de acordo com as regras definidas pela jurisprudência Quemener (*CE, 16/02/2000 n.º 133296*). Assim, para efeitos de determinação da mais-valia de cessão tributável, o preço de aquisição das ações é i) acrescido da quota-parte dos lucros da sociedade ou agrupamento imputável ao detentor de participações que foi acrescida aos resultados tributados deste último antes da transferência e, em segundo lugar, das perdas relativas a empresas que operam em França e que deram origem a um pagamento pelo detentor de participações com vista à reparação dessas perdas e (ii) reduzido pelos défices que o detentor de participações deduziu durante esse mesmo período, excluindo os que têm origem numa disposição pela qual o legislador pretendia conferir um benefício fiscal definitivo aos contribuintes, e pelos lucros relativos a empresas realizados em França pela sociedade ou agrupamento e que deram origem a uma distribuição ao detentor de participações.

A declaração de mais-valias e o pagamento do imposto correspondente são efetuados no mês da venda, quer pelo notário no caso da venda de um edifício, quer pelo vendedor no caso da venda de participações da SCPI. A Sociedade Gestora tem plena autoridade, em nome do vendedor, que a mandata para o efeito, para fazer a declaração e, no caso de uma mais-valia tributável, para pagar o imposto por dedução do preço de venda das participações. O vendedor permanece responsável pelo imposto e, em particular, por quaisquer direitos e penalidades adicionais que possam ser reclamados como resultado de uma auditoria.

A fim de permitir à Sociedade Gestora cumprir estas formalidades, convida os vendedores, em caso de venda de participações, a fornecer-lhe todas as informações necessárias para o cálculo de qualquer imposto e a formalizar o mandato que lhe foi conferido a este respeito, no momento da ordem.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

As mais-valias tributáveis sobre bens imóveis realizadas por detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais são determinadas da mesma forma que para os detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais.

Estão sujeitos a uma taxa de imposto sobre o rendimento de 19% e, quando aplicável, a uma taxa sobre as mais-valias imobiliárias superiores a 50.000 € (ver acima). O pagamento é efetuado ao mesmo tempo que é apresentada a declaração de mais-valia, ou seja, no mês da transferência, e é liberado na totalidade do imposto sobre o rendimento.

A partir da tributação das mais-valias sobre bens imóveis realizadas em 2019, os detentores de participações não domiciliados para fins fiscais em França que estejam inscritos num regime obrigatório de segurança social, que não o francês, num país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de CSG e CRDS em França. As mais-valias, contudo, continuam sujeitas a uma taxa de solidariedade de 7,5%. Os participantes que não cumpram estes requisitos de filiação continuam sujeitos à taxa de segurança social de 17,2%.

Os detentores de participações domiciliados ou estabelecidos num Estado que não seja parte no Acordo sobre o Espaço Económico Europeu ou num Estado que seja parte no presente Acordo e que não tenha celebrado um acordo de assistência mútua com a França em matéria de cobrança de impostos, são obrigados a nomear um representante fiscal em França, que se compromete a cumprir as formalidades e a pagar a taxa em seu nome. Estão isentos se o preço de venda for inferior a 150.000 € ou se o imóvel for detido há mais de 30 anos.

2º) MAIS-VALIAS NA VENDA DE BENS IMÓVEIS SITUADOS NO ESTRANGEIRO

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Ao abrigo das convenções fiscais bilaterais, as mais-valias sobre bens imóveis no estrangeiro são, em princípio, tributadas no Estado onde se encontram os bens imóveis. Dependendo dos países em questão, as mais-valias são i) isentas de impostos em França, ou ii) tributadas em França, caso em que o imposto pago no estrangeiro é deduzido do imposto francês sem o exceder.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Os detentores de participações que não estão domiciliados em França para efeitos fiscais não são tributados em França sobre as mais-valias realizadas na venda de imóveis detidos no estrangeiro pela SCPI. É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como essas mais-valias são tributadas no seu país de residência.

Detentores de participações como pessoas coletivas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

1º) MAIS-VALIAS NA VENDA DE BENS IMÓVEIS SITUADOS EM FRANÇA

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Cada detentor de participações está sujeito ao imposto sobre a sua quota-parte da mais-valia realizada na venda de um imóvel pela SCPI, de acordo com as regras de direito comum que regem as mais-valias profissionais. Esta quota-parte está sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas à taxa de direito comum. Cada detentor de participações é igualmente tributável, nas mesmas condições, sobre as mais-valias realizadas com o resgate das suas participações da SCPI. O montante destas mais-valias é assim incluído nos resultados tributáveis dos detentores de participações.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Cada detentor de participações está sujeito ao imposto sobre a sua quota-parte da mais-valia realizada na venda de um imóvel pela SCPI, de acordo com as regras de direito comum que regem as mais-valias profissionais. Cada detentor de participações é igualmente tributável, nas mesmas condições, sobre as mais-valias realizadas com o resgate das suas participações da SCPI. O montante destas mais-valias é assim incluído nos resultados tributáveis dos detentores de participações. O imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas está sujeito a uma taxa não dedutível quando a declaração de mais-valias é apresentada no mês da transferência.

Os detentores de participações não residentes domiciliados ou estabelecidos num Estado que não seja parte no Acordo sobre o Espaço Económico Europeu ou num Estado que seja parte no presente Acordo e que não tenha celebrado um acordo de assistência mútua com a França em matéria de cobrança de impostos, são obrigados a nomear um representante fiscal em França, que se compromete a cumprir as formalidades e a pagar a taxa em seu nome. Estão isentos se o preço de transferência for inferior a 150.000 euros.

2º) MAIS-VALIAS NA VENDA DE BENS IMÓVEIS SITUADOS NO ESTRANGEIRO

Detentores de participações domiciliados em França para fins fiscais

Em conformidade com as disposições das convenções fiscais internacionais assinadas pela França, as mais-valias sobre bens imóveis realizadas no estrangeiro são, em princípio, tributadas no Estado onde se encontra o imóvel. Dependendo do país em questão, as mais-valias são i) isentas de impostos em França, ou ii) tributadas em França, sendo o imposto pago no estrangeiro deduzido do imposto francês sem poder ser excedido.

Detentores de participações não domiciliados em França para fins fiscais

Os detentores de participações que não estão domiciliados em França para efeitos fiscais não são tributados em França sobre as mais-valias realizadas na venda de imóveis detidos no estrangeiro pela SCPI. É da responsabilidade de cada detentor de participações saber como essas mais-valias são tributadas no seu país de residência.

c) Tributação do património imobiliário

A partir de 1 de janeiro de 2018, o imposto de solidariedade sobre a riqueza é revogado e substituído pelo imposto sobre o património imobiliário.

O imposto sobre o património imobiliário é aplicável às pessoas singulares que, a 1 de janeiro do ano fiscal, detenham bens imobiliários de valor superior a 1.300.000 € (limiar em vigor a 1 de janeiro de 2019). A tributação é então calculada de forma proporcional.

A base de cálculo do imposto sobre o património imobiliário é o valor líquido, em 1 de janeiro do ano, de todos os bens e direitos imobiliários pertencentes ao contribuinte, bem como as participações ou ações das sociedades que lhes pertencem, até à fração que representa os bens ou direitos imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Sociedade.

Na medida em que os ativos incluem participações de SCPI, estas devem ser declaradas todos os anos pelo valor declarado pela Sociedade Gestora no boletim de informação (valor IFI).

5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO

a) Relatório anual

Em conformidade com as disposições do artigo 422-227 do Regulamento Geral da AMF, é enviado todos os anos, juntamente com as convocatórias para a Assembleia-geral Ordinária convocada para aprovar as contas da Sociedade, um relatório anual em que são reunidos:

- O relatório de gestão da Sociedade Gestora referente ao exercício findo;
- As contas e anexos do período;
- O relatório do Conselho Fiscal;
- Os relatórios dos Revisores de Contas;
- As informações relativas às remunerações pagas pela Sociedade Gestora, em conformidade com a Instrução AMF DOC-2019-04.

b) Boletim de informação

Em conformidade com as disposições do artigo 422-228 do Regulamento Geral da AMF, pelo menos de seis em seis meses, no prazo de quarenta e cinco dias após o final de cada trimestre, é enviado um boletim de informação aos detentores de participações ou disponibilizado no website, destacando os principais acontecimentos na vida da sociedade durante os últimos seis meses.

Contudo, a Sociedade Gestora reserva-se o direito de comunicar esta informação trimestralmente.

CAPÍTULO V - A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE

1 - A SOCIEDADE

FIRMA:

"CORUM Origin"

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

REGISTO COMERCIAL:

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

NATUREZA JURÍDICA:

SCPI – sociedade civil de investimento imobiliário.

CORUM Origin é uma empresa autorizada a proceder a ofertas públicas. Rege-se pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, nomeadamente pelos artigos L.214-86 a L.214-120 e R.214-130 a R.214-160 do Código Monetário e Financeiro, pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros e por todos os textos legais posteriores, bem como pelos estatutos.

DEPÓSITO LEGAL DOS ESTATUTOS:

Os estatutos foram publicados no Journal Spécial des Sociétés n.º 46 e 47, de 15 e 16 de fevereiro de 2012.

OBJETO SOCIAL:

Em conformidade com a supracitada legislação, a Sociedade tem como escopo principal a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na zona euro.

PRAZO:

A Sociedade foi constituída por um prazo de 99 anos a contar da sua inscrição no registo comercial, salvo prorrogação ou dissolução antecipada decidida em Assembleia-geral Extraordinária dos detentores de participações.

EXERCÍCIO SOCIAL:

O exercício social inicia-se a 1 de janeiro e termina a 31 de dezembro de cada ano. Excecionalmente, o primeiro exercício social começa na data de registo da SCPI e termina a 31 de dezembro de 2012.

CAPITAL INICIAL:

950.786 €

CAPITAL SOCIAL A 31 DE DEZEMBRO DE 2018:

1.750.614.495 €

CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO MÁXIMO:

3.000.000.000 €

2 - ADMINISTRAÇÃO

A gestão é assegurada pela sociedade gestora de ativos CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM):

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

NATUREZA JURÍDICA:

Sociedade Simplificada por Ações

NÚMERO DO REGISTO COMERCIAL:

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546

OBJETO SOCIAL:

Gestão de ativos de terceiros e gestão imobiliária coletiva com base no programa de atividades aprovado pela AMF.

Foi homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa como sociedade gestora de ativos sob o número GP-11000012 a 14 de abril de 2011 e credenciada relativamente à diretiva GFIA 2011/61/UE a 10 de julho de 2014.

APÓLICE DE SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL PROFISSIONAL:

CHUBB Insurance Company of Europe SE, apólice n.º FI0082353679

CAPITAL:

O capital da CORUM AM é de 600.000 €, repartido da seguinte forma:

CORUM BUTLER: 100%

CONSELHO FISCAL:

- CORUM Butler SAS (representada pelo Sr. Walter Butler), Presidente
- Sr. Frédéric Noiroi-Nerin, Membro

3 - CONSELHO FISCAL

Composto no mínimo por sete detentores de participações e no máximo por doze, auxilia a Sociedade Gestora, controla as suas ações e representa os detentores de participações nas suas relações com esta.

A qualquer momento do ano, realiza as auditorias e controlos que julga oportunos e pode ter acesso aos documentos que considere necessários para o desempenho da sua missão ou solicitar à Sociedade Gestora relatórios sobre a situação da Sociedade.

É chamado a pronunciar-se sobre as questões que lhe possam ser colocadas pela Assembleia-geral. De acordo com os estatutos, os membros do Conselho Fiscal são eleitos por três anos pelos detentores de participações. Para permitir aos detentores de participações a escolha pessoal dos membros do Conselho Fiscal, os responsáveis da Sociedade proporão que tal eleição seja feita por mandato imperativo. As candidaturas serão solicitadas antes da Assembleia. Todas as candidaturas devem mencionar, nos termos do artigo R.214-144 do Código Monetário e Financeiro, as seguintes informações:

- Apelidos, nomes próprios mais utilizados e idade dos candidatos, as suas referências profissionais e as respetivas atividades durante os últimos cinco anos;
- As funções desempenhadas pelos candidatos na Sociedade e o número de ações que nela detêm.

Esta lista será anexada à convocatória para a Assembleia-geral. Para este efeito, as candidaturas devem ser recebidas até à data-limite estabelecida pela Sociedade Gestora.

Só são tidos em consideração os votos expressos pelos detentores de participações presentes e votantes por correspondência.

O primeiro Conselho será renovado integralmente na Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do terceiro exercício social pleno, a fim de permitir uma representação o mais ampla possível dos detentores de participações que não tenham quaisquer laços com os fundadores.

Os membros do Conselho Fiscal são eleitos por um período máximo de três (3) anos e podem ser reeleitos.

À data deste documento, o Conselho Fiscal é composto por 8 elementos, eleitos na Assembleia-geral Ordinária de 20 de abril de 2021:

| Composição do Conselho Fiscal | Profissão exercida | Expiração do mandato: |
|---|---|------------------------------|
| Sr. TORTAJADA Stéphane | Quadro superior no setor financeiro | 31 de dezembro de 2023 |
| Sra. BLIN Alizée | Quadro superior no setor financeiro | 31 de dezembro de 2023 |
| Sr. GUADAGNIN Paul | Chefe de desenvolvimento e estratégia de uma sociedade financeira | 31 de dezembro de 2023 |
| Sr. ROSNOBLET Gabriel | Contabilista, revisor oficial de contas | 31 de dezembro de 2023 |
| Sr. DAUDE Daniel | Notário aposentado | 31 de dezembro de 2023 |
| Sr. MACHADO José | Professor | 31 de dezembro de 2023 |
| Sr. DAVY Olivier | Treinador Profissional | 31 de dezembro de 2023 |
| SCI Immobilière de L'Aqueduc representada por Sra. CLASQUIN Elisabeth | Gerente | 31 de dezembro de 2023 |

4 - REVISORES DE CONTAS

Titular:

Gabinete CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, França, representado por Stéphane LIPSKI, nomeado pela Assembleia-geral Constitutiva de 14 de fevereiro de 2012, cujo mandato expira após a Assembleia-geral para aprovação das contas do exercício de 2023.

Suplente:

Senhor Rémi SAVOURNIN, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, França, nomeado pela Assembleia-geral Constitutiva de 14 de fevereiro de 2012, cujo mandato expira após a Assembleia-geral para aprovação das contas do exercício de 2023.

5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 167, Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, França, nomeada pela Assembleia-geral de 7 de abril de 2016 por um período de cinco anos, a contar do exercício de 2016, para o desempenho das funções de avaliador imobiliário. De acordo com a regulamentação, tem por missão determinar ou atualizar o valor venal dos bens imóveis que constituem o património da SCPI, após receber homologação da Autoridade dos Mercados Financeiros.

O respetivo mandato expirará após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas referentes ao exercício findo a 31 de dezembro de 2025.

6 - DEPOSITÁRIO

A Sociedade tem a incumbência de nomear um depositário, que tem por missão:

- A salvaguarda dos ativos (imobiliários e financeiros) da mesma;
- O controlo da legalidade das decisões tomadas;
- A monitorização dos fluxos de liquidez correntes;
- A manutenção das contas em numerário.

O depositário selecionado pela Sociedade Gestora e cuja nomeação foi ratificada pela Assembleia-geral constitutiva de detentores de participações de 7 de abril de 2014 é CACEIS Bank France, sociedade anónima com conselho de administração com o capital social de 1.273.376.994,56 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 692 024 722 e com sede social em 1-3, Place Valhubert 75013 Paris, França.

7 - INFORMAÇÕES

Os documentos legais e regulamentares relacionados com a SCPI estão disponíveis gratuitamente junto da Sociedade Gestora e no seu site na internet.

A pessoa responsável pelas informações é:

Sr. Frédéric PUZIN

Endereço postal: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

E-mail: corum@corum.fr

Telefone: +33 1 53 75 43 92

PESSOA QUE ASSUME A RESPONSABILIDADE PELO PROSPETO

Sociedade CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, França, representada pelo Senhor Frédéric PUZIN.

Sociedade Gestora, CORUM Asset Management,

Sr. Frédéric PUZIN

VISTO DA AUTORIDADE DOS MERCADOS FINANCEIROS

Em aplicação dos artigos L.411-3 9º et L.214-86 do Código monetário e financeiro e 422-192 do Regulamento Geral da AMF, a Autoridade dos Mercados Financeiros atribuiu ao presente prospeto o visto SCPI n.º 12-17, datado de 24 de julho de 2012.

Este prospeto foi elaborado pelo emitente e sob responsabilidade dos seus signatários. O visto não implica a aprovação da oportunidade da operação, nem a autenticação dos elementos financeiros e contabilísticos apresentados. Foi atribuído após análise da relevância e da coerência das informações prestadas na perspetiva da operação proposta aos investidores.

SCPI CORUM Origin

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

Sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

Atualizado em 1 de abril de
2022

