

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

### PERFORMANCE

**6,88 %**

Rentabilidade 2022\*  
(taxa de distribuição)

**7,06 %**

Taxa interna de rentabilidade\*  
a 10 anos

### MONTANTE DAS RENDAS COBRADAS

**45 M€**

no 4.º trimestre de 2022

### DIVIDENDO TRIMESTRAL

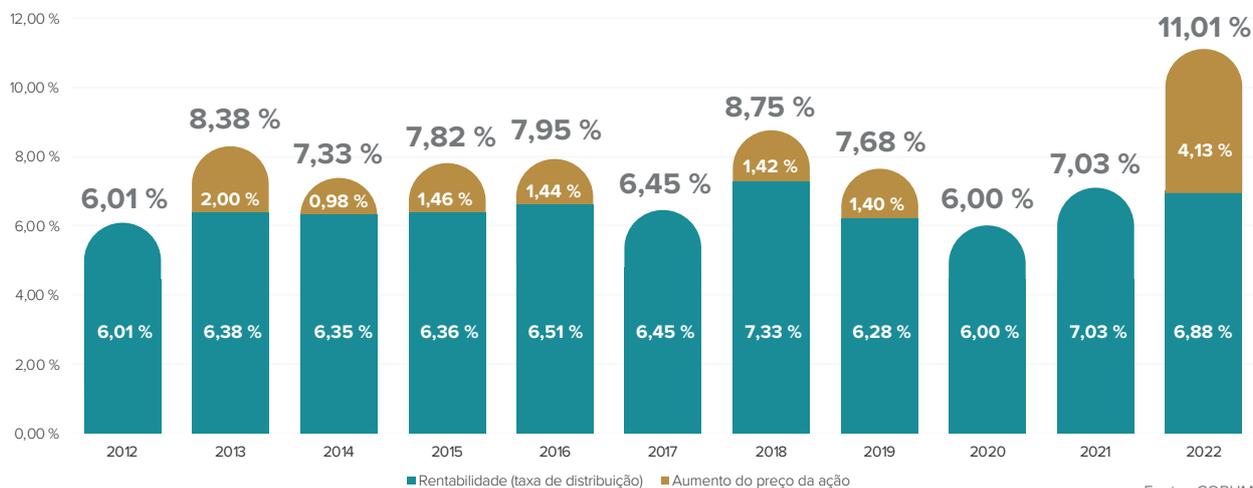
**75,01 €**

por ação

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.



Fonte: CORUM

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



## UMA PERFORMANCE EM LINHA COM O OBJETIVO DE 6%.

*Em 2022, o fundo CORUM Origin obteve uma rentabilidade de 6,88%, voltando a ultrapassar o objetivo de 6% que mantemos há 11 anos. Adicionalmente existiu um aumento de 4,1% do preço da ação, realizado no passado dia 1 de abril, a rentabilidade real do fundo imobiliário ultrapassa os 11%.*

Por Frédéric Puzin,  
Fundador CORUM

Antes de mais, voltemos um pouco atrás. Em 2021, o fundo imobiliário alcançou um valor recorde de mais-valias anuais com a realização de nove vendas, graças às quais foi possível distribuir 27,5 milhões de euros aos acionistas a título de ganhos obtidos com a revenda de imóveis. Em 2022, o fundo CORUM Origin manteve a trajetória, efetuando três vendas que permitiram obter mais de 31 milhões de euros de mais-valias, que foram integralmente pagas aos acionistas. Doze anos após o seu lançamento, o fundo imobiliário continua a dar vida ao seu património e a tirar partido das oportunidades que se apresentam. A venda de um imóvel em Frankfurt durante este trimestre estabeleceu um novo recorde que ilustra o sucesso da nossa estratégia. A mais-valia obtida, próxima dos 24 milhões de euros, é a maior mais-valia alguma vez registada pela CORUM com a venda de um só imóvel.

### Mais-valia recorde para um só imóvel

Reconhecemos que, em 2015, a aquisição deste edifício suscitou algum ceticismo junto dos especialistas do mercado dos fundos imobiliários. Por um lado, o seu arrendatário, o Deutsche Bank, tinha acabado de sofrer uma enorme perda em resultado da crise financeira na Grécia. Por outro lado, este imóvel passou a representar 15,8% do património do fundo imobiliário (em comparação com 3,6% no final de 2021). Assim sendo, a compra podia parecer arriscada, mas os gestores da CORUM tinham uma opinião bem diferente. A rentabilidade no momento da compra<sup>1</sup> de 7,4%, as possibilidades de valorização do imóvel e as perspetivas oferecidas pelo principal banco alemão convenceram-nos de que esta seria uma excelente oportunidade de compra. Quando nos deparamos com uma situação em que éramos os únicos compradores perante o vendedor, foi possível negociar o preço de compra nas melhores condições possíveis, de modo a garantir uma revenda extremamente lucrativa alguns anos mais tarde. Os factos vieram dar-nos razão.

Convém igualmente referir que o imóvel permitiu obter cerca de 45 milhões de euros em rendas durante os sete anos em que foi detido pelo fundo, o que corresponde a uma rentabilidade média<sup>2</sup> de 11,25% por ano durante esse período. Como sabemos, é o arrendatário que cria o valor de um imóvel. Enquanto preparavam a revenda do imóvel, os gestores chegaram à conclusão de que seria mais vantajoso ceder o imóvel a um investidor especializado na área dos «data centers» (empresas que prestam serviços de armazenamento e gestão de dados informáticos) do que a um investidor imobiliário tradicional. Embora o fundo tenha sido o único comprador interessado no momento da compra, os gestores certificaram-se de que a revenda seria efetuada em condições diferentes, com uma forte competição entre vários operadores do setor. Não é uma estratégia genial, é apenas uma forma simples de obter o melhor preço possível. A venda acabaria por ser efetuada a uma empresa americana por 95 milhões de euros, dando origem a uma mais-valia de quase 24 milhões de euros para o fundo CORUM Origin. Após a dedução de todos os encargos, 18,5 milhões de euros foram distribuídos aos acionistas, para aumentar os seus dividendos e terminar o ano com chave de ouro. Uma boa venda começa com uma boa compra. As possibilidades de obter mais-valias são escassas quando o imóvel é adquirido a um preço demasiado elevado.

Em 2022, o fundo soube igualmente tirar partido das oportunidades de compra com a entrada de 22 novos imóveis no seu património. A última compra efetuada até à data diz respeito a um imóvel no centro da cidade de Bruxelas, arrendado ao governo flamengo. Com um preço de compra superior a 170 milhões de euros, esta operação de grande envergadura é a mais importante da história do fundo CORUM Origin e ilustra a nossa força no mercado europeu, num momento em que os compradores são cada vez mais raros e, portanto, em que oportunidades interessantes são mais numerosas. A subida das taxas de juro e a redução dos financiamentos bancários não são totalmente alheios a esta situação. Qual é a vantagem do fundo CORUM Origin neste contexto? Podemos contar com a vitalidade dos nossos investimentos.

### Rentabilidade de 6,88%

No que se refere exclusivamente à inflação, a responsabilidade da CORUM consiste em garantir que os investimentos efetuados continuam a ser rentáveis. A boa notícia é que este ano conseguimos reunir as condições necessárias para alcançar os níveis de performance habituais do fundo imobiliário. Para além da obtenção de mais-valias, o fundo CORUM Origin pagou todos os meses aos acionistas as rendas obtidas através dos seus imóveis. Com uma rentabilidade de 6,88% em 2022, o objetivo de 6% estabelecido pelo fundo há quase doze anos foi uma vez mais ultrapassado. Esta continuidade é explicada pela estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade do fundo CORUM Origin, que seleciona cuidadosamente imóveis de toda a zona euro e que, acima de tudo, escolhe arrendatários com capacidade para pagar as rendas. Adicionalmente, no passado dia 1 de abril, o fundo CORUM Origin procedeu a um aumento do preço da ação de 4,1%, em consonância com a subida do valor do seu património. Este aumento prova a qualidade dos imóveis detidos. Prova igualmente que os gestores da CORUM estão confiantes, apesar do contexto económico, após dois anos de pandemia, durante os quais preferiram jogar pelo seguro e não atualizaram o preço da ação, embora o valor dos imóveis tenha aumentado segundo a opinião dos especialistas independentes encarregados da sua avaliação.

Rendas pagas + mais-valias distribuídas + valorização do património através da reavaliação do preço da ação do fundo imobiliário. Tudo isso é importante, mas aquilo que realmente pretendemos é fazer chegar ao seu bolso, de uma forma concreta, toda a criação de valor alcançada pelo seu investimento. Isso é aquilo a que chamamos «rentabilidade real», que não deve ser confundida com o índice de rentabilidade global estabelecido por alguns fundos imobiliários, que inclui a subida do valor dos imóveis, mesmo que não seja efetivamente repercutida entre os investidores através de um aumento do preço da ação. Atualmente, o seu fundo imobiliário oferece uma rentabilidade real de 11% para 2022, que corresponde aos resultados verdadeiramente obtidos pelo seu investimento durante o ano. Queremos continuar nesta direção durante o ano que vem, graças a si e aos restantes 100.000 investidores que confiaram em nós.

Eu e toda a equipa CORUM desejamos-lhe um bom ano de 2023.

<sup>1</sup> A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

<sup>2</sup> TIR: taxa interna de rentabilidade

# A PERFORMANCE

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

## DIVIDENDO POR AÇÃO<sup>1</sup>



## 6.88% PERFORMANCE 2022

5,67% Líquido de impostos estrangeiros  
Nota: Impostos pagos em França são recuperáveis

## EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



## EVOLUÇÃO DO CAPITAL

| Data                                   | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Capitalização* (a preço de subscrição) | 2 590 M€   | 2 214 M€   |
| Capital nominal*                       | 1 967 M€   | 1 751 M€   |
| Número de ações                        | 2 281 547  | 2 030 869  |
| Número de acionistas                   | 45 256     | 39 020     |

## PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

|   |                   |
|---|-------------------|
| Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)      | <b>1 135,00 €</b> |
| Valor nominal   | 862,00 €          |
| Prémio de emissão   | 273,00 €          |
| incluindo a comissão de subscrição relativa a:              |                   |
| - despesas de angariação de fundos                          | 122,17 €          |
| - despesas de pesquisa de imóveis e de investimento         | 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 € |

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

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

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 31 de dezembro de 2022)



**152**

Número de imóveis



**331**

Número de arrendatários



**6,38 ANOS**

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

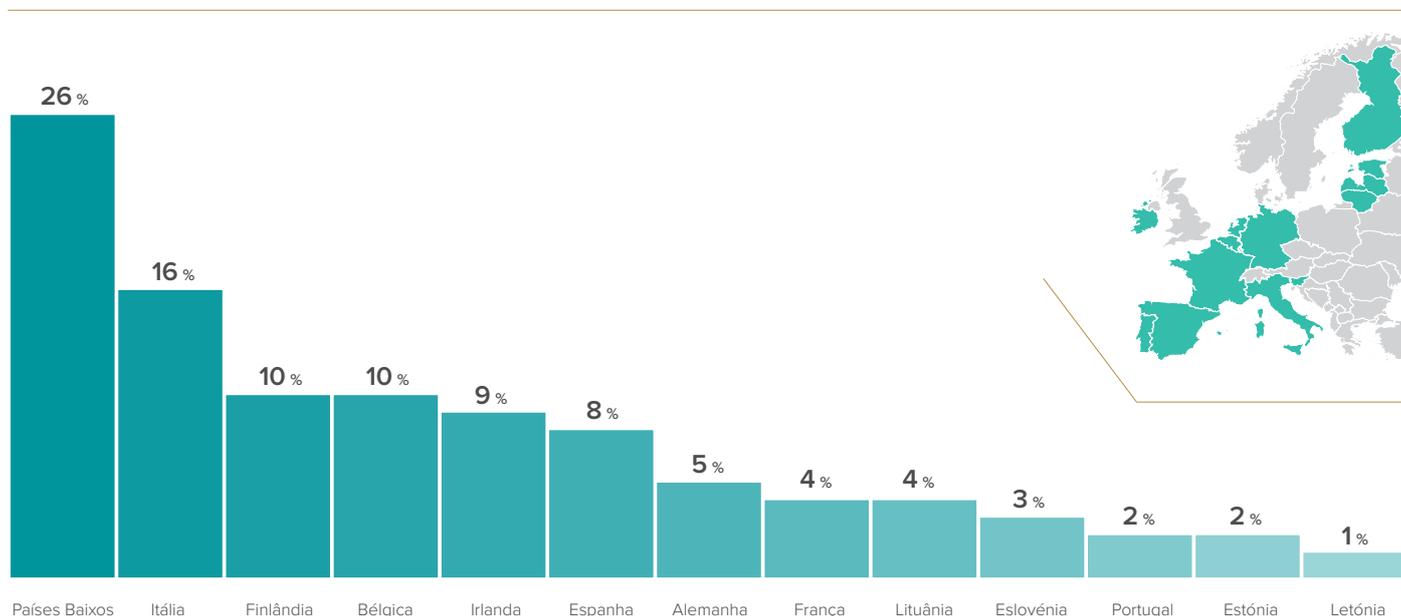


**1 452 468 m<sup>2</sup>**

Área total (área por arrendar: 67.709 m<sup>2</sup>)

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(em 31 de dezembro de 2022, % do valor venal)



## REPARTIÇÃO POR TIPO

(em 31 de dezembro de 2022, % do valor venal)



**49 %**  
ESCRITÓRIOS



**32 %**  
LOJAS



**9 %**  
HOTELARIA



**5 %**  
INDÚSTRIA



**4 %**  
LOGÍSTICA



**1 %**  
SAÚDE

## TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 4.º trimestre de 2022)

**TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)**

**96,66 %**

**TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)**

**95,51 %**

● Dos quais **0,04 %** sob carência de arrendamento

● **3,34 %** à procura de arrendatários

**Instalações por arrendar: (29 instalações)**

- 3 em Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 em Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
- 1 em Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 em Hambourg (4 119 m<sup>2</sup>)
- 3 em Yecla (31 687 m<sup>2</sup>)
- 1 em Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 em Zaandam (3 240 m<sup>2</sup>)
- 1 em Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)
- 1 em Dublin Classon (83 m<sup>2</sup>)
- 1 em Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
- 1 em Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
- 1 em Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
- 1 em Delft (530 m<sup>2</sup>)
- 1 em Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 1 em Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)
- 3 em Neu-Isenburg (4 300 m<sup>2</sup>)
- 2 em Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 em Hoofddorp, no edifício Red Office (684 m<sup>2</sup>)
- 1 Villadecans Brasil (77 m<sup>2</sup>)

**Uma venda durante o 4.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.

## IRLANDA

### MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

## TULLAMORE

ADQUIRIDO EM: 15 DE DEZEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 20 M€  
Rentabilidade inicial: 8,3%

Área: 15.700 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Lojas

Período restante do contrato: 6,4 anos  
Arrendatário: Woodies, Brand Max...



Este centro comercial está situado na cidade de Tullamore, no centro da Irlanda, a 100 km a oeste de Dublin. Esta cidade conta com cerca de 15.000 habitantes e é considerada como a capital administrativa da região. Este conjunto imobiliário concentra dez marcas e é conhecido como «Tullamore Retail Park». Foi construído em 2004 e é composto por 15.700 m<sup>2</sup>, oferecendo aos seus visitantes uma ampla escolha de artigos para o lar, produtos de jardinagem e equipamentos elétricos e desportivos. Os espaços estão integralmente arrendados a 10 empresas no âmbito de um contrato «triple net», no qual todas as obras e despesas serão suportadas pelos arrendatários.

Entre os dez arrendatários, os dois principais são a Woodies, o principal retalhista de bricolagem da Irlanda, e a Brand Max, uma cadeia de lojas «outlet» de renome na Irlanda. Outro dos arrendatários é a célebre cadeia americana de «fast-food» Burger King, cujo serviço de «drive-thru» contribui para o aumento do tráfego no centro comercial. Os restantes ocupantes são marcas nacionais, com um alcance cada vez maior à escala internacional, entre as quais se destacam a Homesavers, que oferece uma vasta gama de produtos para a casa, e a Argos, que comercializa vários tipos de produtos, desde artigos de jardim até videojogos e produtos eletrónicos.

## PAÍSES BAIXOS

### POLÍCIA NACIONAL NEERLANDESA

## ROTerdão

ADQUIRIDO EM: 19 DE DEZEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 43 M€  
Rentabilidade inicial: 7,4%

Área: 16.392 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 3,6 anos  
Arrendatário: Polícia Nacional Neerlandesa



Este imóvel situa-se no bairro de Alexander, 8 km a norte do centro da cidade de Roterdão, a segunda maior cidade dos Países Baixos, superada apenas por Amsterdão. Esta cidade é sobretudo conhecida por ter o maior porto da Europa, que é igualmente um dos maiores do mundo. Este imóvel foi construído em 1987 e os espaços que o compõem foram completamente renovados em 2016. A Polícia Nacional Neerlandesa é o único ocupante.

Esta entidade tem uma ligação direta ao Ministério da Segurança e da Justiça Neerlandês e emprega 65.000 pessoas, entre as quais 51.000 são agentes e 14.000 são funcionários administrativos. Este imóvel faz parte de um conjunto de três instalações «multiserviços» da Polícia Nacional dos Países Baixos. Cerca de 1.000 funcionários trabalham neste local, que acolhe principalmente o serviço dedicado à gestão de recursos humanos.

# 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.

## BÉLGICA

ESTADO BELGA  
(COMUNIDADE FLAMENGA)

## BRUXELAS

ADQUIRIDO EM: 28 DE DEZEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 173 M€  
Rentabilidade inicial: 8%

Área: 46.000 m<sup>2</sup>  
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 9,3 anos  
Arrendatário: Comunidade Flamenga



A compra deste imóvel representa uma nova etapa no desenvolvimento do fundo CORUM Origin. Trata-se do primeiro investimento superior a 100 milhões de euros. Esta transação demonstra a maturidade do fundo imobiliário e a sua capacidade para realizar aquisições de grande envergadura com uma rentabilidade que permite atingir o objetivo de rentabilidade de 6% do fundo imobiliário. Este imóvel, conhecido como «Hendrik Conscience», está situado na zona Norte de Bruxelas, a 300 m da Gare de Bruxelas-Norte, uma das gares mais movimentadas da Bélgica. Esta localização é conhecida por acolher uma das principais zonas de escritórios do país, composta por cerca de 1,5 milhões de m<sup>2</sup> de espaços de trabalho.

Várias empresas internacionais e edifícios governamentais estão presentes neste local, entre os quais se destacam a Allianz, a Engie e a Comissão Europeia. Este imóvel foi construído em 1999 para dar resposta às necessidades da Comunidade Flamenga, cujos escritórios estão situados neste imóvel desde a sua construção. O edifício foi totalmente remodelado entre 2017 e 2021, de modo a adaptar-se aos requisitos modernos de qualidade de vida e trabalho, nomeadamente, através da obtenção de uma certificação ambiental BREEAM com a classificação «Excellent Renovation». A Comunidade Flamenga, uma das três comunidades constitucionais da Bélgica, ocupa o imóvel desde a sua construção em 1999 e é o único arrendatário. Vários serviços do município estão instalados neste local.

# VENDAS

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

## ALEMANHA

EUROPARK  
FRANKFURT

VENDIDO EM: 20 DE DEZEMBRO DE 2022

Adquirido em: 25 de outubro de 2015  
Preço de aquisição: 71 M€

Preço de venda: 95 M€  
Mais-valia: 24 M€

Arrendatário: Europark



O fundo CORUM Origin vendeu um imóvel em Frankfurt por um montante líquido a receber de 95 milhões de euros. Esta operação permitiu gerar uma mais-valia recorde de 24 milhões de euros, dos quais 18,5 milhões de euros são líquidos de encargos. Esse valor foi integralmente distribuído pelos investidores de acordo com o respetivo número de ações que detêm no fundo CORUM Origin. Arrendado há sete anos pelo Deutsche Bank, este edifício de escritórios faz parte do património do fundo imobiliário desde 2015. A sua aquisição suscitou algum ceticismo no mercado. Por um lado, o banco tinha acabado de sofrer uma enorme perda como resultado da crise financeira na Grécia e, por outro lado, este

imóvel de 71 milhões de euros tinha um peso significativo no património do fundo imobiliário. Contudo, os gestores da CORUM confiaram no principal banco da Alemanha, que apresentava alicerces sólidos e tinha tomado as medidas necessárias para restabelecer a sua rentabilidade. Para a sua revenda, os gestores tiveram a oportunidade de colocar em competição diferentes sociedades especializadas no alojamento de «data centers» (centros de dados). A venda acabaria por ser efetuada a um investidor americano. Esta venda teve igualmente como objetivo eliminar antecipadamente um futuro risco, visto que o contrato de arrendamento com o Deutsche Bank irá chegar ao fim num prazo de dois anos.

# COMISSÕES RELATIVAS À

# GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 31/12/2022)

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, TII<sup>1</sup>

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 aquisição<sup>2</sup>).
- Comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda<sup>3</sup>) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

## COMISSÕES DE 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 mobilados<sup>3</sup>).
- 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%<sup>3</sup>).



### 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).



### Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII<sup>1</sup> do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

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 englobamento). Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre rendimentos prediais referentes a imóveis em França pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal. Os investidores portugueses que se encontrem registados como "residentes não habituais" não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

### 2. Pessoas Colectivas

#### 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](http://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 defasamento 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 31 de dezembro de 2022: 2.281.547 ações \* 1,135 € = 2,590 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 venda:** 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, 0,94% para o CORUM Origin em 2022), 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).

CORUM



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

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

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

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

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