

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

* Obter mais informações

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

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

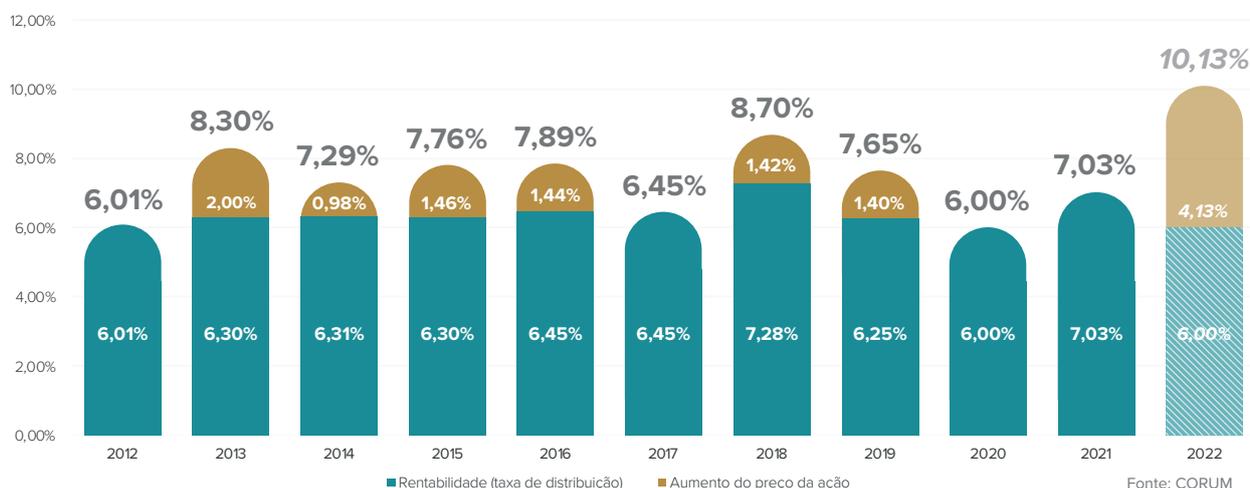
O ESSENCIAL



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

A PERFORMANCE REAL DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM ORIGIN

Objetivos de rentabilidade anual alcançados desde 2012, a data de criação do fundo CORUM Origin.



Para 2022, a rentabilidade prevista é calculada com base no objetivo de rentabilidade anual não garantido de 6%. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



MANTER O PODER DE COMPRA

Como podemos dar resposta à inflação galopante e à subida das taxas de juros? Através da rentabilidade dos seus investimentos. Os dividendos mensais, as mais-valias sobre a venda de imóveis e o aumento do preço da ação são as armas de que dispomos para dinamizar o seu investimento, obtendo resultados concretos.

Por **Frédéric Puzin**,
Fundador do fundo **CORUM**

Chegámos finalmente a este ponto. O mundo entrou numa nova era de inflação, a uma escala que não víamos desde meados dos anos 80. No dia 30 de junho, França registou uma inflação de 5,8% no espaço de um ano*, algo a que não assistíamos desde setembro de 1985. Nos Estados Unidos, a inflação já ronda os 9%. E a escalada de preços está longe de terminar. Qual é a explicação para esta situação? A procura aumentou quando a crise de saúde pública começou a dar sinais de melhoria. No entanto, a oferta não foi capaz de dar resposta a essa retoma. É a lei do mercado: quando a procura é superior à oferta, os preços sobem. Como seria de esperar, a guerra na Ucrânia e a escassez mundial de matérias-primas, causada ou acentuada pela guerra, serviram apenas para intensificar este fenómeno.

Para contrariar a inflação, os bancos aumentaram as suas taxas de juro, em consonância com a política dos bancos centrais. Porquê? Porque aumentar as taxas de juro permite encarecer o custo de financiamento e, por conseguinte, colocar um travão no acesso ao crédito para as famílias e empresas.

Como consequência, assistimos a um abrandamento do consumo e dos investimentos. Contudo, a subida das taxas de juros tem um limite, nomeadamente o forte endividamento dos próprios estados, que terão dificuldades em suportar uma subida das taxas nos seus orçamentos. Trata-se de um verdadeiro nó górdio. Entretanto, contrair empréstimos passou a ser mais caro e o poder de compra das famílias diminuiu.

É fundamental saber vender e comprar

Como podemos ajudá-lo a preservar e aumentar o seu poder de compra? É essa a questão que nos motiva todos os dias. As nossas soluções são desenvolvidas no sentido de lhe oferecer a melhor rentabilidade possível, tentando sempre que a mesma seja superior à inflação. Desta forma, a subida das taxas de juros não irá consumir pouco a pouco todos os seus rendimentos. Em 2021, o seu fundo imobiliário efetuou uma distribuição de rendimentos de 7,03%***, ultrapassando o objetivo de 6%***, o que ilustra o sucesso desta estratégia.

Contudo, o fundo CORUM Origin não se contenta em pagar-lhe potenciais dividendos todos os meses. As mais-valias sobre a venda de imóveis contribuem igualmente para a rentabilidade do fundo e permitiram obter excelentes resultados durante este trimestre. O seu fundo imobiliário vendeu vários imóveis, nomeadamente, a segunda parte de uma carteira de hotéis B&B (metade da qual tinha sido vendida em dezembro de 2021) e um edifício de escritórios em Nantes.

Estas operações permitiram distribuir mais-valias globais de 4,8 M€ em meados de junho.

O ritmo elevado de vendas verificado desde finais de 2021 fez com que fosse necessário antecipar a reafetação dos fundos e a utilização da futura angariação de fundos. Assim sendo, durante este trimestre foi adquirido um edifício de escritórios em Galway, na Irlanda (21 M€), seis imóveis em Itália (por um total de 49 M€), todos arrendados ao banco Intesa SanPaolo, e um imóvel num centro comercial situado no centro da cidade de Valência, em Espanha (12 M€). A nossa capacidade de adquirir imóveis, embora este período do ano seja habitualmente calmo, confirma a nossa credibilidade enquanto investidor no mercado, mesmo quando os montantes envolvidos são significativos. Além disso, o progresso alcançado ao longo dos últimos meses garante-nos uma posição confortável nas nossas próximas compras.

É preciso ter cuidado com a rentabilidade global.

A cereja no topo do bolo durante este trimestre foi o aumento do preço da ação do fundo CORUM Origin, que veio reforçar a rentabilidade do seu investimento. No passado dia 1 de abril, procedemos a um aumento de 4,1% do preço da ação do fundo imobiliário. Trata-se da sétima subida em dez anos para o fundo CORUM Origin (+13,5% em dez anos).

O aumento do preço da ação materializa no bolso dos investidores a criação de valor obtida no património do fundo imobiliário. Se o valor dos imóveis aumenta é normal que os investidores obtenham benefícios concretos, sendo esse o objetivo deste aumento do preço da ação. Contudo, aumentar o preço da ação tem consequências diretas para os gestores de fundos imobiliários, visto que, ao nível dos dividendos distribuídos equivalentes, esse aumento faz automaticamente descer a rentabilidade do fundo imobiliário. Por exemplo, uma rentabilidade de 4% calculada com base num valor da ação de 100 € irá descer para 3,8%, caso a base de cálculo passe a ser 105 €, deixando de existir uma rentabilidade de 4%. Por conseguinte, quanto maior é o preço da ação, mais difícil se torna manter os objetivos de rentabilidade. Assim sendo, não é de estranhar que os gestores evitem dar este passo, o que é lamentável. Igualmente lamentável é o novo indicador que o setor dos fundos imobiliários está a tentar impor, a "rentabilidade global", que lhes permite anunciar rentabilidades em alta baseando-se exclusivamente numa subida do valor do seu património, mesmo que isso não tenha qualquer repercussão no bolso dos investidores através de um aumento do preço da ação. Por outras palavras, tentam vender gato por lebre. Devemos lembrar-nos disso daqui a alguns meses, quando forem publicados os resultados anuais dos fundos imobiliários.

*Fonte: Insee [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos de França]

**Líquido de comissões de subscrição e gestão

A PERFORMANCE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidades futuras do fundo CORUM Origin. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital não é garantido e o valor da ação do fundo CORUM Origin, bem como os rendimentos que lhe estão associados, podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹



7,03% PERFORMANCE 2021

5,8% Líquido de impostos estrangeiros
Nota: Impostos pagos em França são recuperáveis

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



42 002 **ACIONISTAS**

dos quais **1 184** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre.

50 138

ações que aumentaram o capital

6 164

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

342

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/06/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	2 446 M€	2 214 M€
Capital nominal ²	1 858 M€	1 751 M€
Número de ações	2 154 821	2 030 869
Número de acionistas	42 002	39 020

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	1 135,00 €
Valor nominal	862,00 €
Prémio de emissão	273,00 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	122,17 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	13,62 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	137,21 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Valor de realização* (por ação)	962,66 €
Valor de reconstituição* (por ação)	1 177,43 €
Valor IFI* (por ação)	959,59 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

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

Data de início de fruição

1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

*** Obter mais informações**

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

1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto, multiplicado pelo número de ações detidas, e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre.

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

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO

(a 30 de junho de 2022)



146

Número de imóveis



297

Número de arrendatários



6,39 ANOS

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

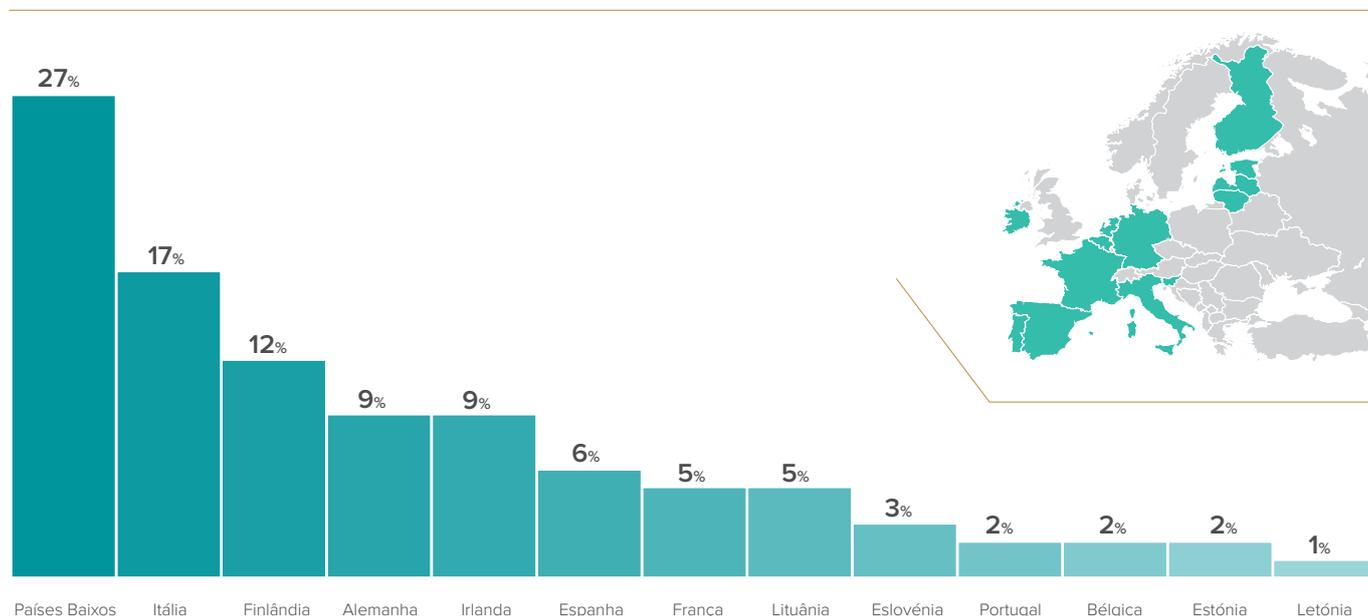


1 385 362 m²

Área total (área por arrendar: 73.878 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 30 de junho de 2022, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 30 de junho de 2022, % do valor venal)



44%

ESCRITÓRIOS



34%

LOJAS



10%

HOTELARIA



6%

INDÚSTRIA



5%

LOGÍSTICA



1%

SAÚDE

TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 2.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

96,10%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

94,67%

● Dos quais **0,01%** sob carência de arrendamento

● **3,90%** em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 1 em Lieusaint (2.438 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 4 em Hamburgo (4.583 m²)
- 3 em Yecla (38.245 m²)
- 1 no edifício Joyce's Court (146 m²)
- 1 em Vilvoorde (280 m²)
- 2 em Zaandam (5.302 m²)
- 1 no edifício Val Plaza (4.077 m²)
- 3 em Dublin - no edifício Classon (386 m²)
- 1 em Braga (2.170 m²)
- 1 em Roterão - BAM (221 m²)
- 1 em Juvignac (4.400 m²)
- 1 em Delft (619 m²)
- 1 em Roma - Caterina (335 m²)
- 2 em Bolonha (2.351 m²)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 3 em Neu-Isenburg (1.089 m²)¹
- 2 no Parc Faraday (377 m²)
- 1 em Hoofddorp - no edifício Red Office (673 m²)

Dois vendas durante o 2.º trimestre de 2022

¹ Com desocupação no 2.º trimestre de 2022

AQUISIÇÕES

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

ITÁLIA

INTESA SANPAOLO

CAPRI / NÁPOLES / ANCÔNE / REGGIO D'ÉMILIE / LECCO / RAVENNE



Preço de aquisição: 49 M€
Rentabilidade inicial: 7,5%

Área: 14 362 m²
Tipologia: Escritórios

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

O fundo CORUM Origin adquiriu seis estabelecimentos que completam a compra de três imóveis situados em Vicence, Trévis e Pescara, realizada no passado dia 11 de março. Estas aquisições fazem parte da compra de uma carteira de dez estabelecimentos, todos situados em Itália e arrendados ao grupo bancário internacional italiano Intesa Sanpaolo. Os seis estabelecimentos foram adquiridos em quatro fases: a 4 de maio em Capri, Nápoles e Ancône por 32 M€, a 13 de maio em Reggio d'Émilie por 5 M€, a 18 de maio em Lecco por 4 M€, e a 31 de maio em Ravenne por 7 M€. Estes estabelecimentos estão situados em algumas das principais cidades do país, que contam com boas redes de transportes públicos e privados. Todos os edifícios são agências com

características semelhantes, nomeadamente, uma agência bancária no rés-do-chão, escritórios nos andares superiores e um piso subterrâneo com um cofre-forte e espaços para arquivo. O arrendatário, o Intesa Sanpaolo, é um dos principais grupos bancários europeus. Trata-se do maior banco do país no que diz respeito ao número de sucursais (5.200 agências, das quais 4.200 estão situadas em Itália) e funcionários (98.000 dos quais 75.000 trabalham em Itália), bem como no que diz respeito aos recursos financeiros e patrimoniais (48 mil milhões de euros). O Intesa Sanpaolo acompanha mais de 20,6 milhões de clientes (13,5 milhões em Itália) na Europa central, na Europa de Leste, no Médio Oriente e no Norte de África.



VENDAS

As vendas realizadas pelo fundo CORUM Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras.

ESPAÑHA

B&B HOTELS

Adquirido em: 11 de maio de 2017
Vendido em: 31 de maio de 2022

Preço de venda: 34 M€
Mais-valia: 5 M€

O fundo CORUM Origin anunciou a venda de oito hotéis em Espanha por 49 M€. Quatro desses hotéis foram vendidos em dezembro do ano passado, sendo que os restantes foram vendidos em maio por 34 M€. Esta venda demonstrou que o mercado imobiliário da hotelaria, considerado como moribundo durante os últimos anos, continua a oferecer excelentes oportunidades.

FRANÇA

TECHNOPARC

Adquirido em: 30 de maio de 2016
Vendido em: 8 de junho de 2022

Preço de venda: 789 K€
Menos-valia: 311 K€

O edifício de escritórios que detínhamos no Technoparc de Aubinière, na cidade de Nantes, encontrava-se por arrendar desde 2018, por se tratar de uma área com um mercado imobiliário relativamente complexo. Além disso, as despesas associadas à manutenção deste imóvel eram elevadas. Como tal, considerámos que seria oportuno vendê-lo apesar da menos-valia que esta venda representa.

AQUISIÇÕES

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

IRLANDA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

GALWAY

ADQUIRIDO EM 25 DE MAIO DE 2022

Preço de aquisição: 21 M€

Rentabilidade inicial: 7,3%

Área: 15 011 m²

Tipologia: Indústria e Escritórios

Período restante do contrato: 7,7 anos

Arrendatários: HID Global Ireland e Avaya International

Este edifício está situado junto ao centro da cidade de Galway, considerada como o "coração económico" da costa oeste irlandesa e que é a quarta maior zona urbana da Irlanda. Este imóvel, construído nos anos 80, foi sujeito a várias obras de renovação, passando a ser composto por duas partes distintas. A primeira parte é utilizada para atividades industriais e acolhe os escritórios do arrendatário, a HID Global, uma empresa líder no mercado das tecnologias e soluções ligadas à segurança e aos controlos de acesso físicos e digitais.



O arrendatário instalou-se neste edifício com a intenção de o transformar num dos seus centros de excelência. Atualmente, a HID está prestes a concluir um plano de renovação em grande escala, que teve início em 2019, após a celebração de um contrato de arrendamento de 15 anos. A segunda parte do imóvel é exclusivamente composta por escritórios, que estão arrendados desde 2010 à Avaya, uma sociedade especializada em soluções de comunicação destinadas às empresas.

IRLANDA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

SHANNON

ADQUIRIDO EM 10 DE JUNHO DE 2022

Preço de aquisição: 16 M€

Rentabilidade inicial: 6,9%

Área: 7 366 m²

Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 4,7 anos

Arrendatários: Intel, Digital River e Wipro Outsourcing

Este edifício está situado junto ao centro da cidade de Shannon, na zona oeste da Irlanda. Esta cidade possui o seu próprio aeroporto e conta com uma zona franca, um espaço que oferece um regime fiscal privilegiado. O imóvel, conhecido como Dromore House, foi construído no ano 2000 e tem uma ocupação de 86%. Durante o processo de aquisição, esta situação permitiu-nos negociar uma redução do preço correspondente à parte do imóvel que não está ocupada. Desta forma, seremos capazes



de aumentar a rentabilidade do imóvel quando o espaço for arrendado. O arrendatário principal é o grupo Intel, o líder mundial no mercado dos microprocessadores, que decidiu instalar o seu campus de investigação e desenvolvimento neste imóvel. O segundo arrendatário é a Digital River, uma marca mundial de serviços de pagamentos online. O terceiro arrendatário é a sociedade WiPro, uma multinacional de serviços de consultoria informática e arquitetura de sistemas de informação.

ESPANHA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

VALÊNCIA

ADQUIRIDO EM 30 DE JUNHO DE 2022

Preço de aquisição: 12 M€

Rentabilidade inicial: 9,7%

Área: 3 774 m²

Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 2 anos

Arrendatários: C&A, JD Sports e Sprinter

Os três espaços comerciais adquiridos estão situados no centro da cidade de Valência, fazendo parte de um centro comercial construído em 1982, o Nuevo Centro. Este centro comercial é um dos mais frequentados da cidade, contando com mais de 12.000.000 de visitantes por ano. A cadeia belgo-alemã-holandesa de lojas de vestuário C&A é um dos três arrendatários. Conta com 1.500 lojas em todo o mundo e cerca de 35.000 funcionários. Em 2020, o total das vendas efetuadas



em Espanha ascendeu a 310 M€. O segundo arrendatário, a JD Sports, é uma empresa britânica de vestuário desportivo, cotada na bolsa de Londres. Conta com 3.300 lojas em todo o mundo e cerca de 34.000 funcionários. Em 2020, o total das vendas efetuadas em Espanha ascendeu a 172 M€. A Sprinter, o terceiro arrendatário, é uma cadeia espanhola criada em 1995 especializada na venda de vestuário desportivo. Em 2011, foi adquirida pela JD Sports.

COMISSÕES RELATIVAS À

GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 30/06/2022)

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

Comissões de subscrição

11,964% do preço da ação, TII¹

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

Estas comissões de subscrição são comparáveis às "despesas notariais" como Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Selo (IS) (1,87% a 8,3% do montante de aquisição²), e às comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda³) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

Comissões de gestão

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

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

Quando é efetuado um investimento direto, estas comissões podem ser comparadas com as comissões associadas à gestão de um imóvel: comissões de agência (entre 4% e 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados²), subscrição de diferentes seguros, despesas de copropriedade (caso sejam aplicáveis), impostos, etc.

Comissões sobre a cessão de ações

0 €

O fundo imobiliário CORUM Origin não aplica comissões relativas à venda de ações.

Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

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

Comissões de acompanhamento e orientação da realização de obras

1% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

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

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

1. Todos os impostos incluídos

2. Fonte: Autoridade Tributária

3. Fonte: agências e prestadores destes serviços.

GLOSSÁRIO

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

Capitalização: Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo preço da ação a 1 de abril de 2022: 2.154.821 ações * 1.135 € = 2,446 mil milhões de euros.

Capital nominal: Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 2.154.821 ações * 862 € = 1,858 mil milhões de euros.

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

Rentabilidade inicial: Corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

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

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos durante o período, bem como as comissões de subscrição e gestão suportadas pelo investidor.

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

Taxa de Ocupação Física (TOFis): Área total das instalações ocupadas a dividir pela área total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

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

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

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

Advertências

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,96% do preço de subscrição (todo os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 3.000.000.000 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Visto que o fundo imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer acionista goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a Sociedade Gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora, correspondendo a 999,21 € por ação desde 1 de abril de 2022. É mantido na sede da sociedade um registo onde são inscritos, por ordem cronológica de receção, os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora por correio normal, fazendo acompanhar a sua carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

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

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

3. Comissões de cessão de ações: A Sociedade Gestora não fatura quaisquer comissões de cessão de ações. As taxas de registo a cargo do comprador devem ser pagas ao erário público.

Tributação

A Sociedade Gestora CORUM Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos de que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo imobiliário CORUM Origin relativos ao ano anterior.

1. Mais-valias imobiliárias. As mais-valias imobiliárias com origem em França estão sujeitas a uma retenção fixa de 19% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2022) acrescida de contribuições sociais de 17,2% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2022), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a retenção em função do período de detenção diferem para a determinação da matéria coletável aplicável às mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de transmissão - preço de custo, incluindo custos e taxas) é diminuída pela aplicação de uma redução de 6% por ano de detenção, para além do 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22.º ano (1,60% para contribuições sociais), 9% por cada ano para além do 22.º apenas para contribuições sociais. Desta forma, as transmissões de bens imóveis são isentas de imposto sobre mais-valias após 22 anos, e ficam isentas de pagamento de contribuições sociais num prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos de detenção, as mais-valias apenas ficam sujeitas ao pagamento de contribuições sociais. Imposto sobre mais-valias imobiliárias com um valor superior a 50.000 €: Imposto sobre qualquer transmissão de imóveis pelo fundo imobiliário que dê origem a uma mais-valia superior a 50.000 €. As autoridades fiscais aceitam que o limite de 50.000 € é avaliado ao nível dos acionistas do fundo imobiliário, sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada a partir do 1.º euro de acordo com taxas progressivas e cuja taxa varia de 2% a 6% dependendo do montante da mais-valia. O imposto é calculado com base no montante das mais-valias tributáveis, determinadas de acordo com as condições do direito comum e, em particular, após a aplicação da redução em função do período de detenção.

2. Rendimentos financeiros franceses. Os rendimentos financeiros franceses são gerados pela aplicação dos fundos de tesouraria disponíveis em investimentos imobiliários. Os rendimentos financeiros estão sujeitos ao pagamento de imposto sobre o rendimento. A Sociedade Gestora efetua uma retenção na fonte, à taxa de 12,8% imputável ao imposto sobre o rendimento devido no ano de recebimento do rendimento, devendo o eventual excedente ser objeto de reembolso pelas Autoridades Tributárias, se for aplicável a taxa de imposto progressiva sobre o rendimento. Os contribuintes com um rendimento fiscal de referência para o ano de 2021 máximo de 25.000 € (solteiro) ou de 50.000 € (casados) podem pedir isenção de pagamento de imposto para o rendimento a receber durante o ano fiscal de 2023, através do envio da sua declaração sob compromisso de honra até 30 de novembro de 2022. Anualmente, até 30 de novembro, os acionistas devem, se necessário, renovar ou enviar um novo pedido de isenção relativo aos rendimentos a receber a título do ano seguinte, para a Sociedade Gestora.

3. Acionistas não residentes. Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à Sociedade Gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal.

O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

4. Rendimentos estrangeiros. Em resultado da aplicação das convenções bilaterais para evitar a dupla tributação os rendimentos imobiliários e financeiros recebidos do estrangeiro são tributados no país da localização do imóvel e são neutros ao nível da tributação francesa, sob reserva da chamada norma da taxa efetiva ou de crédito fiscal.

O fundo CORUM Origin efetua a retenção do imposto pago no estrangeiro em nome dos acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido aos dividendos pagos.

Vida social

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

Deverá registar qualquer alteração de morada, dados bancários ou opções no nosso site, através do espaço reservado aos acionistas, o mais rapidamente possível. O registo de alterações deve ser acompanhado pelos respetivos comprovativos.

Qualquer alteração de estatuto fiscal ou alterações de outra natureza devem ser comunicadas à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais rapidamente possível, até ao final do mês, acompanhadas pelos comprovativos necessários. A assembleia-geral do fundo CORUM Origin teve lugar no dia 19 de abril de 2022. Contudo, devido à inexistência de quórum, foi novamente convocada para o dia 10 de maio de 2022. Todas as deliberações foram aprovadas.



FRAUDE: MANTENHA-SE ATENTO

TENHA BONS REFLEXOS

perante tentativas de fraude de investimento e siga os nossos conselhos

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

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

CORUM

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

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

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

aprovada pela AMF no dia 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovada no âmbito da diretiva AIFM

CORUM Asset Management – Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa – Tel.: (+351) 210 900 001 - informacao@corum-am.com
www.corum.pt