

DESTAQUES

4º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023
VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2024

Nº 47

CORUM
ORIGIN

publicado no dia 17 de janeiro de 2024



EDITORIAL

Por Frédéric Puzin,

Fundador CORUM L'Épargne



As observações efetuadas neste editorial têm como objetivo prestar esclarecimentos sobre a situação atual do mercado, refletindo a opinião do seu autor. Não devem ser interpretadas como conselhos de investimento.

DEVE CONTINUAR A INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

É possível que tenha lido recentemente artigos na imprensa onde se questionam as oportunidades de investimento nos fundos imobiliários. Talvez os meses de subida das taxas de juro, seguidos de uma descida durante as últimas semanas o tenham deixado apreensivo. E, eventualmente, alguns dos seus outros investimentos tenham sofrido oscilações em 2023. Perante estas preocupações absolutamente legítimas, gostaria de partilhar algumas ideias com os nossos investidores.

O setor imobiliário é um investimento como outro qualquer

Sejamos claros, a CORUM não tem uma visão idílica do setor imobiliário. Há mais de doze anos que o digo, o setor imobiliário nunca foi um valor de refúgio, por muito que isso ofenda os seus mais acérrimos defensores. Não podemos ver o mercado imobiliário como algo autossuficiente e que funciona em perfeita autonomia, desligado da realidade económica e financeira. Na verdade, um imóvel não vale nada por si só. É o arrendatário que, ao pagar a renda, determina o seu valor. Creio que irão concordar comigo quando digo que um vendedor "ambicioso" nunca irá impedir que compradores "apressados" entrem em competição, fazendo subir o valor das propostas apresentadas para o imóvel que está a tentar vender. Por outro lado, um comprador "astuto" não irá hesitar em fazer um bom negócio quando é confrontado com um vendedor "pressionado" que não tem outro comprador a quem recorrer. Até agora, não disse nada de novo. Obviamente que um imóvel é algo concreto e é isso que tranquiliza os investidores. Em comparação com uma ação, por exemplo, um imóvel é um bem tangível e palpável, o que dá origem à ilusão, engenhosamente cultivada, de que se trata de um investimento num valor de refúgio quando, na verdade, o valor e a rentabilidade de um imóvel variam ao longo do tempo. A rentabilidade corresponde às receitas geradas pelo imóvel tendo em conta o investimento efetuado. Trata-se de uma relação simples entre as rendas pagas pelos arrendatários e o preço pelo qual o imóvel foi comprado. Contudo, o valor não deve ser confundido com o preço. Um vendedor "ambicioso" irá provavelmente vender por um preço superior ao valor do imóvel, ao passo que um comprador "astuto" irá sem dúvida comprar por um preço inferior ao valor do imóvel. Esta é a principal imperfeição do mercado imobiliário, mas é também o que o torna tão interessante. Consideramos que o setor imobiliário deve ser tratado como qualquer outro investimento, quer sejam depósitos a prazo, ações, obrigações ou qualquer outra forma de poupança. Quando investimos o nosso dinheiro, esperamos receber algo em troca e queremos tirar o máximo partido das flutuações do mercado. Tudo isso é uma questão de *timing*. Uma coisa é certa, comprar um imóvel simplesmente para o ter não permite obter bons resultados e não irá certamente proteger o seu investimento contra todas as eventualidades.

A disciplina de gestão que implementamos hoje irá preparar o caminho para desempenhos futuros

Visto que o setor imobiliário não é sinónimo de um valor de refúgio, é necessário tomar algumas medidas para limitar os riscos a que o investimento é exposto. A primeira dessas medidas consistiu na definição de um objetivo de rentabilidade para cada um dos fundos de investimento da CORUM. Em 2012, quando criámos o fundo CORUM Origin, considerámos que um objetivo de rentabilidade anual de 6% (não garantido) seria exequível. Este objetivo é simultaneamente um princípio orientador e uma salvaguarda, dando-nos uma direção a seguir com cada decisão que tomamos, em vez de navegarmos à deriva. Manter este objetivo a longo prazo significa que temos de ser rigorosos e adquirir apenas imóveis que cumpram um conjunto específico de critérios. Nomeadamente, os imóveis têm de ser comprados a um preço compatível com o objetivo de rentabilidade e têm de estar ocupados. É igualmente necessário garantir que o mínimo possível de despesas fica a cargo do proprietário, ou seja, o fundo imobiliário e os seus investidores.

A rentabilidade é calculada com base nos rendimentos provenientes de potenciais rendas e eventuais mais-valias em caso de venda dos imóveis. Porém, existe outro conceito importante para o seu investimento imobiliário, a rentabilidade real. Para além dos rendimentos distribuídos pelo fundo imobiliário, a rentabilidade real tem em conta um dado adicional, a variação do valor da ação do fundo imobiliário, ou seja, a evolução do valor dos imóveis que compõem o seu património. É assim importante limitar os riscos que podem afetar o valor dos imóveis, comprando-os ao preço certo. Por isso, obtemos avaliações independentes antes de efetuar qualquer compra, de modo a garantir que as nossas propostas de preço são inferiores ou iguais ao valor calculado pelo avaliador. Esta situação explica igualmente a necessidade de adaptar a captação de fundos às realidades do mercado. O fundo CORUM Origin capta apenas os fundos que conseguirá investir em condições suficientemente favoráveis para alcançar o seu objetivo de rentabilidade a longo prazo. Qual é o resultado concreto, em valores, desta disciplina para os investidores?

Passaram assim a existir cerca de 53.000 investidores no fundo CORUM



Origin. Durante o ano, o fundo imobiliário obteve 210 milhões de euros em rendas pagas pelos seus arrendatários, o que lhe permitiu oferecer uma rentabilidade¹ anual de 6,06% (tendo igualmente em conta as mais-valias sobre as vendas de imóveis obtidas em 2023). Em média, nos últimos doze anos, o fundo distribuiu dividendos de 6,47%* aos seus investidores. A rentabilidade real média, que tem em conta tanto os dividendos distribuídos como a variação do preço da ação (ou seja, o impacto da evolução do valor dos imóveis detidos pelo fundo imobiliário sobre o seu investimento), correspondeu a 7,54%* no mesmo período de doze anos. É verdade que o preço da ação se manteve estável em 2023, no entanto, o fundo imobiliário já aumentou sete vezes desde a sua criação. Sabemos que as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. Quanto a isso, não há nada a dizer. Contudo, também é verdade que as mesmas ações tendem a produzir os mesmos resultados. Partindo desse princípio, pode continuar a contar com o nosso esforço e dedicação ao serviço do seu investimento.

Investimento imobiliário em 2024: é o momento de parar ou continuar?

Mesmo que concorde com tudo o que acabo de referir, a verdadeira questão consiste em saber se ainda vale a pena investir nos fundos imobiliários em 2024. Antes de responder a essa pergunta, temos de voltar um pouco atrás. A subida das taxas de juro desde 2022 voltou a colocar o mercado imobiliário no bom caminho. Ao longo da década passada, a descida das taxas de juro reduziu os rendimentos imobiliários. Os preços não pararam de subir todos os anos, a um ritmo muito superior ao do aumento das rendas. E, como sabemos, preços elevados implicam mais riscos para os investidores. Assim sendo, o aumento das taxas de juro só poderia causar

*bruto de impostos portugueses e estrangeiros

O fundo CORUM Origin é um investimento imobiliário a longo prazo que não oferece qualquer garantia de rentabilidade ou rendimento, implica um risco de perda de capital e risco cambial e a sua liquidez é limitada. O resgate de ações não é garantido. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

um efeito contrário. Na realidade, a subida das taxas de juro era inevitável, só não sabíamos quando ia acontecer. A certeza de que as taxas de juro acabariam por voltar a subir guiou a abordagem da CORUM durante todo este período de descida, durante o qual as taxas chegaram a ser negativas. Foi esta certeza que nos levou a inovar, fazendo com que criássemos os fundos imobiliários que investem por toda a Europa há doze anos, de modo a podermos ter acesso a mais oportunidades em termos de preços e rentabilidade. Foi a mesma que nos incentivou a limitar os investimentos e a afastar-nos dos mercados considerados como mais caros nessa altura, tal como França e Alemanha. Fez também com que desenvolvêssemos um apurado sentido de oportunidade, graças ao qual procurámos bons negócios (de acordo com a análise dos nossos gestores) em Espanha, na Irlanda, nos Países Baixos, no início da década de 2010, e até no Reino Unido, em 2017, para tirarmos partido da crise do Brexit (fundo CORUM XL). Contribuiu ainda para que nos tornássemos extremamente diversificados, de modo a evitar o risco elevado associado à especialização num único tipo de imóvel ou num único país. Foi com base nessa certeza que vendemos alguns imóveis quando foi necessário. Em suma, foi uma condição fundamental para o delineamento da nossa estratégia de limitação da captação de fundos quando os preços do mercado imobiliário estavam demasiado elevados, visto que a compra de imóveis nessas condições não teria permitido alcançar os objetivos de rentabilidade dos nossos fundos imobiliários. Há pouco mais de um mês, uma nova mudança de ritmo: as taxas de juro voltaram a descer. Se a subida das taxas de juro teve como resultado uma descida dos preços dos imóveis, podemos concluir que o recuo das taxas deverá ter um impacto inverso, causando uma subida dos preços. Resta apenas saber quando, mas deverão ser necessários vários trimestres até que isso aconteça. Como sempre, o mercado imobiliário irá passar por uma fase de inércia, demorando algum tempo a refletir a nova realidade.

Como resultado, acreditamos estar perante uma nova janela de oportunidades. Para além de oferecerem rentabilidades iniciais elevadas, os imóveis que se encontram à venda têm um potencial de valorização significativo durante os próximos anos, desde que as taxas de juro estabilizem ou continuem a descer.

Agora é o momento certo

Por todos estes motivos, está na hora de investir no mercado imobiliário. Existem atualmente mais vendedores "pressionados" do que compradores "apressados", o que torna este período favorável para os compradores "astutos". Investir num momento em que o mercado imobiliário se encontra, aparentemente, num ponto baixo do ciclo pode suscitar alguma ansiedade. Contudo, o seu investimento é fundamental para que o fundo CORUM Origin possa tirar partido das oportunidades de mercado atuais, permitindo o crescimento do fundo em condições que consideramos ser favoráveis para os investidores. É claro que "falar é fácil" para quem não tem nada a perder, mas sabemos também que é preciso "comprar ao som do canhão e vender ao som da trompeta", como diz o provérbio francês que adotamos como mote. Por esse motivo, o fundo imobiliário comprou quatro novos imóveis em 2023, incluindo um edifício de escritórios em Milão (Itália) durante este trimestre, que ofereceu uma rentabilidade inicial de 8,26%. Contudo, convém lembrar que a rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as despesas do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual. Além disso, mesmo que o mercado seja favorável aos compradores, o fundo imobiliário pode continuar a vender. Foi isso que aconteceu com três imóveis vendidos em 2023 com uma mais-valia líquida acumulada de 3,6 milhões de euros, que foi totalmente redistribuída aos investidores. Um desses imóveis é um supermercado em Ribadeo (Espanha) que foi vendido no dia 8 de novembro de 2023 por 13,3 milhões de euros, o que corresponde a um aumento de 42% em relação ao seu preço de compra.

Em suma, os preços do mercado imobiliário profissional atingiram o seu nível mais elevado no início de 2022, antes da subida das taxas de juro. Hoje em



dia, encontram-se a níveis mais baixos, embora as taxas de juro tenham voltado a descer nas últimas semanas. A ideia de que "as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras" demonstrou estar correta no início de 2022, quando os preços atingiram o seu pico, e continua a ser verdade hoje, no entanto, a situação inverteu-se. Cabe a cada um de nós formar a sua própria opinião, nomeadamente através da comparação, e julgar o risco assumido com base nas informações que se encontram disponíveis

O valor do património manteve-se estável em 2023, graças à disciplina do fundo imobiliário

Dentro de algumas semanas, no relatório anual do fundo CORUM Origin, que é publicado todos os anos durante o mês de março, iremos fornecer informações mais detalhadas sobre o valor do património do fundo imobiliário. Esse valor reflete a disciplina e a estratégia que temos vindo a implementar desde a sua criação, das quais acabo de referir alguns fundamentos. Posso desde já confirmar aquilo que certamente já perceberam: o valor do património manteve-se praticamente estável² em 2023, apesar do recuo generalizado dos preços do mercado imobiliário. Por outras palavras, os investimentos efetuados no fundo CORUM Origin não sofreram qualquer perda de valor. E não perder dinheiro é certamente a principal exigência dos investidores. "Pensar a longo prazo e utilizar os mercados em vez de nos submetemos aos mesmos" tem sido o nosso lema durante os últimos doze anos ao serviço dos nossos investidores. E espero, juntamente com as equipas da CORUM, que tenhamos conseguido demonstrar o espírito inconformista que nos caracteriza.

Muito obrigado pela vossa confiança.

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, 0,13% em 2023), 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. A taxa interna de rentabilidade (TIR) permite medir a rentabilidade total de um investimento tendo em conta a evolução do valor do dinheiro ao longo do tempo. Assim sendo, para além dos rendimentos obtidos, das despesas pagas e da variação do valor do investimento, o cálculo desta taxa incorpora o fator tempo. Hoje em dia, 1 € vale mais do que há um ano, o que significa que podemos reinvestir imediatamente esse euro e rentabilizá-lo.

O fundo CORUM Origin possui uma TIR a 10 anos de 6,84%.

2. Segundo avaliações efetuadas por avaliadores externos e revistas pelo nosso avaliador interno.

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

68,80 €

POR AÇÃO
DIVIDENDO BRUTO ANUAL



6,06%

Rentabilidade 2023¹
(taxa de distribuição)



6,84%

Taxa interna
de rentabilidade²
a 10 anos

210
milhões de euros

MONTANTE DAS RENDAS
COBRADAS EM 2023



6%

Objetivo
e rentabilidade
anual não garantido



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 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 0,13% para o fundo CORUM Origin em 2023), 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):** permite medir a rentabilidade total de um investimento tendo em conta a evolução do valor do dinheiro ao longo do tempo. Assim sendo, para além dos rendimentos obtidos, das despesas pagas e da variação do valor do investimento, o cálculo desta taxa incorpora o fator tempo. Hoje em dia, 1 € vale mais do que há um ano, o que significa que podemos reinvestir imediatamente esse euro e rentabilizá-lo.

CONVITE À APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

Os acionistas do fundo CORUM Origin que possuam, no mínimo, 15 ações e que pretendam apresentar a sua candidatura ao Conselho Fiscal deverão entrar em contacto com a CORUM Asset Management (candidature-cs@corum-am.com) para obter os documentos necessários, devendo preencher e devolver os mesmos até à meia-noite de 23 de fevereiro de 2024.



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.

A

PERFORMANCE

● DIVIDENDOS POR AÇÃO¹ NO 4.º TRIMESTRE DE 2023



● EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO



● EVOLUÇÃO DO CAPITAL



● 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 31 de dezembro de 2023: 2.590.172 ações * 1.135 € = 2,940 mil milhões de euros.
4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de dezembro de 2023: 2.590.172 ações * 862 € = 2,233 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

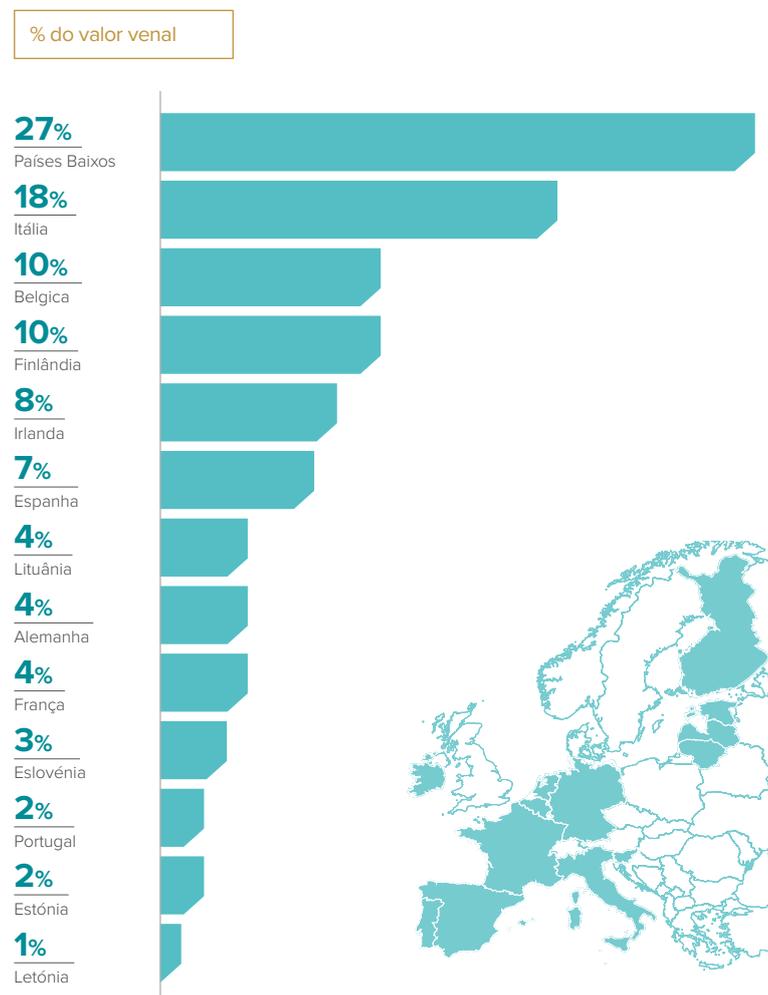
RESUMO DO PATRIMÓNIO



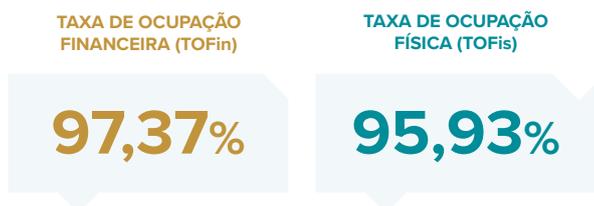
REPARTIÇÃO POR TIPO



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA



TAXA DE OCUPAÇÃO



Instalações por arrendar: (31 instalações) Taxa de desocupação física: 4,07%

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 2 em Lieusaint (3.584 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 3 em Yecla - Edifício 1 e 2 (31.687 m²)
- 1 no Edifício Joyce's Court (159 m²)
- 2 em Hoofddorp - Edifício Red Office (771 m²)¹
- 1 em Vilvoorde (280 m²)
- 1 em Zaandam (2.240 m²)
- 1 no Edifício Val Plaza (4.0 m²)
- 1 em Dublin - Edifício Classon (83 m²)
- 1 em Roterdão - Edifício BAM (228 m²)
- 2 em Delft (685 m²)
- 1 em Roma - Caterina (130 m²)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 2 em Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 no Parc Faraday (170 m²)
- 1 em Meudon (1.587 m²)
- 1 em Villadecans - Edifício Brasil (77 m²)
- 1 em Tullamore (Carpentryright) (350 m²)
- 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)

Duas vendas durante o 4.º trimestre de 2023

1. Com desocupação no 4.º trimestre de 2023

- Dos quais **0,34%** sob carência de arrendamento
- 2,63%** 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

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
MILÃO

Preço de aquisição: **56 M€**
Rentabilidade inicial: **8,3%**
Área: **17 944 m²**
Tipologia: **Escritórios**
Período restante do contrato: **6,22 anos**
Arrendatários: **BOSTON SCIENTIFIC, AIM, EYECARE, SASOL**



+ ADQUIRIDO EM: **8 DE NOVEMBRO DE 2023**

O fundo CORUM Origin regressou à cidade de Milão, realizando a segunda compra do ano na capital mundial da moda. Este imóvel encontra-se rodeado por zonas empresariais, bairros residenciais, centros desportivos e universidades. Está também muito próximo de uma estação de metro e de várias redes de transporte rodoviário, aéreo e ferroviário. Todas estas vantagens são importantes para atrair arrendatários de escritórios. Efetivamente, a abertura de uma nova linha de metro junto ao imóvel, em 2023, permitiu arrendar 35% dos espaços atualmente arrendados neste imóvel desde o início do ano.

Inicialmente construído para alojar a sede do Barclays, este imóvel com quase 18.000 m² conta atualmente com 14 arrendatários de grande envergadura. Os dois principais arrendatários são:

A **Boston Scientific**, que representa 15% das rendas. Esta empresa americana instalou a sua sede social no edifício em 2011, o que demonstra o seu compromisso. A Boston Scientific é uma empresa especializada em produtos e tratamentos médicos inovadores. Referindo apenas alguns números, o Grupo emprega mais de 45.000 pessoas em 130 países e obteve um volume de negócios de quase 11 mil milhões de euros em 2022.

A **AIM**, que representa 14% das rendas, é uma empresa de renome mundial e pioneira no setor das conferências, eventos e comunicação. Emprega mais de 400 pessoas em todo o mundo e atingiu um volume de negócios de 74 milhões de euros em 2022.

O rés-do-chão do edifício é ocupado por um restaurante e um centro médico Eyecare aberto ao público.

VENDAS

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

• FRANÇA

MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA
LOGNES

Adquirido em: **11 de dezembro de 2013**
Mais-valia distribuída: **0,2 M€**
Preço de venda: **10,5 M€**
Arrendatário: **Ministério da Administração Interna**



- VENDIDO EM: **26 DE OUTUBRO DE 2023**

O fundo CORUM Origin vendeu um imóvel, totalmente arrendado ao Ministério da Administração Interna, situado em Lognes, a 20 km de Paris. O imóvel foi vendido por 10,5 milhões de euros, o que corresponde a um aumento de 4,4% em relação ao preço pelo que foi avaliado no dia 31 de dezembro de 2022. Os principais fatores que atraíram o comprador foram a localização do edifício e a 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 5 anos, evitando-se assim o risco de o imóvel ficar desocupado, o que torna esta venda ainda mais oportuna.

• ESPANHA

EROSKI
RIBADEO

Adquirido em: **9 de março de 2018**
Mais-valia distribuída: **3,3 M€**
Preço de venda: **13,3 M€**
Arrendatário: **Eroski**



- VENDIDO EM: **8 DE NOVEMBRO DE 2023**

Um mês depois, o fundo imobiliário vendeu um imóvel em Ribadeo, no norte de Espanha, mais precisamente na Galiza, arrendado à cadeia de supermercados Eroski. Este imóvel, adquirido por 9,4 milhões de euros em 2018, foi vendido por um preço líquido de venda efetivo de 13,3 milhões, o que corresponde a um aumento de 42% em relação ao seu preço de compra. A cereja no topo do bolo foi o facto de ter sido vendido por um preço 12,5% acima do valor da avaliação efetuada no dia 31 de dezembro de 2022, ilustrando o bom desempenho do património do fundo CORUM Origin.

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.

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 captação de fundos	122,17 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	13,62 € 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 Investidores

Visto que o Fundo imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor 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 investidores 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

- 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.
- 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.
- 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

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 em 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. Desde o dia 1 de janeiro de 2024, o depositário selecionado pela Sociedade Gestora é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Bd Haussmann – 75009 Paris. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 552 120 222. Endereço postal da função de depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

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.