

DESTAQUES

2.º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 30 DE JUNHO DE 2023

VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2023

N.º
45

CORUM
ORIGIN



EDITORIAL

Por Frédéric Puzin,

Fundador do Grupo CORUM



COLHEMOS OS FRUTOS DE 12 ANOS DE DISCIPLINA.

Aguardávamos por este momento há muito tempo. Finalmente, podemos dizer que os preços do mercado imobiliário voltaram à normalidade. O período passado voltou a ser favorável ao investimento, desde que se tenha os meios necessários, e o fundo CORUM Origin encontra-se numa posição privilegiada para o fazer, graças aos nossos acionistas e aos fundos que colocaram ao nosso cuidado. Aquilo que distingue este fundo imobiliário é a sua capacidade de tirar partido do contexto de mercado, através de um sistema de angariação de fundos rigoroso e um apurado sentido de oportunidade que fazem parte do seu ADN desde o seu lançamento.

O fim de uma situação anómala

Em outubro de 2019, durante uma entrevista na cadeia de rádio France Info, fiz referência ao caráter "descontrolado" do mercado imobiliário e, durante os últimos cinco ou seis anos, critiquei frequentemente esta situação, na qual os investidores têm de comprar imóveis por preços demasiado elevados em comparação com aquilo que considero ser o seu valor real. Perante esta situação anómala, não é difícil perceber por que motivo decidimos colocar um travão à angariação de fundos. De outra forma, seríamos obrigados a investir em imóveis demasiado caros, reduzindo assim a performance global dos investimentos do fundo.

No início de 2022, a inflação subiu, sendo exacerbada pela guerra na Ucrânia e pela escassez de matérias-primas. Em seguida, assistimos a um efeito "bola de neve". Para evitar a escalada dos preços, não há nada melhor do que travar o consumo limitando o acesso ao crédito. Assim sendo, os bancos centrais (instituições responsáveis pela gestão da política monetária de um país ou espaço económico) começaram a aumentar as taxas de juro e impuseram condições de concessão de empréstimos ainda mais rígidas. A dificuldade em obter financiamento faz com que existam menos compradores imobiliários e a lei da oferta e da procura ocupa-se do resto. Quando os vendedores não têm pressa de vender, os preços não são negociáveis, mas a partir do momento em que precisam de se separar dos seus bens, os preços descem. Acontece exatamente o mesmo no mercado aos domingos de manhã. Se quiser comprar um frango assado ou um bouquet de flores às 9 da manhã vai pagar um preço elevado, mas se voltar a passar pelo mercado à hora de almoço poderá comprá-los com desconto, porque o vendedor precisa de escoar os seus produtos.

Quando os vendedores agem com desconfiança e animosidade, recusando-se a assumir quaisquer perdas, os preços estagnam. Em França, o mercado imobiliário continua a ser marcado pela cautela, mas a descida dos preços já está em vigor em vários países. À escala internacional, este movimento avança a todo o vapor e a situação voltou a ser favorável para os compradores, que retomaram as rédeas e podem novamente negociar. Este contexto é particularmente favorável para quem tem os meios necessários para comprar sem recorrer ao financiamento.

Um momento oportuno para comprar

No caso dos fundos imobiliários, isso implica dispor de um nível de angariação de fundos suficiente para dispensar o apoio dos bancos. Neste contexto, os fundos que conseguiram manter a disciplina ao longo dos últimos anos encontram-se em vantagem. Por outras palavras, os fundos que souberam limitar a angariação de fundos quando foi necessário, concentrando-se na procura de bons negócios para manterem a sua performance. O fundo CORUM Origin está exatamente nessa situação,

colhendo agora os frutos da sua disciplina. Por um lado, a sua rentabilidade apelativa seduz cada vez mais investidores (já são quase 50.000), o que lhe oferece ainda mais meios para investir neste período de oportunidades e preparar rentabilidades futuras, gerando-se um verdadeiro círculo virtuoso. Por outro lado, o fundo CORUM Origin comprou sempre os seus imóveis com condições favoráveis para a época. Como resultado, mesmo que os preços do mercado imobiliário desçam, o património do fundo imobiliário continuará a gerar mais-valias. Temos excelentes perspetivas de negócios e confiamos no valor dos imóveis do fundo imobiliário. Por isso, decidimos aumentar o preço da ação do fundo imobiliário no ano passado, embora a inflação já estivesse a subir. Não o teríamos feito se tivéssemos a mínima dúvida.

O ADN do fundo CORUM Origin parece ter sido especialmente programado para tirar partido do contexto atual. Mas qual é a moral da história? Esta situação faz lembrar o engarrafamento que ocorre todos os anos nos últimos dias de julho, quando todos decidem ir de férias ao mesmo tempo, acabando por percorrer 800 km a 60 km/h, embora estejam na autoestrada e tenham gasto dinheiro em portagens. Mais vale sair umas horas antes, ou depois, para aproveitar melhor as férias. Irá otimizar o tempo do trajeto e evitar um consumo desnecessário de gasolina ou eletricidade. Além disso, toda a família irá começar as férias com melhor disposição.

Saber gerir é tão importante como saber comprar

Reuniram-se assim as condições necessárias para continuar a investir e tentar gerar rentabilidades futuras. No mês de junho, o fundo imobiliário adquiriu um edifício de escritórios em Milão, que poderá descobrir nesta edição dos Destaques. Este imóvel oferece uma rentabilidade bruta de 8,5% no momento da compra.

Contudo, criar valor não se limita a saber investir, por isso, continuamos a tentar garantir que os imóveis são arrendados em condições favoráveis e são bem geridos. Entre as ações realizadas durante este trimestre, destacam-se a celebração de um novo contrato de arrendamento com um prazo fixo de 10 anos, referente a um imóvel em Zandaam (Países Baixos), com um dos arrendatários cujo contrato anterior termina em menos de dois anos, bem como a renovação de um contrato de arrendamento a curto prazo caducado, referente a um imóvel em Roterdão, ou ainda a renovação dos arrendatários do imóvel da Mediaalaan, em Bruxelas. Continuamos igualmente a preparar as revendas que consideramos oportunas.

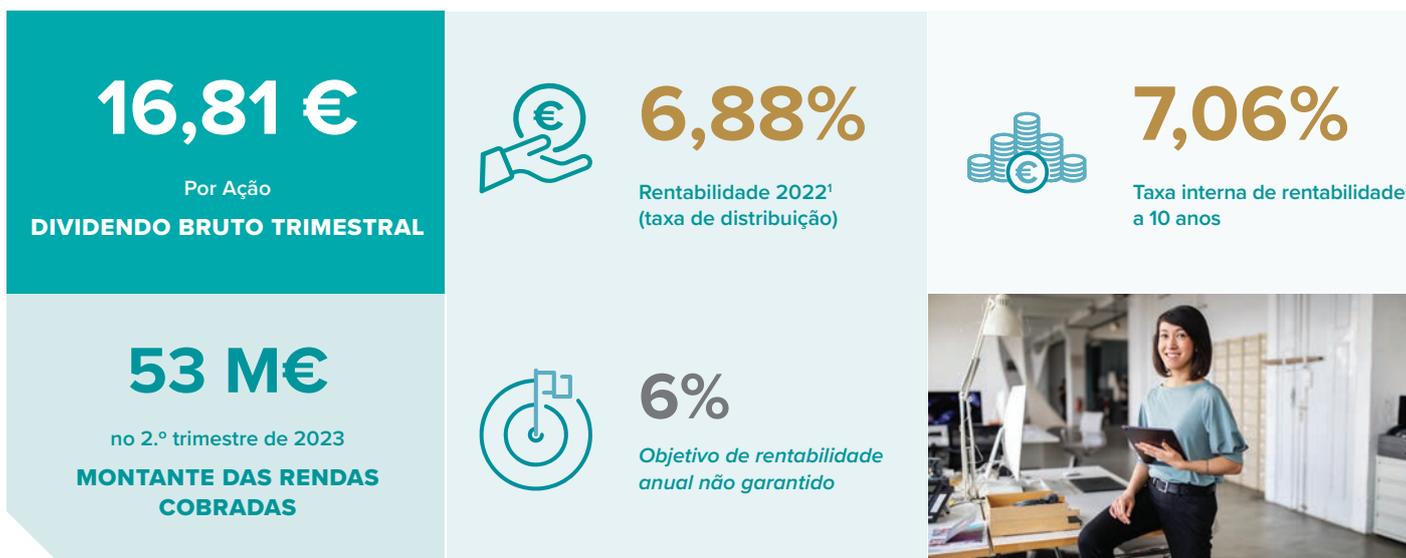
O fundo CORUM Origin continua assim a cumprir a sua missão, tentando rentabilizar o investimento dos acionistas sem se desviar do percurso que traçou desde a sua criação.

1. Frédéric Puzin: "Os mercados financeiros e imobiliários estão descontrolados", France Info, 17 de outubro de 2019: <https://urlz.fr/mHse>
2. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras..

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.

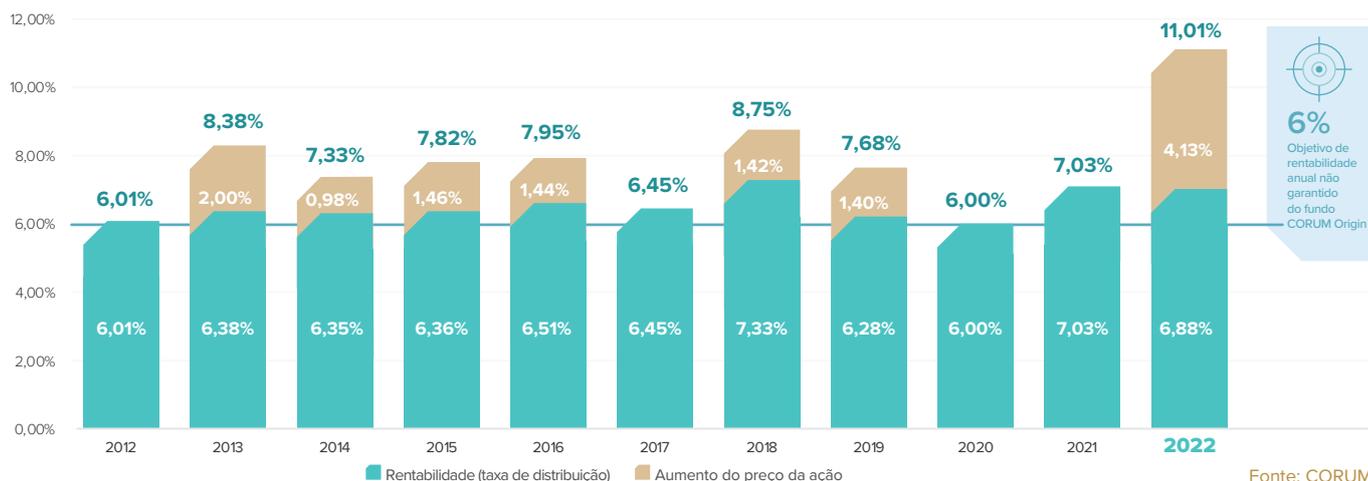
O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE



A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM ORIGIN

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

1. **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, correspondentes a 0,94% para o fundo 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.

2. **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.

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, o valor da ação do CORUM Origin, bem como os rendimentos que lhe estão associados, não são garantidos e podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹

Repartição:

Dividendo líquido recebido no 2.º trimestre de 2023 em 3 parcelas:

- o 4,49 € em 10 de maio de 2023
- o 4,39 € em 12 de junho de 2023
- o 4,66 € em 10 de julho de 2023

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **10 de agosto de 2023**

13,54 €

Dividendo líquido relativo a rendas recebido no 2.º trimestre de 2023

3,27 €

Impostos estrangeiros sobre as rendas retidos na fonte, adiantados pelo fundo CORUM Origin e dedutíveis em França²



68,10 € Dividendo previsto para 2023, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 6% (não garantido).
bruto por ação

6,88% PERFORMANCE 2022

5,67% Líquido de impostos estrangeiros

Nota: Impostos pagos em França são recuperáveis

EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO

49 747

acionistas a 30/06/2023
+10% em relação a 01/01/2023

dos quais **2 086**

passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre

Este trimestre

86 101

novas ações que aumentaram o capital

7 564

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

975

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

2 798 M€

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação a 01/01/2023

+8%

2 125 M€

Capital nominal⁴

+8%

2 464 897

Número de ações

+8%

DATA DE INÍCIO DE FRUIÇÃO



1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

O prazo de fruição é um conceito próprio dos fundos imobiliários, correspondendo ao tempo que o investidor tem de esperar até se tornar elegível para receber potenciais dividendos pela primeira vez. Este prazo de início de fruição tem duas funções:

- o A primeira consiste em permitir que as nossas equipas de investimento identifiquem e adquiram imóveis com potencial que permitam alcançar o objetivo de rentabilidade do fundo imobiliário.
- o A segunda consiste em proteger os acionistas existentes, evitando a diluição dos seus potenciais rendimentos devido à chegada de novos acionistas. Por outras palavras, se o número de acionistas do fundo imobiliário crescer sem que o seu património se desenvolva através da aquisição de novos imóveis, o valor das rendas cobradas continuará a ser o mesmo, mas terá de ser distribuído por mais acionistas, reduzindo assim os rendimentos obtidos por cada um dos acionistas.

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. As rendas dos imóveis localizados no estrangeiro são objeto de retenção na fonte, paga pelo fundo imobiliário, e são compensadas em França através da atribuição de um crédito de imposto sobre a declaração do imposto de rendimentos ou através do mecanismo de taxa efetiva (rendimentos estrangeiros não tributados em França, mas tidos em conta para o cálculo da taxa efetiva de imposto). Montante de impostos retidos ao fundo imobiliário sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo preço da ação a 30 de junho de 2023: 2.464.897 ações * 1.135 € = 2.798 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2023: 2.464.897 ações * 862 € = 2.125 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO



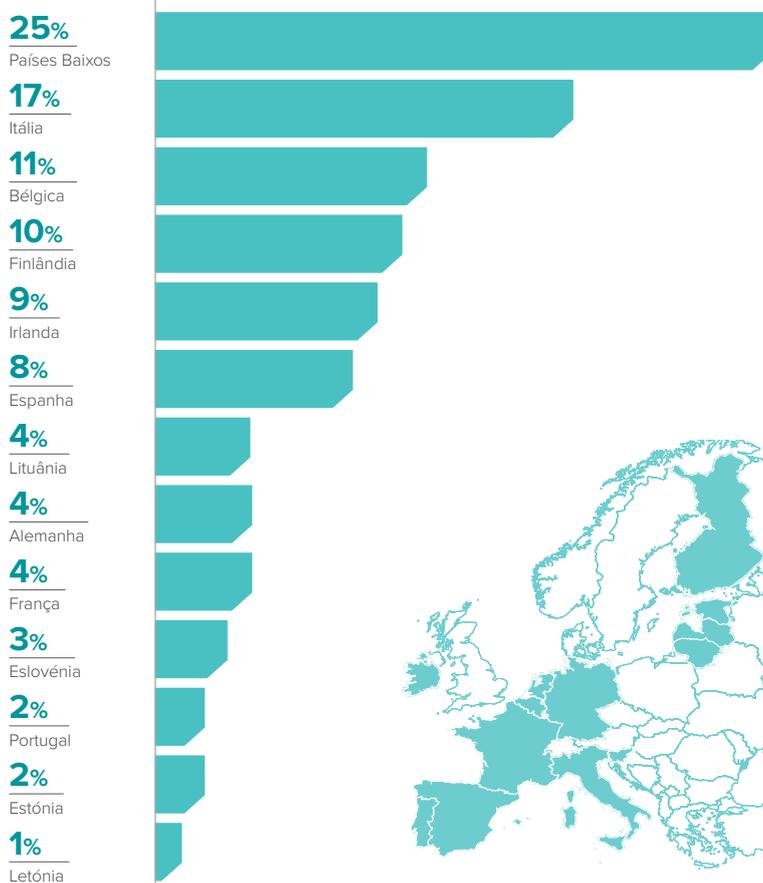
REPARTIÇÃO POR TIPO

% do valor venal



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal



TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

97,52%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

96,11%

Instalações por arrendar: (30 instalações)

- | | | |
|--|--|---|
| ○ 3 em Amnéville (468 m ²) | ○ 1 em Hoofddorp - Edifício Red Office (661 m ²) | ○ 1 em Roma - Caterina (335 m ²) |
| ○ 2 em Lieusaint (2.438 m ²) | ○ 1 em Vilvoorde (280 m ²) | ○ 1 em Nieuwegein (5.368 m ²) |
| ○ 1 em Torcy (350 m ²) | ○ 1 em Zaandam (2.240 m ²) | ○ 2 em Neu-Isenburg (1.749 m ²) |
| ○ 3 em Hamburgo (4.119 m ²) | ○ 1 no Edifício Val Plaza (4.077 m ²) | ○ 2 no Parc Faraday (377 m ²) |
| ○ 3 em Yecla - Edifício 1 e 2 (31.687 m ²) | ○ 1 no Edifício Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 em Meudon (1.587 m ²) |
| ○ 1 no Edifício Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 em Dublin - Edifício Classon (83 m ²) | ○ 1 em Denain (477 m ²) |
| | ○ 1 em Roterão - Edifício BAM (228 m ²) | ○ 1 em Villadecans - Edifício Brasil (77 m ²) |
| | ○ 1 em Delft (530 m ²) | ○ 1 em Tullamore (Carpetright) (350 m ²) ¹ |

Uma venda durante o 2.º trimestre de 2023

1. Com desocupação no 2.º trimestre de 2023

● Dos quais **0,68%** sob carência de arrendamento ● **2,48%** em busca de arrendatários

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.

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

HENKEL, GRUPO GI
MILÃO

Preço de aquisição: **25 M€**

Rentabilidade inicial: **8,5%**

Área: **13 365 m²**

Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **4,8 anos**

Arrendatários: **Henkel e Gi Group**



ADQUIRIDO EM: **12 DE JUNHO DE 2023**

Este imóvel está situado na zona noroeste de Milão, junto a uma zona comercial, no bairro de Bovisa. Construído entre 2003 e 2007, o imóvel foi submetido a sucessivas obras de renovação, interiores e exteriores, em 2016 e 2019. Mais recentemente, o antigo proprietário realizou obras específicas, com um valor aproximado de 1,5 milhões de euros, que permitiram dar uma melhor resposta às necessidades dos arrendatários. As obras realizadas aumentaram consideravelmente o caráter apelativo do imóvel. Este edifício obteve ainda a certificação energética BREEAM com a classificação "Very Good" [muito bom].

O imóvel é ocupado pela Henkel e pela Gi Group, duas empresas líderes de mercado nas respetivas indústrias. A Henkel, que representa mais de 63% das rendas pagas, escolheu este imóvel para instalar a sua sede social em Itália. Esta empresa alemã, fundada em 1876, é uma marca de renome mundial que fabrica produtos destinados ao setor industrial e ao consumidor final, tais como produtos para o cabelo, cosméticos, detergentes, adesivos, etc. O segundo arrendatário é a Gi Group, um dos principais fornecedores mundiais de serviços relacionados com a evolução do mercado de trabalho. A Gi Group exerce a sua atividade em 29 países e oferece uma gama completa de serviços de recrutamento. É a 8.ª maior empresa de recrutamento na Europa (2.ª no setor privado) e a 15.ª ao nível mundial (5.ª no setor privado). Este imóvel foi utilizado, nomeadamente, para a instalação de espaços de formação e laboratórios totalmente equipados. A rentabilidade apelativa deste imóvel, o seu posicionamento geográfico e a solidez dos arrendatários fazem com que seja um verdadeiro trunfo para o fundo CORUM Origin e para os seus investidores.

VENDAS

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

• FRANÇA

SOPRA STERIA
RENNES

Adquirido em: **15 de novembro de 2013**

Preço de aquisição: **2,2 M€**

Arrendatário: **Sopra Steria**

Preço de venda: **2,3 M€**

Mais-valia: **0,1 M€**



VENDIDO EM: **05 DE ABRIL DE 2023**

No passado dia 5 de abril, o fundo CORUM Origin anunciou a venda de um edifício de escritórios situado em Chartres-de-Bretagne, junto à cidade de Rennes, em França. Este imóvel, adquirido por 2,2 milhões de euros em 2013, foi vendido por 2,3 milhões de euros, gerando assim uma mais-valia de aproximadamente 0,1 milhões de euros, que será integralmente distribuída pelos investidores. Este edifício de 1.305 m² está arrendado ao líder europeu de consultoria Sopra Steria. O seu comprador é um operador privado local que se deixou seduzir pela localização do imóvel e pela qualidade do arrendatário. O fundo CORUM Origin considerou esta proposta vantajosa e soube aproveitar a oportunidade com que se deparou. Por outro lado, o período restante do contrato correspondia a apenas 3 anos, evitando-se assim o risco de o imóvel ficar desocupado, o que torna esta venda ainda mais oportuna.

1. **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.

DETALHES DAS COMISSÕES

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 (7% a 8% do montante da aquisição²).
- Comissões de agência (4% a 8% do preço de venda³).

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

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de acompanhamento e orientação de obras.

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



Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII¹ 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: immobilier.lefigaro.fr de 5/01/2022 3. Fonte: immovision.com/immobilier

EVOLUÇÃO DO PREÇO DA AÇÃO

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO A 1 DE ABRIL DE 2022

Uma unidade (incluindo comissão de subscrição e outras taxas)	1 135,00 €
Valor nominal	862,00 €
Prémio de emissão	273,00 €
<i>Do qual é devida uma comissão de subscrição</i>	
- para custos de angariação de fundos	122,17 €
- para custos de investigação e operação	13,62 €
Custos relacionados com aquisição de imóveis	137,21 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Valor de realização (por unidade)	956,28 €
Valor de reconstituição (por unidade)	1 171,90 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO, DEPOIS DE 1 DE ABRIL DE 2022

Preço de subscrição da unidade de participação em vigor, deduzido da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.	999,21 €
---	-----------------

Preço de revenda: corresponde ao preço de subscrição atual da unidade menos a taxa de subscrição paga à sociedade gestora.

Valor de realização: corresponde ao valor pelo qual os imóveis podem ser vendidos nas atuais condições de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, dinheiro) e diminuído das dívidas.

Valor de reconstituição: corresponde ao valor de realização acrescido dos custos necessários para reconstituir o património do fundo de forma idêntica (despesas notariais, despesas de registo, comissões).

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 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.



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