

DESTAQUES

3.º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 30 DE SETEMBRO DE 2023
VÁLIDO DE 1 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

N.º
46

CORUM
ORIGIN





CORUM ORIGIN: 12 ANOS DE GESTÃO PONDERADA

Os preços do mercado imobiliário estão em queda e, como sempre, aquilo a que o mercado chama de crise nós encaramos como uma oportunidade. Tornou-se muito mais fácil encontrar imóveis que oferecem simultaneamente rentabilidades elevadas e boas perspetivas de mais-valias futuras. É nos momentos de crise que fazemos os melhores negócios, mesmo que isso implique avançar contra a corrente, e o fundo CORUM Origin tem todas as cartas na mão para tirar partido do contexto atual.

Já não restam dúvidas de que entrámos numa nova era. Após terem atingido valores recorde há cerca de um ano, os preços do mercado imobiliário têm vindo a sofrer uma queda acentuada, na Europa Central. Esta situação deve-se à subida das taxas de juro que dificulta o acesso ao crédito, fazendo com que sejam cada vez menos os compradores imobiliários que conseguem obter o financiamento necessário para investir. A lei da oferta e da procura é implacável, por isso, agora que existem menos compradores, os preços do mercado imobiliário desceram, regressando a níveis aceitáveis. Este cenário tem duas consequências. Por um lado, passará a ser muito mais fácil encontrar imóveis que ofereçam rentabilidades elevadas. A título de comparação, em 2023, os imóveis adquiridos pelo fundo imobiliário obtiveram uma rentabilidade inicial média superior a 9%, o que corresponde a uma subida de 18% em relação aos imóveis adquiridos em 2022. Por outro lado, esta descida dos preços oferece-nos perspetivas promissoras no que diz respeito a potenciais mais-valias, quando as taxas de juro voltarem a descer e os preços do mercado imobiliário voltarem a subir. Para ser franco, aguardávamos impientemente este cenário favorável aos compradores, mas para podermos usufruir do mesmo, a confiança dos investidores é fundamental. Quanto maiores forem os recursos de que dispõe o fundo imobiliário, maior será a sua capacidade de tirar partido do contexto atual e recompensar os investidores no futuro. Investir no mercado imobiliário quando todos dizem que o mercado está em crise pode parecer contraintuitivo, mas é precisamente por isso que este é o melhor momento para comprar. Já provámos o valor desta estratégia no passado, por exemplo, em 2013, com a compra de imóveis em Espanha, que vendemos alguns anos mais tarde gerando mais-valias que foram distribuídas pelos investidores. Estamos sempre à procura de bons negócios, mesmo no nosso dia a dia. Quando vamos ao supermercado, preferimos comprar os produtos que estão em promoção. Por que motivo pensaríamos de forma diferente no que diz respeito ao investimento?

O fundo CORUM Origin preparou-se para a inversão do mercado

Esta inversão dos preços do mercado imobiliário tem um reverso da medalha. Vários fundos imobiliários, incluindo alguns dos fundos mais importantes do setor em França, assistiram recentemente a uma descida do valor do seu património, ao ponto de as suas ações terem baixado. Nesse turbilhão, alguns dos seus investidores, sobretudo os grandes investidores institucionais, decidiram sair, o que coloca em risco a sua liquidez. Nesse sentido, gostaria de tranquilizar os nossos investidores dizendo que o fundo CORUM Origin não foi afetado por este tipo de dificuldades. O facto de termos uma abordagem radicalmente diferente da que é seguida por fundos imobiliários concorrentes impediu que isso acontecesse. Passo a explicar. Na verdade, a crise que atravessam algumas sociedades gestoras de fundos imobiliários era algo previsível. Tal como tenho vindo a referir nos últimos anos, as sociedades gestoras assumiram riscos imprudentes ao comprarem imóveis demasiado caros e ao limitarem a sua atividade a um setor específico (escritórios em Paris, na Alemanha...) por uma questão de marketing. Naturalmente, é mais fácil "vender" uma história promissora aos investidores, dizendo-lhes que daqui a alguns anos, quando a rede de transportes "Grand Paris Express" estiver concluída ou quando chegarem os Jogos Olímpicos, os escritórios na zona oeste de Paris ou em plena Saint-Denis serão o futuro do mercado imobiliário profissional, justificando assim transações pagas a peso de ouro. Existe apenas um problema, todos os investidores profissionais tiveram a mesma ideia ao mesmo tempo, entrando todos em competição pelos mesmos imóveis. Como resultado, os preços subiram vertiginosamente de forma artificial. Era evidente que esses investidores iam sofrer consequências pesadas assim que ocorresse uma inversão do mercado e não é preciso ser um especialista para compreender que essa inversão era inevitável, tendo em conta que estávamos perante um contexto anómalo de taxas de juro negativas. A CORUM evitou sempre esse comportamento de "rebanho", adotando uma estratégia

fiel às suas convicções. Em primeiro lugar, estabelecemos um objetivo de rentabilidade anual de 6% desde o lançamento do fundo CORUM Origin em 2012. Nessa altura, este objetivo foi considerado como ambicioso, tendo em conta que os depósitos a prazo ofereciam uma rentabilidade de 2,25%. Contudo, considerámos que esta performance iria proteger-nos em caso de inversão do mercado e descida dos preços do mercado imobiliário, cenário esse que se verifica atualmente. Para atingir este objetivo, tínhamos apenas um problema. Precisávamos de encontrar imóveis que, em 2012, permitissem gerar uma rentabilidade de 6%. A solução estava mesmo à nossa frente, era necessário virarmos-nos para toda a Europa. O fundo CORUM Origin tornou-se assim no primeiro fundo imobiliário francês a atravessar as fronteiras de França para investir na Zona Euro, encorajando o mercado a seguir as suas pisadas. Mas a verdadeira dificuldade consiste em manter o objetivo de 6% ao longo do tempo. Para isso, o fundo imobiliário segue dois princípios. Em primeiro lugar, a angariação de fundos é feita de forma disciplinada, limitando a mesma quando os preços do mercado estão demasiado elevados. Não queremos angariar fundos que não somos capazes de investir em condições favoráveis, de modo a podermos manter a nossa promessa de rentabilidade e evitar riscos significativos no que diz respeito ao futuro valor do património. Em segundo lugar, adotamos estratégias contraintuitivas, comprando aquilo que os investidores querem vender ou, pelo contrário, procurando boas oportunidades de negócios onde quer que elas estejam e independentemente da sua tipologia. Estas estratégias podem ser mais difíceis de "vender" do que os investimentos em setores que estão na moda, mas foram elas que permitiram que o fundo CORUM Origin comprasse imóveis a preços apelativos e não apostasse tudo no mesmo cavalo. Por todos estes motivos, temos confiança no valor do património do fundo CORUM Origin e não prevemos qualquer redução do preço da ação. Contudo, como não poderia deixar de ser, iremos proceder à auditoria regulamentar prevista para o final do ano, embora não estejamos à espera de surpresas. O facto de outros terem "brincado com o fogo" ou, melhor dizendo, com o dinheiro dos seus investidores, não significa que temos de ser ultraconservadores.

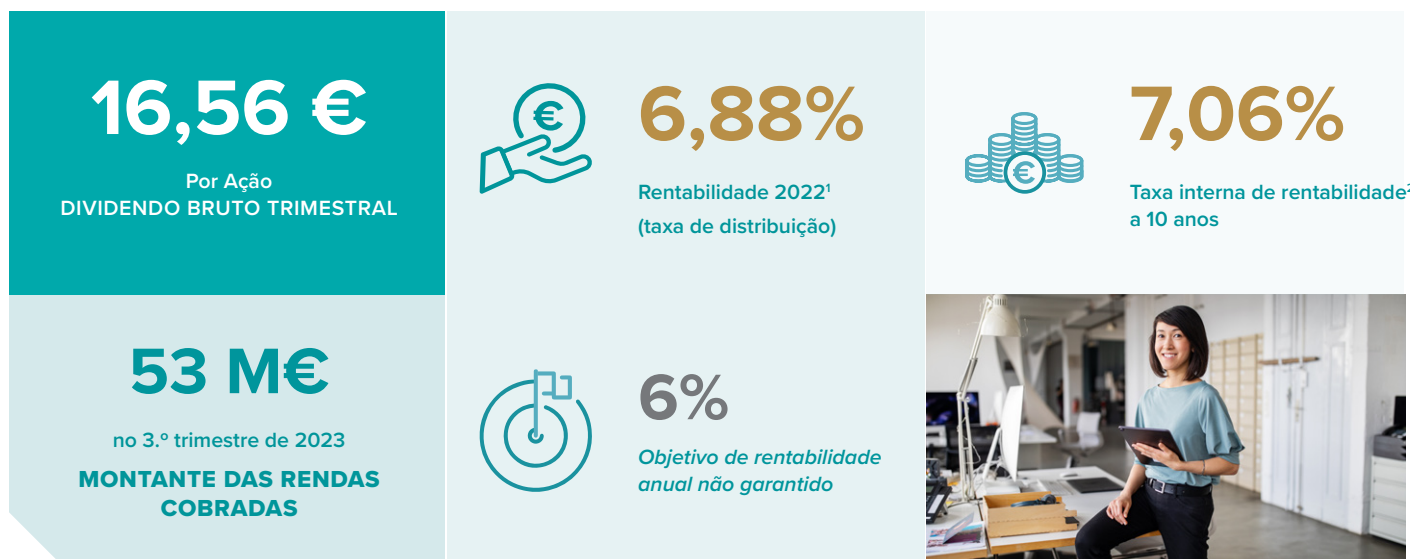
Rentabilidades iniciais "fora do comum"

Durante todos estes anos, seguimos o exemplo da formiga e não o exemplo da cigarra. Agora está na hora de colher os frutos do nosso trabalho, através da compra de imóveis mais apelativos e a melhores preços do que nunca. Por exemplo, durante este trimestre, adquirimos um imóvel em Amesterdão por 88,8 milhões de euros, sendo que este valor corresponde a uma redução de 30% em relação ao preço de venda pedido há um ano. Isso significa que este investimento não seria afetado mesmo que o mercado sofresse uma queda de 30%. Este imóvel oferece assim uma rentabilidade inicial fora do comum, de 10,4%, um nível impensável há apenas alguns meses. A cereja no topo do bolo é o facto de acolher a sede da PricewaterhouseCoopers, uma das quatro principais sociedades de auditoria do mundo, as famosas "Big 4". Seria difícil encontrar um arrendatário mais sólido. Embora se trate de um edifício de escritórios, os mesmos são arrendados a auditores que passam a maior parte do seu tempo nas instalações dos clientes. Como tal, o teletrabalho faz parte do seu modo de funcionamento há muito tempo e não representa um risco de desocupação do edifício no futuro. Além disso, a PricewaterhouseCoopers financiou obras de remodelação em vários andares do edifício, bem como a instalação de painéis solares, o que demonstra a ligação ao escritório. Graças a esta gestão ponderada dos investimentos, o fundo CORUM Origin conseguiu alcançar o seu objetivo de rentabilidade de 6%, ano após ano, e deverá voltar a ultrapassá-lo em 2023. São mais algumas sementes com as quais iremos plantar futuras colheitas.

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

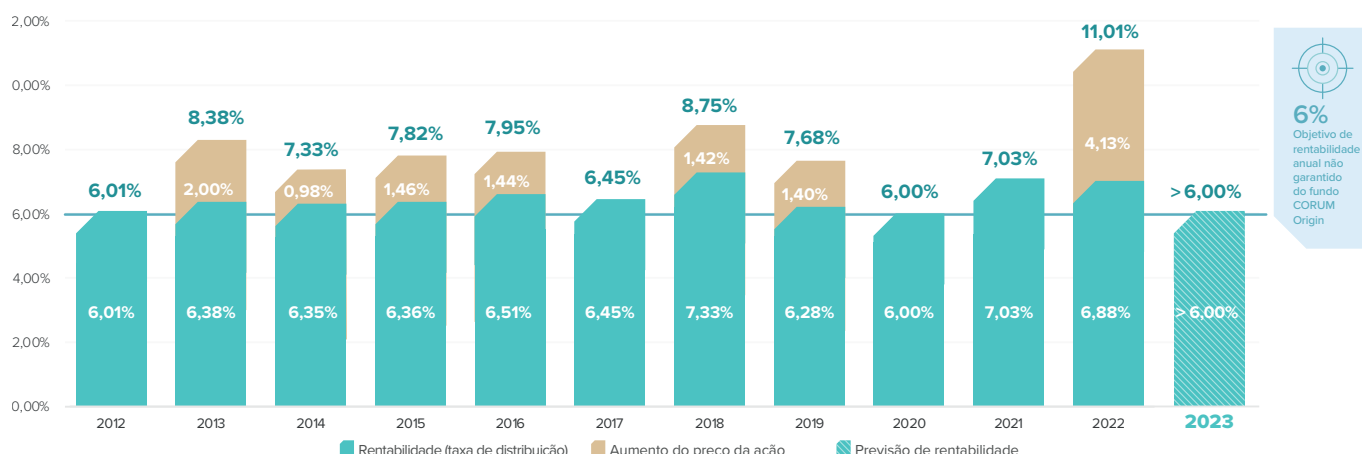
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos 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



A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM ORIGIN

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



Fonte: CORUM

As previsões de performance apresentadas para 2023 são líquidas de despesas de gestão e não constituem uma promessa de rentabilidade. 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 de 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 3.º trimestre de 2023 em 3 parcelas:

- 4,11 € 10 de agosto de 2023
- 4,33 € 11 de setembro de 2023
- 4,45 € 10 de outubro de 2023

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

12,89 €

Dividendo líquido relativo a rendas recebido no 3.º trimestre de 2023

3,67 €

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

16,56 €

BRUTO POR AÇÃO

Dividendo do 3.º Trimestre

68,10 €
bruto por ação

Dividendo previsto para 2023, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 6% (não garantido).

EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO

51 158
acionistas a 30/09/2023
+13% em relação a 01/01/2023

dos quais **1 411**
passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM Origin durante este trimestre

Este trimestre

62 691

novas ações que aumentaram o capital

8 662

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

877

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

2 859 M€

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação a 01/01/2023

+ 10%

2 171 M€

Capital nominal⁴

+ 10%

2 518 926

Número de ações

+ 10%

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:

- 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.
- 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 setembro de 2023: 2.518.926 ações * 1.135 € = 2,859 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 setembro de 2023: 2.518.926 ações * 862 € = 2,171 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO



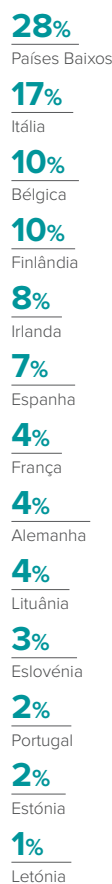
REPARTIÇÃO POR TIPO

% do valor venal



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal



TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO
FINANCEIRA (TOFin)

97,30%

TAXA DE OCUPAÇÃO
FÍSICA (TOFis)

95,96%



Instalações por arrendar: (30 instalações)

- | | | |
|--|---|---|
| ○ 3 em Amnéville (468 m ²) | ○ 1 em Vilvoorde (280 m ²) | ○ 2 em Neu-Isenburg (1.749 m ²) |
| ○ 2 em Lieusaint (2.438 m ²) | ○ 1 em Zaandam (2.240 m ²) | ○ 1 no Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 1 em Torcy (350 m ²) | ○ 1 no edifício Val Plaza (4.077 m ²) | ○ 1 em Meudon (1.587 m ²) |
| ○ 3 em Hamburgo (4.119 m ²) | ○ 1 em Dublin - Edifício Classon (83 m ²) | ○ 1 em Denain (477 m ²) |
| ○ 3 em Yecla - Edifício 1 e 2 (31.687 m ²) | ○ 1 em Roterão - Edifício BAM (228 m ²) | ○ 1 em Villadecans - Edifício Brasil (77 m ²) |
| ○ 1 no edifício Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 em Delft (530 m ²) | ○ 1 em Tullamore (Carpetright) (350 m ²) |
| ○ 1 em Hoofddorp - Edifício Red Office (661 m ²) | ○ 1 em Roma - Caterina (335 m ²) | ○ 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²) ¹ |
| | ○ 1 em Nieuwegein (5.368 m ²) | |

Uma venda durante o 3.º trimestre de 2023

1. Com desocupação no 3.º trimestre de 2023

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.

• PAÍSES BAIXOS

PRICEWATERHOUSECOOPERS (PWC)
AMSTERDÃO

Preço de aquisição: **89 M€** Área: **27 995 m²**
Rentabilidade inicial: **10,4%** Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **5,5 anos**
Arrendatários: **PricewaterhouseCoopers (PwC)**



ADQUIRIDO EM: **28 DE AGOSTO DE 2023**

Imagine que está no coração da zona empresarial de "Rieker Business Park", no centro da cidade de Amsterdão, nos Países Baixos. Foi nesse local, numa área em plena efervescência, que o fundo CORUM Origin acaba de adquirir o edifício Westgate I. Trata-se, mais precisamente, de um complexo imobiliário com quase 28.000 m², distribuídos por três edifícios, que passou a fazer parte do património do fundo. Este imóvel, construído em 2002, foi sujeito a obras de remodelação em quase toda a estrutura, realizadas pelo arrendatário, o que demonstra o seu compromisso e a vontade de permanecer nas instalações. Estas obras criaram espaços ultramodernos e luminosos, incluindo a construção de um átrio que liga os três edifícios, um espaço de acolhimento para visitantes e um minimercado no rés-do-chão para os funcionários.

É um imóvel impressionante, situado numa área dinâmica, mas isso não é tudo. O edifício Westgate I oferece ainda uma rentabilidade inicial particularmente elevada de 10,4%, um nível raramente alcançado no mercado. O regresso à normalidade dos preços do mercado imobiliário em toda a Europa, sobretudo nos países nórdicos, é uma verdadeira bênção para o fundo CORUM Origin, que dispõe dos recursos necessários para tirar partido da mesma, tal como ficou comprovado com esta nova aquisição.

O edifício está totalmente arrendado à empresa britânica PwC (PricewaterhouseCoopers), um dos principais prestadores de serviços de consultoria do mundo, que faz parte das quatro maiores sociedades de auditoria e consultoria (designadas por "Big Four"), juntamente com a Deloitte, a EY (Ernst & Young) e a KPMG. Em 2022, o seu volume de negócios atingiu os 50 mil milhões de euros. O edifício Westgate I foi assim escolhido por um arrendatário de topo para acolher a sua sede social nos Países Baixos. Contudo, não deixa de ser um edifício de escritórios, o que levará muitos investidores a questionar se esta aquisição é uma boa ideia, tendo em conta o atual crescimento do teletrabalho. Não nos podemos esquecer de que os auditores passam a maior parte do seu tempo nas instalações dos clientes. Como tal, o teletrabalho faz parte do seu modo de funcionamento há muito tempo e não representa um risco de desocupação do edifício no futuro.

A cereja no topo do bolo é o facto de o imóvel estar arrendando no âmbito de um contrato "triple net" no momento da compra, o que significa que todas as despesas e obras se encontram a cargo do arrendatário. São menos despesas para o fundo imobiliário e mais dividendos potenciais para os investidores.



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 mobilados³).
- 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 DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

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

● VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Valor de realização (por ação)	956,28 €
Valor de reconstituição (por ação)	1 171,90 €
Valor IFI (por ação)	999,21 €

● 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 €
---	-----------------

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

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

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

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

Advertências

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 11,964% do preço de subscrição (todo os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 5.000.000.000 €. 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 à Fazenda Pública.

Tributação

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

1. Mais-valias imobiliárias. As mais-valias imobiliárias com origem em França estão sujeitas a uma retenção fixa de 19% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições sociais de 17,2% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a retenção em função do período de detenção diferem para a determinação da matéria coletável aplicável às mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de transmissão - preço de custo, incluindo custos e taxas) é diminuída pela aplicação de uma redução de 6% por ano de detenção, para além do 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22.º ano (1,60% para contribuições sociais), 9% por cada ano para além do 22.º apenas para contribuições sociais. Desta forma, as transmissões de bens imóveis são isentas de imposto sobre mais-valias após 22 anos, e ficam isentas de pagamento de contribuições sociais num prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos de detenção, as mais-valias apenas ficam sujeitas ao pagamento de contribuições sociais. Imposto sobre mais-valias imobiliárias com um valor superior a 50.000 €: Imposto sobre qualquer transmissão de imóveis pelo fundo imobiliário que dê origem a uma mais-valia superior a 50.000 €. As autoridades fiscais aceitam que o limite de 50.000 € é avaliado ao nível dos acionistas do fundo imobiliário, sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada a partir do 1.º euro de acordo com taxas progressivas e cuja taxa varia de 2% a 6%, dependendo do montante da mais-valia. O imposto é calculado com base no montante das mais-valias tributáveis, determinadas de acordo com as condições do direito comum e, em particular, após a aplicação da redução em função do período de detenção.

2. Rendimentos financeiros. Os rendimentos financeiros são gerados pela aplicação dos fundos de tesouraria disponíveis em investimentos imobiliários. Estes rendimentos são objeto de uma taxa fixa única (flat tax) de 30% que se divide da seguinte forma: uma retenção fixa única de 12,8% relativa ao imposto sobre o rendimento e contribuições sociais a uma taxa global de 17,2%. Estes rendimentos financeiros estão sujeitos a uma retenção a título de pagamento por conta do imposto sobre o rendimento efetuada pela Sociedade Gestora aquando do pagamento dos dividendos. Assim sendo, irá receber os seus dividendos líquido de impostos, a menos que tenha solicitado a isenção da retenção antes do dia 30 de novembro do ano anterior ao pagamento. Poderá ficar isento da retenção fixa única caso o seu rendimento fiscal de referência no penúltimo ano tenha sido inferior a 25.000 € (solteiros) ou 50.000 € se fizer parte de um casal (casamento ou união de facto). Caso pretenda solicitar a isenção da retenção fixa obrigatória para os rendimentos pagos em 2024, faça o download do formulário em www.corum.fr/documents/attestation-dispense e devolva-o devidamente preenchido até ao dia 20 de novembro de 2023 por email para o endereço relation-clients@corum.fr ou por correio para a morada CORUM L'Epargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

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

4. Rendimentos estrangeiros. Em resultado da aplicação das convenções bilaterais para evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários e financeiros recebidos do estrangeiro são tributados no país da localização do imóvel e são neutros ao nível da tributação francesa, sob reserva da chamada norma da taxa efetiva ou de crédito fiscal. O fundo CORUM Origin efetua a retenção do imposto pago no estrangeiro em nome dos acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido aos dividendos pagos.

Vida social

Os estatutos, o prospecto, 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.

Subscrição a crédito

Em caso de investimento a crédito, chamamos a sua atenção para o reembolso dos juros do empréstimo e para o reembolso do capital em caso de inversão do mercado imobiliário, bem como para a eventual dedutibilidade dos juros do empréstimo nos seus rendimentos. Assim sendo, caso a rentabilidade das ações adquiridas a crédito não seja suficiente para pagar o empréstimo, ou caso os preços sejam mais baixos aquando da venda das suas ações, será obrigado a pagar a diferença. Como tal, não deverá basear-se apenas nos rendimentos dos fundos imobiliários para honrar os seus empréstimos nas respetivas datas de maturidade.