

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.

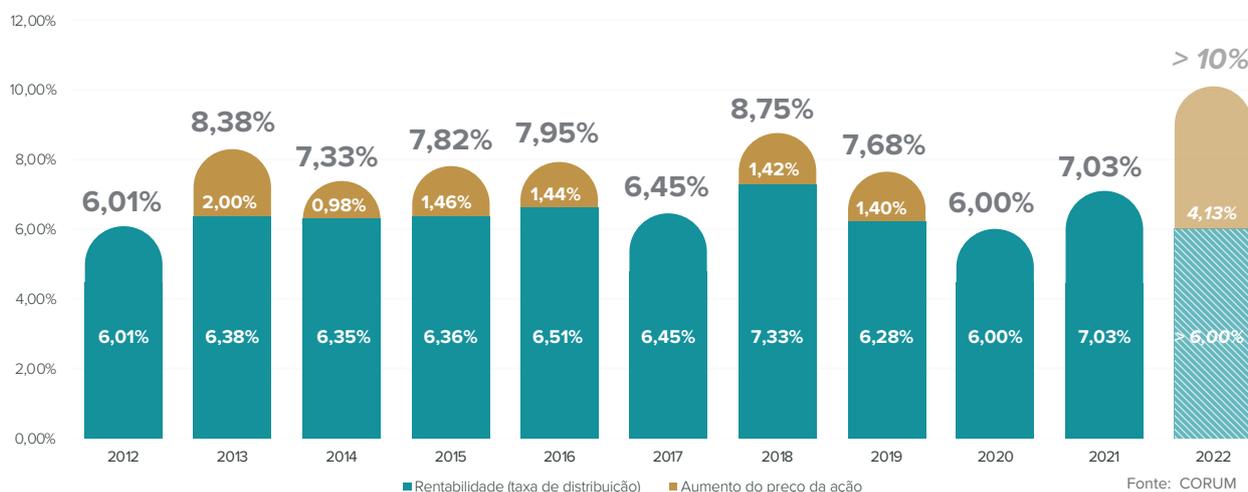
O ESSENCIAL



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.



As previsões de performance apresentadas para 2022 são líquidas de despesas de gestão e não constituem uma promessa de rentabilidade. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



A PERFORMANCE REAL DEVERÁ ULTRAPASSAR OS 10% EM 2022.

Num momento em que a incerteza domina os mercados financeiros, o seu fundo imobiliário assume uma posição forte na negociação de novos imóveis com um recurso mínimo ao financiamento. Graças às perspetivas de rentabilidade e ao aumento do preço da ação efetuado em abril, o fundo deverá anunciar este ano uma performance real superior a 10%.

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

À medida que os meses passam, temos uma visão cada vez mais precisa dos resultados que o fundo irá alcançar no final do ano. O fundo CORUM Origin deverá ultrapassar uma vez mais o seu objetivo de rentabilidade de 6% previsto para 2022. Desde o seu lançamento em 2012, este objetivo foi sempre alcançado e até mesmo ultrapassado. Esta perspetiva é um bom presságio num momento em que a inflação ronda os 6% em França e Portugal¹. Não nos podemos esquecer de que apenas os investimentos que ofereçam uma rentabilidade, no mínimo, igual ao nível de inflação, poderão manter o seu poder de compra. Infelizmente, não existem muitos investimentos que cumpram esse requisito.

O histórico de performance do fundo CORUM Origin, tal como o histórico dos restantes fundos imobiliários da gama CORUM, refletem o sucesso do fundo imobiliário junto dos investidores. Por isso, gostaria de agradecer a confiança que depositaram em nós, graças à qual, durante o segundo trimestre de 2022, os fundos imobiliários CORUM ocuparam o primeiro lugar do pódio no que diz respeito à angariação de fundos, tendo obtido mais de 315 milhões de euros. Embora se trate de um novo recorde, não passa de um número sem significado para nós. Aquilo que é realmente importante é a confiança que 100.000 investidores depositaram em nós. Na realidade, aquilo que é essencial na gestão de um fundo imobiliário e, conseqüentemente, aquilo que é relevante para si, não é uma grande captação de fundos, mas sim um investimento rápido e eficiente dos mesmos. Rápido: para que o investimento não fique parado, dando imediatamente origem a potenciais rendas que são transferidas para os investidores. Eficiente: para que as rendas gerem um potencial de rentabilidade significativo e para que o valor dos imóveis adquiridos tenha uma perspetiva razoável de aumento a longo prazo, sendo que o nosso objetivo consiste em distribuir a mais-valia daí resultante, materializando-a diretamente na sua conta bancária. Essa é a nossa responsabilidade.

Um momento propício ao investimento

Saber investir no momento certo é o princípio que guia o fundo CORUM Origin desde o seu lançamento. Durante os últimos meses, tivemos precisamente a oportunidade de realizar novas aquisições com condições mais favoráveis do que num passado não muito distante, antes da crise da COVID-19 em 2020. Estas aquisições surgem numa altura em que muitos investidores têm dificuldades em concluir as suas aquisições e durante o período estival que é, por natureza, um período mais calmo no mercado imobiliário. Qual é o “ingrediente secreto” da CORUM? São os nossos investidores. É graças ao seu investimento que o fundo imobiliário consegue investir com menor recurso ao financiamento em comparação com outros investidores, num momento em que contrair empréstimos para adquirir bens imobiliários é mais difícil e mais caro, devido à subida das taxas de juro. Desta forma, o fundo imobiliário dispõe de um maior poder de negociação perante os vendedores, num mercado onde o número de compradores se tornou também um pouco mais reduzido. Além disso, ao

longo de quase onze anos de experiência, o fundo CORUM Origin tornou-se num investidor credível e reconhecido no mercado imobiliário europeu.

Como pode imaginar, estes fatores são uma enorme vantagem num cenário onde as taxas de juro são elevadas. Foi neste contexto que o fundo CORUM Origin adquiriu quatro imóveis, durante o 3.º trimestre, por um total de 84 milhões de euros. Foram adquiridos dois imóveis em Itália com rentabilidades² superiores a 7,6% e dois imóveis em Espanha com rentabilidades² que poderão ultrapassar os 8%.

Aumentar a performance para manter o poder de compra

Diversificar o património imobiliário do fundo CORUM Origin graças a um perímetro de investimento alargado é a estratégia do fundo desde a sua criação. Esta estratégia é mais valiosa do que nunca neste período de inflação. Enquanto que em França e Portugal a indexação das rendas à inflação está muitas vezes sujeita a um limite máximo, o mesmo raramente acontece em vários países onde o fundo CORUM Origin efetuou investimentos, tais como a Finlândia ou Itália. Além disso, a inflação é extremamente elevada em alguns países (por exemplo, atingiu mais de 12% nos Países Baixos no dia 31 de agosto), o que significa que, em boa parte desses países, irá obter rendimentos provenientes de rendas indexadas a uma inflação consideravelmente mais elevada que a inflação aplicável em França e Portugal.

Esta resposta concreta à escalada dos preços só é possível quando selecionamos bons arrendatários. Os arrendatários devem ter uma situação financeira suficientemente sólida e devem conseguir repercutir a inflação nos seus preços de venda, de modo a suportarem aumentos significativos da renda, como é o caso do Carrefour, da Oracle ou da Accenture, entre muitos outros. Como é evidente, temos de adaptar a nossa abordagem de acordo com o arrendatário, visto que nem todos são grandes multinacionais. Contudo, de uma forma geral, a inflação mais elevada na Europa do que em França e Portugal, bem como o aumento médio das rendas associado à inflação, poderão ter um impacto positivo na rentabilidade do fundo imobiliário. O arrendatário, o arrendatário, o arrendatário. Ele é a chave desta estratégia, como tenho vindo a dizer há vários anos e como foi confirmado pela crise da COVID-19.

Outro método utilizado pelo fundo imobiliário para estimular o poder de compra dos investidores foi o aumento do preço da ação, de modo a formalizar a subida de valor do seu património. Nesse sentido, como sabe, o fundo CORUM Origin registou uma revalorização significativa superior a +4,1%, no passado dia 1 de abril.

Por último, a distribuição das mais-valias obtidas através da venda de imóveis permitiu materializar a criação de valor no seu bolso sob a forma de dividendos pagos diretamente na sua conta bancária. Neste aspeto, o ano de 2022 foi igualmente profícuo, dando origem a uma mais-valia líquida de 4,5 milhões de euros, distribuída no passado dia 15 de junho, e o ano ainda nem sequer terminou. Com todas estas fontes de rendimentos, a performance real do fundo imobiliário deverá acabar por ultrapassar os 10% este ano.

1. Fonte: O INSEE [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos de França] anunciou, em setembro de 2022, uma inflação instável de 5,6% a 12 meses. INE para Portugal: variação média nos últimos 12 meses foi de 6% (contra 5,3% em agosto).

2. A rentabilidade no momento da compra não constitui um indicador fiável das rentabilidades futuras do fundo CORUM Origin. Corresponde à 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 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

2,79 €
Impostos estrangeiros retidos na fonte sobre rendas, pagos pelo fundo CORUM Origin²

12,73 €
Dividendo líquido recebido no 3.º trimestre de 2022

Dividendo do 3.º trimestre
15,52 €
bruto por ação



Dividendo líquido recebido no 3.º trimestre de 2022 em 3 parcelas:
4,27 € em 12 de agosto de 2022
4,19 € em 12 de setembro de 2022
4,27 € em 12 de outubro de 2022

O pagamento do próximo dividendo terá lugar a partir de dia **10 de novembro de 2022**.



65,40 €
bruto por ação

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

7,03% PERFORMANCE 2021

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

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO

43 343



acionistas em 30/09/2022



dos quais **1 341** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre

Este trimestre

58 132

novas ações que aumentaram o capital

6 173

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

6 27

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/09/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	2 506 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 903 M€	1 751 M€
Número de ações	2 207 825	2 030 869
Número de acionistas	43 343	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 €
incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- 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

(em 30 de setembro de 2022)



150

Número de imóveis



322

Número de arrendatários



6,21 ANOS

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

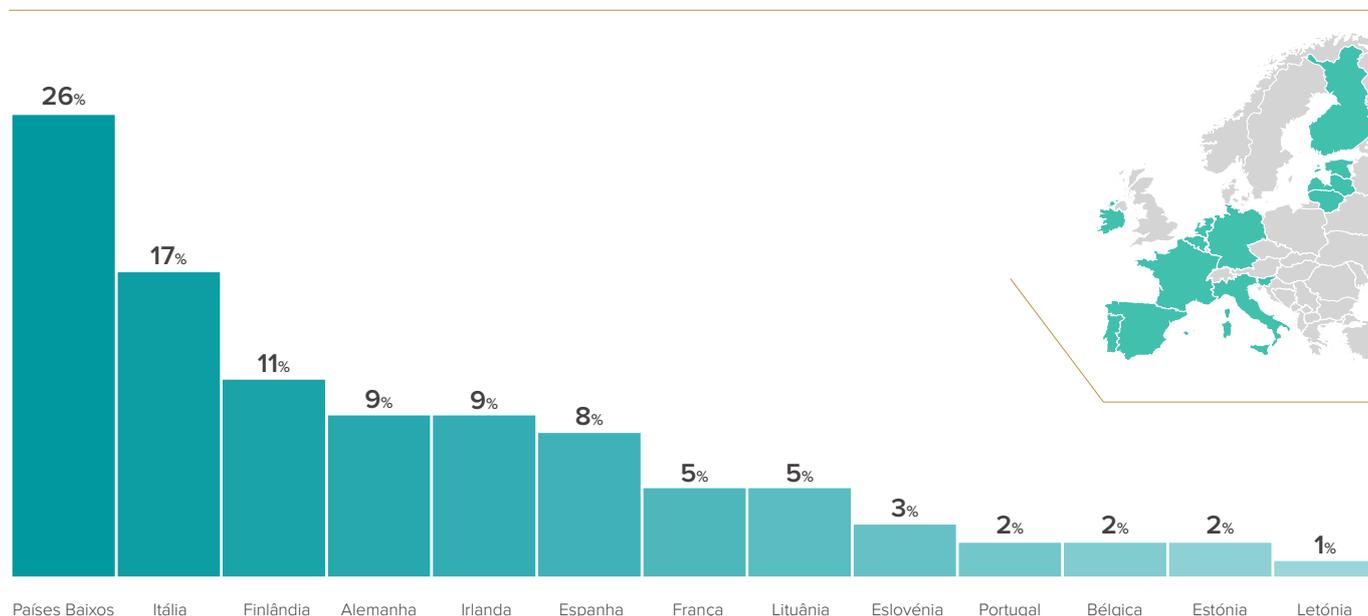


1 422 426 m²

Área total (área por arrendar: 67.709 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(em 30 de setembro de 2022, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO

(em 30 de setembro de 2022, % do valor venal)



46%

ESCRITÓRIOS



34%

LOJAS



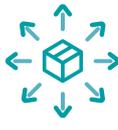
9%

HOTELARIA



6%

INDÚSTRIA



4%

LOGÍSTICA



1%

SAÚDE

TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 3.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

96,16%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

95,24%

- Dos quais **0,02%** sob carência de arrendamento
- **3,84%** em busca de arrendatários

Instalações por arrendar: (32 instalações)

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 1 em Lieusaint (2.438 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 3 em Yecla (31.687 m²)
- 1 no edifício Joyce's Court (159 m²)
- 1 em Vilvoorde (280 m²)
- 2 em Zaandam (3.240 m²)
- 1 no edifício Val Plaza (4.077 m²)
- 1 em Dublin, no edifício Classon (83 m²)
- 1 em Braga (2.170 m²)
- 1 em Roterdão (BAM) (228 m²)
- 1 em Juvignac (4.400 m²)
- 1 em Delft (530 m²)
- 1 em Roma Caterina (335 m²)
- 2 em Bolonha (2.350 m²)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 3 em Neu-Isenburg (4.300 m²)
- 2 no Parc Faraday (377 m²)
- 1 em Hoofddorp, no edifício Red Office (673 m²)
- 1 em Villadecans Brasil (77 m²)¹

Nenhuma venda durante o 3.º trimestre de 2022

1. Com desocupação no 3.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.

ESPAÑHA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

SEVILHA

ADQUIRIDO EM 8 DE SETEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 11 M€
Rentabilidade inicial: 8,24%

Área: 3.450 m²
Tipologia: Lojas

Período restante do contrato: 3,2 anos
Arrendatários: C&A, Sprinter, JD Sports...



Esta aquisição é composta por quatro espaços situados no centro comercial Los Arcos, na cidade de Sevilha. O centro comercial foi construído em 1992 e é um dos mais populares da cidade. Os espaços adquiridos pela CORUM situam-se no rés-do-chão e no primeiro andar, tendo sido arrendados ao abrigo de um contrato de arrendamento “double net”, o que significa que parte das despesas ficam a cargo dos arrendatários, nomeadamente o imposto predial, o imposto municipal, a climatização, as despesas de manutenção e funcionamento, entre outros. Os quatro arrendatários são empresas internacionais. Um deles é a C&A, a cadeia belgo-

-germano-holandesa de lojas de vestuário. Conta com 81 lojas em Espanha, mais de 1.500 lojas em todo o mundo, e emprega mais de 35.000 pessoas. Outro dos arrendatários é a JD Sport, uma marca britânica especializada em vestuário desportivo. Está cotada na bolsa de Londres, emprega 34.000 pessoas e conta com 3.300 lojas na Europa, nos Estados Unidos e na Ásia. Os dois restantes arrendatários são a Sprinter, uma cadeia espanhola especializada na venda de vestuário desportivo, que foi comprada pela JD Sports, em 2011, e a JOMA, uma marca espanhola que fabrica equipamentos, nomeadamente para clubes de futebol da Península Ibérica.

ITÁLIA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

ROMA

ADQUIRIDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 20 M€
Rentabilidade inicial: 7,7%

Área: 7.884 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 7,5 anos
Arrendatários: iQera Italia e Wind TRE



Este imóvel está situado nos arredores da cidade de Roma, numa área conhecida como “EUR”. É uma das principais zonas de escritórios de Roma e acolhe várias empresas nacionais e internacionais. O imóvel possui excelentes ligações ao centro da cidade e ao aeroporto Leonardo da Vinci de Roma. Este edifício foi construído no início da década de 70 e totalmente remodelado, entre 2011 e 2022, através de vários projetos de renovação. A grande maioria do edifício está arrendada à iQera, uma empresa francesa especializada na cobrança de dívidas de particulares e empresas.

Este grupo, fundado em 1986, apresentou um volume de negócios de 346 milhões de euros no ano passado e conta atualmente com cerca de 2.400 colaboradores, distribuídos por 10 países em todo o mundo. A sociedade escolheu este imóvel para instalar a sua nova sede social em Itália. Uma grande parte do piso subterrâneo está arrendada ao operador de redes móveis WIND para a realização de operações técnicas. Este arrendatário representa um quarto das rendas pagas e o seu compromisso de arrendamento estende-se até setembro de 2028.

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

FERRARA

ADQUIRIDO EM 6 DE JULHO DE 2022



Preço de aquisição: 4 M€
Rentabilidade inicial: 7,9%

Área: 2.454 m²
Tipologia: Escritórios/Agência bancária

Período restante do contrato: 6,7 anos
Arrendatário: Banco Intesa Sanpaolo

Esta aquisição faz parte da compra de uma carteira de dez estabelecimentos, todos situados em Itália e arrendados ao grupo bancário internacional italiano Intesa Sanpaolo. O último imóvel adquirido situa-se no centro do bairro histórico da cidade de Ferrara, que foi declarada como "World Heritage Site" pelo Comité do Património Mundial da Unesco. Este imóvel foi construído em 1968 e sujeito a obras de renovação entre 2005 e 2009. O rés-do-chão é ocupado por uma agência bancária Intesa Sanpaolo, os dois andares superiores e a mezzanine são utilizados como escritórios e o piso

subterrâneo acolhe espaços para arquivo e um cofre-forte de 180 m². O arrendatário é um dos principais grupos bancários europeus. Trata-se do maior banco de Itália 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.

ESPANHA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

VILADECANS

ADQUIRIDO EM 29 DE JULHO DE 2022



Preço de aquisição: 49 M€
Rentabilidade inicial: 6,4%

Área: 23.200 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 7,1 anos
Arrendatários: Vueling airlines, Ingram Micro...

Esta aquisição é composta por dois imóveis, aos quais foram dados os nomes Brasil e Australia, situados num parque empresarial da cidade de Viladecans, a menos de 20 minutos de distância de Barcelona. Ambos os imóveis, construídos em 2008, oferecem espaços modernos e flexíveis. O edifício Brasil é ocupado por escritórios desde o rés-do-chão até ao terceiro e último andares. A sociedade Vueling ocupa a totalidade do imóvel, onde acaba de instalar a sua nova sede social. A sociedade está atualmente a renovar e equipar os escritórios de modo a poderem acolher os seus funcionários durante

o 4.º trimestre de 2022. O edifício é igualmente ocupado por espaços comerciais e de armazenamento no piso subterrâneo. Este piso, que inclui um terraço, é nomeadamente ocupado por dois restaurantes. O edifício Australia é composto por um rés-do-chão e três andares superiores, distribuídos por duas alas. Conta com 12 arrendatários diferentes, o que demonstra a flexibilidade dos espaços e a eficiência da sua disposição. Entre os arrendatários encontra-se a sociedade Ingram Micro, líder mundial no setor das tecnologias de informação e comunicação. Todos os espaços estão atualmente ocupados.

COMISSÕES RELATIVAS À

GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 30/09/2022)

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 ENTRADA

Deduzidas ao montante investido



Comissões de subscrição

11,964% do preço da ação, TII¹

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A angariação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Despesas notariais como Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Selo (IS) (1,87% a 8,3% do montante de aquisição²).
- Comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda²) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

COMISSÕES DE SAÍDA

Deduzidas ao montante investido



Comissões sobre a cessão de ações

0 €

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de cessão ou transferência de ações.



Comissões de resgate antecipado

0% do preço de revenda por ação

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de resgate antecipado de ações.

COMISSÕES RELACIONADAS COM A GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



Comissões de gestão

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

Remuneram:

- A gestão dos arrendatários.
- A manutenção e valorização do património.
- O recebimento das rendas e a sua redistribuição sob a forma de dividendos, etc.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de agência (4% a 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados²).
- Impostos e despesas.
- Subscrição de diferentes seguros, etc.



Comissões de acompanhamento e orientação de obras

1% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

Remuneram:

- A realização e o acompanhamento de grandes obras.
- A coordenação com arquitetos.
- Os honorários de gabinetes de estudos, etc.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de mestre-de-obras.
- Comissões de gestores de propriedades (1,5% a 4%³).



Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda efetivo

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de aquisição.

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A negociação de contratos de arrendamento, etc.

O fundo CORUM Origin não aplica comissões relacionadas com o seu papel de agente imobiliário no âmbito das atividades de aquisição e cessão de imóveis (por outras palavras, não aplica comissões de corretagem).

Remuneram:

- A definição da estratégia de cessão.
- A gestão e negociação da venda, etc.

1. Todos os impostos incluídos 2. Fonte: Autoridade Tributária 3. Fonte: agências e prestadores destes serviços.

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 11,964% do preço de subscrição (todos 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 CORUM alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adotada pela Autoridade Tributária.

1. Pessoas Singulares

a) Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível do Fundo, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa. Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis sítos naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais. As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supraexposto, os investidores deverão analisar em maior detalhe as suas responsabilidades tributárias em França.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, independentemente de terem sido sujeitos a retenção na fonte, bem como as mais-valias apuradas aquando do resgate ou da transmissão das ações, encontram-se sujeitos a impostos à taxa de 28% (salvo opção pelo respetivo enjubeamento). Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre rendimentos prediais referentes a imóveis em França pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal. Os investidores portugueses que se encontrem registados como "residentes não habituais" não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2. Pessoas Coletivas

a) Tributação em França

As pessoas coletivas que participem no Fundo estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pelo Fundo. As mais-valias obtidas estão sujeitas a retenção na fonte em França, à taxa de 33,33%. Este imposto tem a natureza de imposto por conta do imposto devido a final, em França, pelo investidor.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um Fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como as mais-valias decorrentes do resgate ou da transmissão onerosa das ações, são tributáveis nos termos gerais do Código do IRC. Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os rendimentos prediais referentes a imóveis em França pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

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

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

5. Tributação na esfera do Fundo: o Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral do Imposto francês. O Fundo não é sujeito ao imposto sobre pessoas coletivas em França. Assim, os seus acionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pelo Fundo, na proporção das ações detidas. O rendimento do Fundo corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da 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.

GLOSSÁRIO

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

Capitalização: Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo preço da ação a 30 de setembro de 2022: 2.207.825 ações * 1135 € = 2.506 mil milhões de euros.

Capital nominal: Corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 2.207.825 ações * 862 = 1.903 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).

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