



**PROSPETO**

<b>SUMÁRIO</b>	<b>AVISO AOS INVESTIDORES</b>	<b>3</b>			
	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>			
	<b>1 - INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA</b>	<b>4</b>			
	a) Fundadores	4		f) Cobertura das ordens	13
	b) Sociedade Gestora	5		g) Bloqueio do mercado	13
	<b>2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b>	<b>5</b>		h) Suspensão da inscrição das ordens no registro	14
	<b>3 - MODIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E/OU DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SOCIEDADE</b>	<b>6</b>			<b>15</b>
	<b>4 - RESPONSABILIDADE DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES</b>	<b>6</b>		<b>CAPÍTULO III - COMISSÕES</b>	<b>15</b>
	<b>5 - PROCESSO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>		<b>1 - COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO</b>	<b>15</b>
	<b>6 - PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DO COMPROMISSO CONTRATUAL ASSUMIDO PARA FINS DE INVESTIMENTO</b>	<b>7</b>		<b>2 - COMISSÃO DE GESTÃO E OUTROS CUSTOS 3 - COMISSÃO DE CESSÃO</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES</b>	<b>8</b>		<b>4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>16</b>	
<b>1 - COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO</b>	<b>8</b>		<b>5 - OUTROS CUSTOS</b>	<b>16</b>	
<b>2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES</b>	<b>8</b>		<b>CAPÍTULO IV - FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE</b>	<b>17</b>	
<b>3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS</b>	<b>8</b>		<b>1 - REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS</b>	<b>17</b>	
a) Valor nominal e variabilidade do capital	8		a) Participação	17	
b) Forma das participações	9		b) Convocatórias	17	
<b>4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO</b>	<b>9</b>		c) Quórum	17	
<b>5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER</b>	<b>9</b>		d) Maioria	17	
<b>6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES</b>	<b>9</b>		e) Ordem de trabalhos	17	
<b>7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO</b>	<b>10</b>		f) Informação dos detentores de participações	18	
<b>8 - GARANTIA BANCÁRIA</b>	<b>10</b>		g) Voto por correspondência	18	
<b>CAPÍTULO II - FORMAS DE SAÍDA</b>	<b>11</b>		h) Consulta por correspondência	18	
<b>1 - DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>11</b>		<b>2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS</b>	<b>18</b>	
a) Registo das transferências	11		a) Disposições relativas à distribuição dos lucros	18	
b) Documentos a enviar à sociedade	11		b) Provisões para grandes obras	19	
c) Fruição das participações	11		<b>3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES</b>	<b>19</b>	
d) Custos	11		a) Convenções particulares	19	
<b>2 - RESGATE</b>	<b>11</b>		b) Prospeção de investidores	19	
a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate	12		<b>4 - REGIME FISCAL</b>	<b>19</b>	
b) Preço de resgate	12		a) Rendimentos	19	
c) Registo de pedidos de resgate	12		b) Rendimentos financeiros	20	
d) Documentos a enviar à Sociedade	12		c) Mais-valias	22	
<b>3 - CESSÕES EFETUADAS EM CASO DE BLOQUEIO DOS RESGATES AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L.214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS</b>	<b>12</b>		d) Tributação sobre fortunas imobiliárias	24	
a) Informações gerais	12		<b>5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO</b>	<b>24</b>	
b) Periodicidade de determinação dos preços de execução	12		a) Relatório anual	24	
c) Execução e liquidação	13		b) Boletim trimestral de informação	24	
d) Custos	13		<b>CAPÍTULO V - A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE</b>	<b>25</b>	
e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda	13		<b>1 - A SOCIEDADE</b>	<b>25</b>	
			<b>2 - ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>25</b>	
			<b>3 - CONSELHO FISCAL</b>	<b>26</b>	
			<b>4 - REVISORES DE CONTAS</b>	<b>27</b>	
			<b>5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO</b>	<b>27</b>	
			<b>6 - DEPOSITÁRIO</b>	<b>27</b>	
			<b>7 - INFORMAÇÕES</b>	<b>27</b>	

## AVISO AOS INVESTIDORES

Adquirir ações da SCPI EURION é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, este é um investimento de longo prazo que possui uma liquidez limitada, para o qual existe um risco de perda de capital e cuja rentabilidade não é garantida.

Quando se investe numa Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), há que ter em conta os seguintes fatores e riscos:

- O montante que é razoável investir na SCPI depende do património pessoal, do horizonte de investimento pretendido e da vontade do investidor em assumir os riscos específicos de um investimento imobiliário;
- Trata-se de um investimento a longo prazo, com um período recomendado de conservação das participações de 10 anos;
- É um investimento que implica risco de perdas de capital;
- A SCPI não garante a revenda nem o resgate das participações, só sendo possível a saída mediante a existência de contraparte, com ordens de compra de valor pelo menos equivalente.

A rentabilidade de um investimento em participações de uma SCPI baseia-se geralmente em:

- potenciais dividendos a serem pagos ao investidor. O pagamento dos dividendos não é garantido e tanto pode flutuar de forma positiva como negativa, em função da evolução dos mercados imobiliários e das condições de arrendamento dos imóveis (nomeadamente o nível das rendas e as taxas de ocupação);
- o montante de capital a ser recebido aquando da cessão das participações ou, em alternativa, na eventualidade de liquidação da SCPI. Este montante não é garantido e irá depender da evolução do mercado imobiliário ao longo do período do investimento.

Chama-se a atenção dos investidores para o facto de a SCPI EURION ser uma SCPI que pode recorrer a endividamento até ao limite de um montante máximo fixado pela Assembleia-geral, em conformidade com o artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros. O montante dos empréstimos não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos não ainda investidos. Portanto, o montante de capital a ser recebido aquando da liquidação da Sociedade estará subordinado ao reembolso do montante corrente ou total prévio dos empréstimos contratados pela SCPI. Esta transação apresenta risco em caso de quebra do mercado imobiliário: a SCPI poderá não ter a capacidade de reembolsar os empréstimos contraídos, sendo que o valor e a liquidez das suas participações poderão ser afetados por esse facto.

O objetivo de desempenho a 10 anos (taxa interna de rendibilidade tendo em conta a evolução do valor da participação e dos dividendos distribuídos ao longo de um período de 10 anos) é de 4,5% (não garantido). O objetivo de desempenho anual (taxa de distribuição sobre o valor de mercado) é de 4,5% (não garantido). A rendibilidade de EURION pode ser afetada pela tributação aplicada nos países onde possua ativos e pelas convenções fiscais subscritas entre a França e esses países. No entanto, caso essas convenções tributárias existam, serão implementados mecanismos de neutralização fiscal (principalmente o crédito fiscal ou a taxa efetiva). Estes mecanismos visam evitar a dupla tributação dos rendimentos prediais e das mais-valias com origem europeia entre os participantes residentes em França, mantendo simultaneamente a progressividade dos impostos sobre os restantes rendimentos dos detentores de participações tributados em França.

Os rendimentos distribuídos podem incluir rendimentos prediais e/ou financeiros, mas também potenciais mais-valias prediais que se venham a constatar. Os rendimentos potenciais sujeitos a decisão da Assembleia-geral serão pagos mensalmente a partir do pagamento do primeiro dividendo antecipado.

# INTRODUÇÃO

## 1 - INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA

### a) Fundadores

A Sociedade EURION foi constituída a 19 de dezembro de 2019 sob a forma de Sociedade Civil de Investimento Imobiliário de capital variável (doravante a “Sociedade” ou a “SCPI”) por iniciativa dos fundadores abaixo indicados.

O capital social inicial da SCPI EURION, de quatro milhões quinhentos e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta euros (4 527 680 €), está dividido em 28 298 participações com o valor nominal de 160 €, repartidas entre:

Nome do subscritor	% de capital detido	Número de ações	Valor nominal (em €)	Montante de subscrição (em €)
Sr. Stephane GLAVINAZ	1,41%	400,00	64 000,00	71 360,00
Sr. Jérôme CRESPIEN	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. COULOMB	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sra. Leila SACAULT	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. VONGUE	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. DROLLET	3,75%	1 061,00	169 760,00	189 282,40
Sra. Marie Helene CHUNG	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. DRUET	1,34%	380,00	60 800,00	67 792,00
Sr. Christophe AUDY	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Serge VILLET	3,77%	1 067,00	170 720,00	190 352,80
Sra. Cecile DRUGEON	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
Sra. Sandrine NIQUET	1,00%	282,00	45 120,00	50 308,80
Sr. Joel LESOT	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Eugene CHUNG	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Sebastien CHOUEN	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
Sr. GUILLAUME LEON	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. SOUBRIER	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Florent TOURATON	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. ESPINASSE	1,01%	285,00	45 600,00	50 844,00
Sr. Stephane LELIEVRE	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Guillaume DIEY	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Frank MARCHAND	3,96%	1 121,00	179 360,00	199 986,40
Sr. e Sra. PRUVOST DESPRES	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. HERVE e Sra. GANGLOFF	1,06%	300,00	48 000,00	53 520,00
Sr. HERVE e Sra. GANGLOFF	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sra. Sylvie FLAMENT	3,07%	869,00	139 040,00	155 029,60
Sr. Julien LEGRAIN	1,49%	421,00	67 360,00	75 106,40
Sr. Jean-Charles FERRÉ	5,94%	1 681,00	268 960,00	299 890,40
Sra. Karine DORET	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
VERMEER INVESTISSEMENT	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Sebastien POLLET	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. SAIGNOL	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
NINARO	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Charles-Eric POUSSIN	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Moana LE CALVIC	1,57%	443,00	70 880,00	79 031,20
Sr. e Sra. BORAGNO	3,96%	1 121,00	179 360,00	199 986,40
Sra. Suzanne ROUX	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Thierry DESFOUR	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
GUILLAUME CONJARD PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Alain REYNAUD	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sra. Mariette LAO	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. COCCOLI	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Philippe PEBAY	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
Sr. Gilbert LAI WOA	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. DUBOIS	1,98%	560,00	89 600,00	99 904,00
Sr. Nicolas COMBE	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
Sr. Ralph CHUNG	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sra. SYLVIE CHUNG	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40

Nome do subscritor	% de capital detido	Número de ações	Valor nominal (em €)	Montante de subscrição (em €)
Sr. DIF e Sr. SALIN	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. MORIN	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. CINQUIN EQUANCE	1,41%	398,00	63 680,00	71 003,20
Sr. Romain GAREAUX	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Sylvain MARQUEVIELLE	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Joaquim DE CARVALHO	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
COD FINANCIAL CONSULTING	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
LES ARCADES	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. e Sra. PELLET	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
Sr. Julien DONADINI	1,39%	392,00	62 720,00	69 932,80
FRAISA	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
NP CONSULTING	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
NOSEC MMV	0,99%	280,00	44 800,00	49 952,00
Sr. Jeffrey BROWN	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. Aimé PIERREDON	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sra. Simone PIERREDON	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
JACK YE	1,39%	392,00	62 720,00	69 932,80
Sra. Sophie MONTVENEUR	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. LE FEBVRE	0,99%	281,00	44 960,00	50 130,40
Sr. BUJON	1,98%	561,00	89 760,00	100 082,40
	<b>100,00%</b>	<b>28 298,00</b>	<b>4 527 680,00</b>	<b>5 048 363,20</b>

A subscrição dos fundadores foi realizada até 29 de outubro de 2019.

Todos os fundadores pagaram por cada participação subscrita o valor nominal de 160 €, acrescido do prémio de emissão de 18,40 €, impostos incluídos (não incluindo as despesas relativas à angariação de capital), de cada participação subscrita e integralmente realizada. Os fundadores pagaram assim a soma unitária de 178,40 €, incluindo impostos, por participação e o montante total de 5 048 363,20 €.

As participações detidas pelos fundadores são inalienáveis durante três anos a contar da data de emissão do visto da SCPI pela Autoridade dos Mercados Financeiros.

O capital social máximo estatutário na criação da SCPI é fixado em 8 000 000 €. O limite máximo de capital estatutário foi alterado para 2 000 000 000 € por decisão da Assembleia Geral, aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de 10 de maio de 2022.

## b) Sociedade Gestora

CORUM Asset Management (CORUM AM), sociedade gestora de ativos homologada a 14 de abril de 2011 pela Autoridade dos Mercados Financeiros sob número GP-11000012, autorização GFIA datada de 10 de julho de 2014 ao abrigo da Diretiva 2011/61/UE, sociedade simplificada por ações com o capital de 600 000 €, com sede no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 é estatutariamente nomeada Sociedade Gestora (doravante a "Sociedade Gestora"), por prazo ilimitado, desta SCPI.

## 2 - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo de desempenho a 10 anos (taxa interna de rentabilidade tendo em conta a evolução do valor da participação e dos dividendos distribuídos ao longo de um período de 10 anos) é de 6,5% (não garantido). O objetivo de desempenho anual (taxa de distribuição sobre o valor de mercado) é de 4,5% (não garantido). Os investimentos serão diversificados tanto pela tipologia como pela localização, de acordo com a estratégia descrita no presente documento.

Os investimentos imobiliários abrangem ativos imobiliários de todos os tipos na Zona Euro. Este investimento permitirá constituir, a médio prazo, um património imobiliário diversificado no plano económico e geográfico:

- localização: Zona Euro;
- tipologia: escritórios, lojas, locais industriais, armazéns, hotéis, parques de estacionamento, estabelecimentos de saúde, residências estudantis, plataformas logísticas, instalações de lazer, etc.

Os edifícios serão adquiridos já construídos ou a construir.

Também é possível equacionar aquisições de imóveis que necessitem de obras de reabilitação, renovação ou obras específicas, dentro dos limites das normas aplicáveis às SCPI.

A SCPI EURION terá como objetivo investir em ativos imobiliários, através de uma política de investimento com base nas oportunidades disponíveis, de acordo com os ciclos dos diferentes mercados imobiliários:

- adotando uma estratégia de investimento aberta, os investimentos poderão ser efetuados em ativos localizados em toda a Zona Euro;
- privilegiando os rendimentos de arrendamento com o objetivo de otimizar as rendas potencialmente recebidas pela SCPI, sendo que isso não deverá ser feito em detrimento da constituição do património.

Os investimentos serão realizados conferindo uma especial atenção à combinação entre:

- a profundidade do mercado de arrendamento;
- o dinamismo da área geográfica;
- a qualidade dos arrendatários;
- o prazo dos contratos de arrendamento.
- a performance extra financeira do imóvel (ver selo ESG, adotado pelo fundo CORUM Eurion, mais à frente no documento)

De acordo com a análise da Sociedade Gestora, baseada na realização de hipóteses de mercado, durante períodos em que os preços de determinados mercados europeus sejam mais altos, os investimentos serão direcionados para outros mercados imobiliários que ofereçam preços mais baixos e rendimentos de arrendamento estruturalmente mais fortes (relação entre as rendas e os custos de aquisição dos imóveis). Por outro lado, quando os mercados europeus com os preços mais elevados verificarem uma queda devido à conjuntura, os investimentos serão redirecionados para esses mercados, os quais oferecem rendimentos de arrendamento mais favoráveis.

Aproveitando oportunidades de investimento em função dos diferentes ciclos, a SCPI EURION constituirá ao longo do tempo um património imobiliário que permita a mutualização de riscos através de:

- uma diversificação em termos de tipos de ativos;
- uma diversificação geográfica na Zona Euro.

### A abordagem ISR do CORUM Eurion

O fundo CORUM Eurion está empenhado numa abordagem rigorosa de ISR (Investimento Socialmente Responsável), pela qual lhe foi atribuído o selo ISR em 25 de novembro de 2021.

O selo ISR foi criado em 2016 para os fundos de investimento mobiliário, tendo sido alargado por decreto aos fundos de investimento imobiliário em 2020. O objetivo do selo ISR é dar maior visibilidade aos produtos de poupança cujas políticas de investimento e de gestão estejam vinculadas a uma abordagem rigorosa de investimento socialmente responsável.

Através da sua estratégia de ISR, o objetivo global de CORUM Eurion é melhorar continuamente as características ambientais dos seus edifícios, oferecendo simultaneamente espaços acolhedores, eficientes e confortáveis aos seus arrendatários, qualquer que seja o país ou o tipo de ativo do imóvel em questão.

CORUM Eurion visa igualmente os seguintes objetivos específicos nos domínios ambiental, social e de governança:

- **Objetivos ambientais:** o fundo CORUM Eurion está consciente dos desafios do desenvolvimento sustentável, atuais e futuros, e está empenhado em implementar medidas para promover a eficiência carbónica dos seus edifícios, colocando especial ênfase em:

- Reduzir o consumo de energia dos seus imóveis;
- Reduzir o consumo de água dos seus imóveis.

- **Objetivo social:** o fundo CORUM Eurion reconhece a importância de ter em conta as expectativas e as necessidades dos seus arrendatários e compromete-se a implementar medidas para melhorar o conforto e o bem-estar de todos os ocupantes dos seus edifícios.

- **Objetivo de governança:** sensível à importância da colaboração entre todas as partes interessadas, o fundo CORUM Eurion está particularmente empenhado em estabelecer diálogo com os seus arrendatários, com vista à adoção de uma abordagem comum das questões ambientais e sociais.

Com vista a atingir os objetivos acima referidos, a política de investimento e de gestão do fundo CORUM Eurion terá em conta o desempenho não financeiro das oportunidades em análise e dos imóveis em carteira (para um mínimo de 90% da carteira).

O referido desempenho não financeiro será avaliado através de uma ferramenta de notação ESG que inclui 23 critérios ambientais, sociais e de governação, que serão utilizados para atribuir uma pontuação de 0 a 100 a cada edifício. Esses critérios incluem:

- **Ambiente:** presença de instalações visando incentivar a mobilidade suave (estacionamento de bicicletas, estações de carregamento de veículos elétricos, etc.) no interior dos edifícios;

- **Social:** existência de áreas de lazer dentro dos edifícios

- **Governança:** conjunto de iniciativas adotadas para sensibilizar os arrendatários para as questões de ESG.

Dado que CORUM Eurion optou por adotar uma abordagem “Best-in-Progress”, o fundo investirá principalmente em edifícios cujo desempenho não financeiro seja tal que a classificação atribuída ao edifício seja inferior à Classificação Limiar fixada pela Sociedade Gestora. Entretanto, será implementado um plano de ação a esses imóveis, com o objetivo de aumentar em 20 pontos o desempenho não financeiro global de todos os ativos Best-in-Progress ou atingir a Classificação Limiar no prazo de 3 anos.

CORUM Eurion pode também adotar uma abordagem “Best-in-Class”, investindo em edifícios cujo desempenho não financeiro seja tal que a classificação atribuída ao edifício seja superior à Classificação Limiar. Paralelamente, será aplicado um plano de manutenção a estes imóveis com o objetivo de manter, no mínimo, o desempenho não financeiro global de todos os ativos Best-in-Class durante um período de 3 anos.

Acresce que CORUM Eurion não investirá em ativos imobiliários com uma classificação ESG pré-investimento inferior à “Pontuação Mínima de Exclusão” definida pela Sociedade Gestora.

O desempenho não financeiro das propriedades do fundo será reavaliado anualmente para acompanhar a evolução do plano de melhoramentos.

Para mais informações sobre a abordagem ISR e a inclusão de critérios não financeiros (ESG) na política de investimento e de gestão de CORUM Eurion, remetemos para o Código de Transparência elaborado pela CORUM AM, que pode ser consultado em linha em [www.corum.pt](http://www.corum.pt).

Relativamente a todas as questões relacionadas com a abordagem ISR de CORUM Eurion e com o selo ISR em geral, é favor contactar por [informacao@corum-am.com](mailto:informacao@corum-am.com). Comprometemo-nos a responder a todas as perguntas o mais rapidamente possível.

O fundo CORUM Eurion pode igualmente financiar os seus investimentos através de empréstimos, a fim de beneficiar dos efeitos de alavancagem do crédito, ou no caso de aquisições a prazo, num intervalo entre 0% e 40% do valor de avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos angariados, líquidos de comissões, que compõem o seu património. Em conformidade com a decisão dos acionistas na Assembleia-geral Mista de 10 de maio de 2022, este montante é fixado até ao limite de um montante máximo de 800.000.000 €.

Esses empréstimos serão realizados junto das principais instituições de crédito ativas na zona euro, a taxas fixas ou variáveis dependendo das condições de mercado, e por prazos adequados à vigência da SCPI.

Em quaisquer circunstâncias, em conformidade com as disposições do artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, o montante do endividamento e das aquisições a liquidar a prazo terá de ser compatível com a capacidade de reembolso da SCPI com base nas suas receitas ordinárias para os empréstimos e dívidas e com as suas capacidades de endividamento para as aquisições com liquidação a prazo até ao limite do montante máximo fixado pela Assembleia-geral.

A Sociedade não pode adquirir edifícios que sejam propriedade dos seus fundadores ou de sociedades dos respetivos grupos. O fundo está exposto a riscos de sustentabilidade, que são ativamente geridos pela Sociedade Gestora de forma a limitar a sua ocorrência bem como o seu impacto financeiro. O risco de sustentabilidade é um acontecimento ou uma situação no domínio ambiental, social ou de governação que, a ocorrer, pode ter um impacto negativo importante, real ou potencial, no valor do investimento. O fundo respeita as exigências de transparência impostas pelo Art. 8º do Regulamento Europeu nº 2019/2088 ("Regulamento SFDR"). Como tal, na implementação da sua estratégia de investimento e na gestão dos activos a Sociedade Gestora compromete-se a ter em conta os Critérios ambientais, sociais e de governação (critérios "ESG").

Nos termos do artigo 7.º do Regulamento SFDR e dada a sua dimensão, natureza e âmbito das suas actividades, a Sociedade Gestora não está em condições de ter em conta os principais impactos negativos sobre os factores de sustentabilidade.

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, que implica o risco de perda do capital e cujos rendimentos não são garantidos. Os riscos associados ao investimento no fundo e, em particular, os riscos associados à política de investimento, são descritos no aviso aos investidores na página 3 do presente prospeto.

Risco relativo aos objetivos não financeiros: a aferição e a realização dos referidos objetivos estão sujeitas à qualidade e à exaustividade dos dados de consumo recolhidos, ao montante das despesas de investimento necessárias para atingir tais objetivos e ao empenho ESG das várias partes interessadas envolvidas, nomeadamente os arrendatários e os prestadores de serviços. Por conseguinte, existe o risco de estes objetivos não serem alcançados.

Apesar do objetivo de reduzir o potencial impacto dos Riscos de Sustentabilidade no desempenho do fundo, não existe qualquer garantia de que os mesmos e o seu impacto no desempenho não se concretizem.

No âmbito da sua abordagem de ISR, CORUM Eurion tem por objetivo melhorar de forma sustentável o desempenho ambiental dos seus edifícios, nomeadamente em termos dos consumos de energia e de água. No entanto, apesar dos melhores esforços do fundo CORUM Eurion e das recomendações de ESG feitas aos ocupantes, não nos podemos responsabilizar pela aplicação das referidas recomendações pelos arrendatários.

### 3 - INVESTIMENTO DA SOCIEDADE

---

Qualquer alteração significativa da política de investimento será sujeita a validação prévia pela Assembleia-geral Extraordinária dos detentores de participações.

### 4 - RESPONSABILIDADE DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES

---

A responsabilidade dos participantes só pode ser invocada por terceiros se a Sociedade tiver sido anteriormente alvo de ação judicial sem resultados.

Em derrogação do artigo 1857.º do Código Civil francês e em conformidade com o artigo L.214-89 do Código Monetário e Financeiro, cada detentor de participações só será responsável perante terceiros até ao limite do valor das suas ações e na proporção do número de ações detidas.

Nas relações entre si, os detentores de participações são responsáveis pelas dívidas e obrigações sociais proporcionalmente ao número de ações que lhes pertencam.

### 5 - PROCESSO DE AVALIAÇÃO

---

Foi introduzido o recurso a um avaliador independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos de investimento imobiliário. EURION recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. Este avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património e atualiza estes valores durante os quatro anos seguintes. Posteriormente, os ativos imobiliários tais como os financeiros (em montante extremamente reduzido) são alvo de uma avaliação independente que satisfaz o enquadramento exigido pela regulamentação e que é realizada pela CORUM Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

### 6 - PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DO COMPROMISSO CONTRATUAL ASSUMIDO PARA FINS DE INVESTIMENTO

---

A SCPI rege-se, nomeadamente, pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, pelos artigos L.214-24 e seguintes, L.214-86 e seguintes, R.214-130 e seguintes do Código Monetário e Financeiro, bem como pelos artigos 422-189 e seguintes do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros e por todos os textos legais posteriores. A seleção dos investimentos imobiliários será efetuada após uma auditoria técnica, jurídica e de arrendamento. Esta auditoria será realizada pela Sociedade Gestora com recurso a aconselhamento externo. A aquisição de um imóvel irá dar lugar à assinatura de um ato notarial. Após a assinatura do ato notarial, a Sociedade passará a ser proprietária e possivelmente arrendador, caso o imóvel seja objeto de um contrato de arrendamento. Na qualidade de proprietário e arrendador, a Sociedade irá assumir a responsabilidade contratual associada a essa qualidade. Caso uma aquisição imobiliária seja financiada com recurso a crédito ou empréstimo bancário, a Sociedade terá de respeitar os compromissos do contrato de financiamento, principalmente o reembolso do capital e o pagamento dos juros e custos acessórios.

# CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES

## 1 - COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO

Antes da subscrição, todos os subscritores deverão receber, em suporte duradouro, um processo de subscrição completo incluindo os seguintes documentos:

- o documento de informação fundamental;
- o prospeto aprovado pela Autoridade dos Mercados Financeiros na sua versão mais recente;
- os estatutos da Sociedade;
- o relatório anual do último exercício;
- o último boletim trimestral de informação;
- o formulário de subscrição, incluindo um exemplar a ser conservado pelo subscritor, contendo as informações sobre as condições da emissão em curso.

## 2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES

O formulário de subscrição deve ser devolvido à Sociedade Gestora devidamente preenchido, assinado e acompanhado do pagamento e dos documentos necessários solicitados.

O formulário de subscrição enuncia claramente os termos do aumento de capital e, em particular, o preço da subscrição e a data de início de fruição das participações.

Em qualquer subscrição, as participações devem ser totalmente realizadas pelo seu valor nominal e pelo montante do prémio de emissão, incluindo a comissão de subscrição. Caso contrário, a subscrição será considerada sem efeito e os montantes pagos serão devolvidos de forma integral e gratuita ao seu autor.

As subscrições e os pagamentos devem ser enviados por correio para EURION – Av. Liberdade 240, 1250-148 Lisboa, Portugal ou ser recebidos na sede da Sociedade Gestora - 1 rue Euler, 75008 Paris, França bem como por qualquer outro intermediário autorizado pela Sociedade Gestora.

Os pagamentos por cheque ou transferência bancária devem ser efetuados à ordem da SCPI EURION para a conta específica não remunerada da SCPI, a contar da data da abertura ao público das subscrições.

## 3 - PARTICIPAÇÕES SOCIAIS

### a) Valor nominal e variabilidade do capital

O valor nominal de cada ação é de 160 €. As ações podem ser divididas em décimos, centésimos, milésimos e décimos de milésimos passando a ser designadas por frações de ações. As disposições do presente prospeto que são aplicáveis às ações também se aplicam às respetivas frações. Cada detentor de participações deverá deter, no mínimo, uma participação ou o seu equivalente em frações de participações.

Cada participação é indivisível do ponto de vista da Sociedade. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem reagrupar-se. Neste caso, devem fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida entre si ou entre terceiros, nomeada por acordo entre os mesmos ou, na ausência de acordo, nomeada judicialmente a requerimento do detentor de participações mais diligente. Em cada grupo, a pessoa nomeada desta forma irá exercer os direitos inerentes à titularidade de uma ação completa.

Uma vez que a Sociedade é uma sociedade de capital variável, o capital social efetivo aumenta por subscrição de novas participações, sem que exista necessidade de se atingir o capital social estatutário estabelecido no capítulo V, n.º 1, que pode ser alterado a qualquer momento em Assembleia-geral Extraordinária. Da mesma forma, diminui na sequência dos resgates. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário;
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral;
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que corresponde atualmente a 760 000 €.

A Sociedade Gestora transmite em cada boletim trimestral de informação as alterações no capital registadas no decurso do trimestre anterior.

Além disso, verifica e aprova, no fecho de cada exercício, o montante do capital social efetivo que corresponde à fração do capital social estatutário efetivamente subscrita ou emitida como remuneração das contribuições dos detentores de participações, tendo em conta os resgates e as subscrições verificados.

A Assembleia-geral Extraordinária (AGE) de detentores de participações irá determinar, quando o capital social estatutário tiver sido alcançado, se deve manter a variabilidade do capital e, caso seja necessário, irá definir um novo valor máximo de capital, se deve proceder, ao abrigo do direito comum, a aumentos de capital previamente estabelecidos ou se deve deixar de realizar novos aumentos do capital máximo.

Não é possível proceder a emissões de novas participações que tenham como efeito um aumento do capital enquanto existirem, no registo previsto no artigo 422-218 do Regulamento Geral AMF, pedidos de resgate por satisfazer a um preço inferior ou igual ao preço de subscrição.

## b) Forma das participações

As participações são nominativas.

As ações são representadas por títulos de propriedade numerados por ordem cronológica da sua emissão, mencionando a numeração e o número de participações subscritas, bem como a data de fruição. Estes certificados não constituem títulos negociáveis.

A cada detentor de participações será entregue ou disponibilizada uma certidão de inscrição no registo de detentores de participações, sob a forma de um título de propriedade das suas participações.

Os direitos de cada detentor de participações resultam da sua inscrição no registo de detentores de participações da Sociedade.

## 4 - FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

As participações são emitidas ao valor nominal, acrescido de um prémio de emissão destinado, em particular, a manter a igualdade entre antigos e novos detentores de participações, do qual poderão ser deduzidos:

- a) as despesas, direitos e impostos relacionados com a aquisição de imóveis;
- b) as despesas de constituição, de pesquisa de imóveis e de investimento;
- c) as despesas relacionadas com aumentos de capital (despesas de angariação de capital), incluídas na comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

O montante do prémio de emissão é determinado pela Sociedade Gestora.

O prémio de emissão inclui a comissão de subscrição que, por sua vez, abrange os custos de pesquisa de imóveis e de investimento e as despesas de angariação de capital.

O preço de subscrição e os elementos que o integram são comunicados ao público no boletim trimestral de informação e apresentados em detalhe no formulário de subscrição.

O preço de subscrição é passível de ser alterado pela Sociedade Gestora.

O preço de subscrição de cada participação é determinado com base no valor de reconstituição da Sociedade. Esse valor de reconstituição corresponde ao montante que deveria ser pago atualmente para reconstituir de forma idêntica o património da Sociedade.

O valor de reconstituição é igual ao valor de realização acrescido do montante dos custos inerentes a uma reconstituição do seu património (custos de aquisição de edifícios, despesas de angariação de capital e custos de pesquisa de investimentos, etc.).

Para o subscritor, o preço de subscrição das participações da SCPI, fixado pela Sociedade Gestora, é um elemento essencial do seu investimento. É, de facto, com base nesse preço que se efetuam habitualmente os resgates, conforme é indicado no capítulo II, parágrafo 2.

O valor venal dos imóveis resulta de uma avaliação do património realizada a cada cinco anos, com atualizações anuais nesse intervalo, por um avaliador imobiliário, após a aceitação pela AMF da sua candidatura apresentada pela Sociedade Gestora. O avaliador imobiliário é nomeado pela Assembleia-geral por um prazo de cinco anos.

O valor de realização corresponde ao valor venal dos imóveis acrescido do valor líquido dos outros ativos da Sociedade.

De acordo com as normas em vigor (artigo L.214-94 do Código Monetário e Financeiro francês), o preço de subscrição não pode desviar-se em mais ou menos de 10% do valor de reconstituição atribuído a uma ação, salvo autorização da Autoridade dos Mercados Financeiros.

Os valores de realização e de reconstituição da Sociedade, determinados anualmente pela Sociedade Gestora, são objeto de resoluções sujeitas à aprovação da Assembleia-geral Ordinária anual.

Quando a Sociedade atinge o seu capital social estatutário, apenas passam a ser aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate.

De forma a garantir a equidade entre todos os titulares de participações da SCPI, todas as subscrições são efetuadas nos mesmos termos e com as mesmas condições de preço e comissões. Não é possível negociar qualquer redução.

## 5 - NÚMERO MÍNIMO DE PARTICIPAÇÕES A SUBSCREVER

Todos os novos detentores de participações terão de subscrever, pelo menos, uma (1) ação. Os detentores de participações existentes terão a possibilidade de subscrever frações de ações.

## 6 - FRUIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

As participações estão, desde a sua criação, sujeitas a todas as disposições estatutárias. Desde a data de início de fruição, as participações são totalmente equiparáveis às participações criadas anteriormente.

A data de início da fruição é estipulada pela Sociedade Gestora, correspondendo ao 1º dia do 6º mês após a subscrição e respetivo pagamento, e é especificada no formulário de subscrição.

Como tal, as condições de fruição das participações não são determinadas pelos estatutos, mas sim definidas pela Sociedade Gestora.

## 7 - DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Foi decidido fixar o preço de subscrição de cada ação em 215 €, a partir do dia 1 de julho de 2022, a data de abertura da subscrição ao público. As participações devem ser integralmente realizadas no momento da sua subscrição.

Condições válidas a partir de 1 de julho de 2022:

Preço de subscrição das participações: 215,00 €

Valor nominal: 160,00 €

Prémio de emissão: 55,00 €

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- despesas de angariação de fundos: 23,22 €;
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento: 2,58 €;

Correspondendo a um preço de subscrição líquido de outras despesas de: 215,00 €

A Sociedade Gestora recebe da SCPI, a cada subscrição, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, do preço de subscrição, deduzida do prémio de emissão. Esta comissão serve para suportar:

- as despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,80%, impostos incluídos (a comissão é isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês);
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão está exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

De modo a assegurar um tratamento equitativo dos detentores de participações, estas condições são aplicáveis a todas as ordens de subscrição realizadas a partir do dia 1 de julho de 2022. As condições aplicáveis são mencionadas no formulário de subscrição. As alterações serão anunciadas no boletim trimestral de informação e serão alvo de atualização no presente prospeto em caso de alteração das condições de emissão (preço, fruição, etc.).

Não é possível proceder à criação de novas participações com o objetivo de aumentar o capital social enquanto:

- o capital inicial não tiver sido inteiramente realizado e;
- os pedidos de resgate de participações inscritos no registo previsto no artigo 422.218 do RG AMF por valor inferior ou igual ao preço de subscrição não tiverem sido satisfeitos.

## 8 - GARANTIA BANCÁRIA

Conforme previsto pelo artigo L.214-116 do Código Monetário e Financeiro francês, é exigida uma garantia que cubra um máximo de 15% do capital social da Sociedade. O Banco BNP Paribas emitiu a favor da Sociedade uma garantia de 1 500 000 € para cobrir o reembolso do capital estatutário inicial do montante de subscrições, exceto para os sócios fundadores se pelo menos 15% do capital máximo (1 200 000 €) não forem subscritos pelo público no prazo de um ano após a data de abertura da subscrição.

Se esta obrigação não for cumprida, a SCPI será dissolvida e todos os detentores de participações, salvo os fundadores por terem renunciado às vantagens da garantia bancária, serão reembolsados do montante da respetiva subscrição.

A 3 de março de 2020, o capital social da SCPI, conforme certificado pelo auditor a 4 de março de 2020, ascendia a 3 720 600 €, incluindo o prémio de emissão, ou seja, cerca de 46,5% do capital estatutário máximo. A garantia bancária emitida pelo banco BNP Paribas a 22 de janeiro é, portanto, nula, uma vez que o montante de 1 200 000 € subscrito pelo público, representava mais de 15% do capital social máximo, a 3 de março de 2020.

## CAPÍTULO II - FORMAS DE SAÍDA

A Sociedade Gestora não garante a revenda nem o resgate das participações.

### 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

Os detentores de participações que desejem retirar-se, de forma total ou parcial, dispõem de dois meios, em conformidade com as normas e limites estabelecidos pelos estatutos, os quais serão substituídos, em caso de bloqueio de resgates e nas condições referidas no n.º 3 abaixo, pela cessão das participações no mercado secundário através de ordens de compra e venda:

- a venda de participações (cessão) realizada sem a intervenção da Sociedade Gestora, que não garante a revenda das participações;
- o reembolso das participações (resgate) a solicitar à Sociedade Gestora.

Cada detentor de participações deverá deter, no mínimo, uma participação ou o seu equivalente em frações de participações.

#### a) Registo das transferências

Qualquer transação efetuada diretamente entre detentores de participações, ou entre os mesmos e terceiros, é considerada uma cessão direta.

A cessão é acordada livremente entre as partes.

A inscrição da transação no registo de detentores de participações irá constituir o documento escrito de cessão previsto pelo artigo 1865.º do Código Civil francês, passando a produzir efeito a partir desse momento perante a Sociedade e perante terceiros.

Os detentores de participações que desejem alienar as suas ações dispõem também da opção de as vender diretamente a outros detentores de participações 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 cessão no registo.

Qualquer cessão de participações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

#### b) Documentos a enviar à sociedade

Para que qualquer transcrição de transferência seja executada para o respetivo registo, os certificados nominativos têm de ser devolvidos à Sociedade. No âmbito de qualquer cessão, o cedente deve notificar o ato à Sociedade Gestora, enviando-lhe:

- o formulário CERFA n.º 2759 assinado pelo titular das ações, indicando os apelidos, nomes próprios e endereço do beneficiário da transferência e o número de ações transferidas;
- a aceitação da transferência assinada pelo beneficiário;
- o comprovativo do pagamento à Autoridade Fiscal do imposto de selo;
- o ato notarial ou particular de cessão.

A Sociedade Gestora remeterá ao cessionário um novo certificado de propriedade das ações, uma vez cumpridas as formalidades de transferência.

#### c) Fruição das participações

As participações 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 na qual a transmissão for verificada.

O comprador tem direito aos rendimentos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de participações não estão sujeitas a aprovação.

Os dividendos antecipados recebidos pelo cedente antes da transcrição da cessão continuam a pertencer ao mesmo.

#### d) Custos

Os custos relacionados com as cessões são analisados no Capítulo 3 - Comissões, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

### 2 - RESGATE

Sendo que a SCPI é uma sociedade com capital variável, qualquer detentor de participações goza do direito de se poder retirar da Sociedade, total ou parcialmente. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário;
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia-geral;
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que corresponde atualmente a 760 000 €.

Com o objetivo de assegurar uma flexibilidade de gestão suficiente para a Sociedade, a Assembleia-geral poderá criar um fundo para o reembolso de participações e atribuir-lhe uma dotação. Por decisão da Assembleia-geral, os montantes atribuídos a este fundo terão origem em rendimentos provenientes da alienação de ativos imobiliários ou de lucros destinados a essa finalidade.

À data do presente prospeto, não existe fundo de reembolso.

Os pedidos de resgate são regidos pelas disposições dos artigos 422-218 a 422-219 do RG AMF.

#### a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate

Quando a Sociedade Gestora recebe um pedido de resgate e na ausência de fundo de reembolso, dois casos podem ocorrer:

1. Existem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior: reembolso com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.
2. A Sociedade Gestora constata que os pedidos de resgate inscritos no registo, correspondentes a pelo menos 10% das participações emitidas pela sociedade, não foram satisfeitos no prazo de 12 meses, de acordo com o disposto no artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro. Neste caso, a Sociedade Gestora deverá informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a redução do preço da participação ou a alienação de um ou vários imóveis, de acordo com o disposto no artigo L.214-114 do Código Monetário e Financeiro.

Neste último caso, os detentores de participações serão informados pela Sociedade Gestora da necessidade de adiamento da operação de resgate. O reembolso das participações torna o resgate efetivo através da sua inscrição no registo de detentores de participações. As participações reembolsadas serão anuladas. As participações sujeitas a resgate deixarão de beneficiar dos rendimentos a partir do 1º dia do mês no qual o resgate teve lugar.

#### b) Preço de resgate

O reembolso efetua-se com base no valor de resgate, que é definido da seguinte forma, de acordo com os dois casos acima indicados:

1. 189,20 € por participação a partir de 1 de julho de 2022. Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 215 € após subtração da comissão de subscrição de 25,80 €, impostos incluídos.
2. novo valor de realização determinado após a venda de um ou mais imóveis.

No caso de redução do preço de resgate, a Sociedade Gestora informará os detentores de participações que tenham solicitado o resgate por carta registada com aviso de receção, a qual será enviada, o mais tardar, até à véspera da data em que essa redução passe a vigorar. Na ausência de resposta por parte dos destinatários no prazo de 15 dias a contar da data de receção da carta registada com aviso de receção, considera-se que o pedido de resgate é mantido ao novo preço. Esta informação está contida na carta de notificação.

Se o resgate não for compensado, o reembolso não poderá ser efetuado por um preço superior ao valor de realização ou um preço 10% inferior ao mesmo, salvo autorização da AMF.

#### c) Registo de pedidos de resgate

Será mantido na sede da Sociedade um registo onde serão inscritos, por ordem cronológica de receção, os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora.

#### d) Documentos a enviar à Sociedade

Os detentores de participações que desejem retirar-se devem notificar a Sociedade Gestora por correio simples ou outro método de envio com aviso de receção. As participações serão assim anuladas.

### 3 - CESSÕES EFETUADAS EM CASO DE BLOQUEIO DOS RESGATES AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L.214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS

A inscrição de ordens no registo, prevista no artigo 422-205 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa, nas SCPI de capital variável, constitui medida adequada na aceção do parágrafo II do artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro francês. A aplicação desta medida implica a suspensão dos pedidos de resgate. Todas as ordens de compra e venda são, sob pena de nulidade, inscritas no registo mantido na sede da Sociedade, que é previsto pelo artigo L.214-93 do Código Monetário e Financeiro.

#### a) Informações gerais

A Sociedade Gestora é obrigada a fornecer, a qualquer pessoa que o solicite, os cinco preços de compra mais elevados e os cinco preços de venda mais reduzidos inscritos no registo, bem como as quantidades da oferta e da procura a esses preços.

O preço de execução, bem como as quantidades de participações negociadas, são tornados públicos no dia do estabelecimento do preço:

- no site da SCPI: [www.corum.pt](http://www.corum.pt);
- por telefone, junto da Sociedade Gestora, através do número +351 210 900 001.

#### b) Periodicidade de determinação dos preços de execução

As ordens de compra e de venda inscritas no registo são comparadas periodicamente, a intervalos regulares e a uma hora predefinida, para estabelecer um preço de execução único, pelo qual a maioria das participações poderá ser negociada.

O preço de execução é estabelecido no último dia útil de cada mês, às 12 horas em ponto, ou, se esse dia for feriado, no primeiro dia útil seguinte.

Para participarem na comparação mensal, as ordens devem ser recebidas e devem cumprir as condições de validade, o mais tardar, dois dias úteis antes da fixação do preço de execução, até às 16 horas.

A Sociedade Gestora poderá ver-se obrigada, devido a condicionantes do mercado, a alterar essa periodicidade, sob reserva de comunicação do facto aos ordenantes, aos intermediários e ao público em geral, com uma antecedência mínima de seis dias em relação à data de entrada em vigor do preço de execução, por todos os meios adequados e, especialmente, através do boletim trimestral de informação e do site da SCPI, [www.corum.pt](http://www.corum.pt).

### **c) Execução e liquidação**

As ordens são executadas, a partir do estabelecimento do preço de execução e unicamente a esse preço, pela Sociedade Gestora, que inscreve imediatamente as transações efetuadas no registo de detentores de participações e paga aos transmitentes as somas que lhes compitam, retirando-as dos fundos previamente pagos pelos compradores, no prazo de quinze dias úteis após o encerramento da comparação.

O preço de execução corresponde ao preço pelo qual a maioria das participações poderá ser negociada, sendo que será dada prioridade de execução às ordens de compra inscritas ao preço mais elevado e às ordens de venda inscritas ao preço mais reduzido.

### **d) Custos**

Os custos relacionados com as cessões são analisados no Capítulo III, parágrafo 3, Comissão de cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

### **e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda**

As pessoas que desejem comprar ações devem enviar à Sociedade Gestora, diretamente ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de compra devidamente preenchida e assinada, a qual deverá conter o número de ações que pretendem adquirir e o preço máximo, com todos os custos incluídos, que será pago. As ordens de compra podem estar sujeitas a um prazo de validade.

As pessoas que desejem vender ações devem enviar à Sociedade Gestora, diretamente ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de venda devidamente preenchida e assinada, a qual deverá conter o número de ações que pretendem vender e o preço mínimo desejado para a cessão. As ordens de venda são emitidas pelo prazo de um ano com uma eventual prorrogação por um período adicional de 12 meses, mediante pedido expresso do detentor de participações. Os ordenantes (de venda e compra) têm a possibilidade, mediante menção inscrita no formulário da ordem, de optar pela execução total ou parcial da sua ordem.

As ordens de venda ou compra podem ser alteradas ou canceladas da mesma forma. A alteração de uma ordem registada implica a perda da sua prioridade de chegada sempre que o ordenante:

- aumente o preço limite, no caso de uma ordem de venda, ou diminua o mesmo, no caso de uma ordem de compra;
- aumente a quantidade de ações;
- altere o sentido da sua ordem.

Os formulários das ordens de venda ou compra, bem como os formulários de modificação ou cancelamento estão disponíveis, mediante pedido, junto da Sociedade Gestora.

A transmissão das ordens pode também ser efetuada por fax com confirmação de receção ou por via eletrónica, se for possível apresentar uma prova de receção, em ambos os casos sob reserva de confirmação da ordem mediante o envio do original por carta com aviso de receção.

### **f) Cobertura das ordens**

A Sociedade Gestora exige a cobertura das ordens de compra. A título de cobertura, a Sociedade Gestora solicita a transferência, à ordem da SCPI, do montante total do preço de compra, conforme indicado na ordem de compra, incluindo todos os custos.

O registo das ordens de compra estará dependente da transferência dos fundos correspondentes a esta cobertura.

O prazo para receção dos fundos, após o qual as ordens inscritas no registo serão canceladas em caso de não pagamento dos fundos, é o seguinte: os fundos devem ser recebidos, o mais tardar, dois dias úteis antes da data de comparação, até às 16 00 horas.

As condições aplicáveis à Sociedade, estipuladas pela Sociedade Gestora, estão especificadas no formulário da ordem de compra.

Os fundos transferidos serão recolhidos numa conta específica, aberta em nome da SCPI EURION. Essa conta não vence juros. A cobertura será usada, quando a ordem é executada, para assegurar o pagamento das ações adquiridas, incluindo os custos de transação.

### **g) Bloqueio do mercado**

Se a Sociedade Gestora constatar que as ordens de venda inscritas no registo há mais de 12 meses representam, pelo menos, 10% das participações emitidas pela Sociedade, a mesma deverá informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia-geral Extraordinária para propor a alienação total ou parcial do património ou qualquer outra medida apropriada.

**h) Suspensão da inscrição das ordens no registo**

Com base numa decisão fundamentada e sob a sua própria responsabilidade, a Sociedade Gestora pode suspender a inscrição de ordens no registo após ter informado a AMF.

Quando a suspensão for motivada por um evento importante que, caso fosse do conhecimento público, poderia ter um impacto significativo sobre o preço de execução das participações ou sobre a situação e os direitos dos detentores de participações, a Sociedade Gestora irá proceder ao cancelamento das ordens no registo.

A Sociedade Gestora irá comunicar esta situação individualmente aos ordenantes e aos intermediários, por carta registada com aviso de receção, e irá assegurar a divulgação eficaz e generalizada da referida decisão fundamentada através do site [www.corum.pt](http://www.corum.pt).

## CAPÍTULO III - COMISSÕES

Todos os valores devidos à Sociedade Gestora reverterem definitivamente a favor da mesma e não podem ser alvo de qualquer tipo de reembolso, em qualquer altura e por qualquer motivo.

### 1 - COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

A comissão de subscrição paga pela SCPI à Sociedade Gestora serve para suportar:

- as despesas de angariação de capital correspondentes a 10,80%, impostos incluídos (a comissão de subscrição é isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês);
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão é isenta de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

### 2 - COMISSÃO DE GESTÃO

#### a) Comissão de Gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 13,2%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento auferidas, excluindo impostos, e sobre as receitas financeiras líquidas, repartida da seguinte forma:

- 8,40%, impostos incluídos, relativamente à gestão administrativa, cobrindo todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (nomeadamente contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal) e distribuição de lucros (comissão exonerada ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006);
- 4%, excluindo impostos, correspondendo a 4,80% com impostos incluídos (à taxa de IVA em vigor a 1 de janeiro de 2019), relativos à gestão aplicável à exploração dos imóveis.

Esta comissão de gestão é liquidada trimestralmente. A Sociedade Gestora obtém dividendos antecipados mensais em função do ritmo de cobrança das rendas.

Serve para cobrir todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (contabilidade, manutenção do registo de detentores de participações, expediente e pessoal), cobrança de rendas e distribuição dos lucros.

#### b) Outras Custos

Se exigido pela legislação ou por uma autoridade competente, o montante de custos é indicado nos documentos comerciais utilizados nos países de distribuição em causa. Se for caso disso, o montante dos custos é indicado nas condições contratuais de acordo com o país em questão.

Não abrange todos os outros custos pagos pela SCPI, a qual paga diretamente:

- as despesas relativas à aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e ao seu arrendamento, incluindo as relativas ao registo, aos impostos e às taxas cobradas por ocasião das aquisições de imóveis, os emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos, os honorários dos corretores imobiliários, auditores, consultores jurídicos...;
  - o montante das obras de equipamento, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais;
  - as despesas de administração técnica, de manutenção, de reparação ou de modificação dos imóveis;
  - os seguros, impostos e taxas, consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todas as despesas inerentes aos edifícios;
  - as despesas de convocação e realização de Assembleias-gerais e do Conselho Fiscal, bem como as despesas de informação aos detentores de participações;
  - os honorários dos membros do Conselho Fiscal;
  - os honorários dos Revisores de Contas;
  - as despesas de peritagem e de contencioso;
  - as comissões do Depositário;
  - as despesas de publicidade, de criação, de impressão e de envio dos documentos de informação destinados aos detentores de participações;
  - as contribuições, adesões ou quotizações para os órgãos da tutela e associações profissionais;
- as despesas com o Regulador, serão suportadas pela Sociedade Gestora.

### 3 - COMISSÃO DE CESSÃO

No caso das cessões de ações, bem como no caso das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora não recebe qualquer comissão. As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a um imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

### 4 - COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão corresponderá a 5%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% do preço de venda;

Esta comissão, exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será cobrada no dia da assinatura da escritura definitiva.

## 5 - OUTROS CUSTOS

---

O pagamento de despesas suplementares deve ser aprovado pela Assembleia Geral de accionistas para cobrir despesas excepcionais, imprevisíveis à data da assinatura dos Estatutos, e que podem resultar, nomeadamente, de medidas legislativas ou regulamentares ou de quaisquer outras circunstâncias jurídicas, económicas ou sociais. A decisão da Assembleia Geral deve ser tomada em conformidade com as disposições do artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro francês.

## CAPÍTULO IV - FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE

### 1 - REGIME DAS ASSEMBLEIAS-GERAIS

#### a) Participação

Todos os detentores de participações têm o direito de participar nas Assembleias-gerais, podendo fazer-se representar por um mandatário, o qual deverá ser obrigatoriamente escolhido entre os detentores de participações.

As procurações concedidas a cada mandatário ou ao Presidente da Assembleia devem indicar o apelido, os nomes utilizados e o domicílio de cada representado, bem como o número de participações de que é titular. O Presidente da Assembleia emite voto favorável em caso de resolução apresentada e aprovada pela Sociedade Gestora. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem reagrupar-se. Neste caso, devem fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida entre si ou entre terceiros, nomeada por acordo entre os mesmos ou, na ausência de acordo, nomeada judicialmente a requerimento do detentor de participações mais diligente. Em cada grupo, a pessoa nomeada desta forma irá exercer os direitos inerentes à titularidade de uma ação completa.

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência, através de um formulário. Esse formulário é anexado aos vários documentos que serão enviados aos detentores de participações com a convocatória para a Assembleia-geral, com uma antecedência mínima de 15 dias em relação à realização da referida Assembleia em 1ª convocatória.

#### b) Convocatórias

As Assembleias-gerais são convocadas pela Sociedade Gestora. Na ausência da mesma, podem igualmente ser convocadas:

- pelo Conselho Fiscal;
- por um Revisor de Contas;
- por mandatário nomeado judicialmente, a requerimento de qualquer interessado em caso de urgência, ou de um ou vários detentores de participações que reúnam pelo menos um décimo do capital social;
- pelos liquidatários.

Os detentores de participações são convocados para as Assembleias-gerais através de aviso de convocatória publicado no "Bulletin des Annonces Légales Obligatoires" e por carta simples diretamente endereçada aos mesmos. Desde que enviem à Sociedade o montante das despesas de correio, os detentores de participações podem solicitar ser convocados por carta registada.

Os detentores de participações podem ser convocados por meios eletrónicos, em substituição da correspondência postal, se enviarem à Sociedade Gestora o seu acordo escrito nesse sentido com, pelo menos, 20 dias de antecedência em relação à data da assembleia seguinte.

Os detentores de participações que aceitem o recurso à transmissão por via eletrónica dos documentos relativos às Assembleias-gerais devem comunicar à Sociedade Gestora o seu endereço de correio eletrónico, o qual será atualizado conforme for necessário. Podem, a qualquer momento, solicitar à Sociedade Gestora, por carta registada com aviso de receção, que passe a enviar comunicações futuras aos mesmos por via postal.

O intervalo entre a data de publicação do aviso de convocatória ou a data de envio das cartas, se esta for posterior, e a data da Assembleia-geral deverá corresponder, no mínimo, a 15 dias para a primeira convocatória e a 6 dias para as seguintes.

Os detentores de participações reúnem-se obrigatoriamente uma vez por ano em Assembleia-geral Ordinária para aprovação das contas do exercício. Essa reunião realiza-se no prazo de seis meses após o encerramento do exercício.

#### c) Quórum

Para que as deliberações sejam válidas, as Assembleias-gerais reunidas em primeira convocatória devem contar com um número de detentores de participações presentes, representados ou que votem por correspondência que perfaçam:

- para a Assembleia-geral Ordinária que delibera sobre todas as decisões da sua competência e, em particular, que aprova todos os anos as contas do exercício findo, pelo menos um quarto do capital social;
- para a Assembleia-geral Extraordinária que decide as alterações estatutárias, pelo menos metade do capital.

Caso o número de detentores de participações exigido não seja alcançado, uma nova Assembleia-geral será convocada de forma idêntica à 1ª convocatória, sendo que a assembleia poderá deliberar de forma válida sobre as mesmas propostas independentemente do número de detentores de participações presentes, representados ou que votem por correspondência.

Cada detentor de participações dispõe de um número de votos proporcional à sua quota no capital social.

#### d) Maioria

As decisões das Assembleias-gerais são tomadas por maioria dos votos de que disponham os detentores de participações presentes, representados ou que votem por correspondência, salvo se disserem respeito à nomeação do Conselho Fiscal, para a qual é necessária uma maioria dos detentores de participações presentes e dos votos por correspondência.

#### e) Ordem de trabalhos

A Assembleia é chamada a decidir com base na ordem de trabalhos definida pela Sociedade Gestora ou, se for o caso, pela pessoa que tenha convocado essa Assembleia.

No entanto, os detentores de participações têm a possibilidade de apresentar projetos de resolução, desde que possuam uma fração do capital suficiente.

Essa fração corresponde a 5% se o capital for, no máximo, 760 000 €.

Se o capital for superior a 760 000 €, um ou vários detentores de participações devem representar uma fração de capital correspondente a:

- 4% para os primeiros 760 000 euros;
- 2,50% para a parcela do capital compreendida entre 760 000 € e 7 600 000 €;
- 1% para a parcela do capital compreendida entre 7 600 000 € e 15 200 000 €;
- 0,50% para o capital excedente.

É necessário somar o montante de cada uma destas parcelas para determinar o capital representado.

O pedido de inclusão de projetos de resolução deve ser enviado para a sede social, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de vinte e cinco dias em relação à data da Assembleia reunida em primeira convocatória. O pedido deve ser acompanhado pelo texto dos projetos de resolução, que poderão ser acompanhados por uma breve nota justificativa.

A Sociedade Gestora acusa a receção dos projetos de resolução mediante carta registada no prazo de cinco dias a contar da sua receção. Os projetos de resolução são inscritos na ordem de trabalhos e submetidos a votação na Assembleia.

#### **f) Informação dos detentores de participações**

O aviso e a carta de convocatória para a Assembleia-geral devem mencionar a ordem de trabalhos e todos os projetos de resolução propostos.

A convocatória da Assembleia-geral irá incluir uma brochura que contém:

- o relatório da Sociedade Gestora;
- o ou os relatórios do Conselho Fiscal;
- o ou os relatórios dos Revisores de Contas;
- quando se tratar de uma Assembleia-geral Ordinária prevista pelo artigo L.214-103, alínea 1 do Código Monetário e Financeiro francês, a demonstração de resultados, o balanço, o anexo e os relatórios do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas;
- o ou os formulários de voto por correspondência ou por procuração.

Quando a ordem de trabalhos incluir a nomeação dos membros do Conselho Fiscal, a convocatória deve indicar o apelido, os nomes utilizados e a idade dos candidatos, bem como a respetiva atividade profissional no decurso dos últimos cinco anos, as funções desempenhadas na Sociedade pelos candidatos e o número de ações de que são titulares.

#### **g) Voto por correspondência**

Qualquer detentor de participações pode votar por correspondência através de um formulário previsto pelo artigo L.214-105 do Código Monetário e Financeiro.

Para o cálculo do quórum, apenas serão tidos em conta os formulários recebidos pela Sociedade Gestora, o mais tardar, no dia da reunião da Assembleia-geral.

Os formulários que não indiquem qualquer sentido de voto ou que expressem uma abstenção são considerados como votos negativos.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade para uma Assembleia-geral são válidos para as Assembleias seguintes que sejam convocadas com a mesma ordem de trabalhos.

#### **h) Consulta por correspondência**

A Sociedade Gestora pode consultar os detentores de participações por correspondência e solicitar-lhes, fora de Assembleias-gerais, que formulem uma decisão coletiva por voto escrito sobre quaisquer assuntos para os quais a lei não preveja uma Assembleia-geral.

## **2 - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OBRAS**

#### **a) Disposições relativas à distribuição dos lucros**

As normas contabilísticas aplicáveis às SCPI são regidas pelo Decreto de 26 de abril de 1995, modificado pelo regulamento ANC 2016-03 de 15 de abril de 2016 e aplicável a 1 de janeiro de 2017.

Os lucros líquidos do exercício, após dedução dos custos gerais e outros encargos da Sociedade, incluindo todas as provisões e, eventualmente, as amortizações, constituem o lucro líquido.

A Assembleia-geral determina o montante dos lucros distribuídos aos detentores de participações a título de dividendos. Os lucros distribuíveis consistem no lucro líquido do exercício, após diminuição de perdas anteriores e adição dos resultados transitados.

No decorrer do exercício, de acordo com os estatutos, a Sociedade Gestora pode decidir pagar dividendos antecipados mensais sobre os lucros distribuíveis proporcionalmente aos direitos de cada detentor de participações e à data de fruição das mesmas, desde que um balanço certificado por um Revisor de Contas constatare que a Sociedade obteve lucros líquidos superiores ao montante dos dividendos antecipados durante esse exercício, após constituição das provisões e amortizações necessárias, após dedução, se for o caso, das perdas anteriores e tendo em conta os resultados transitados.

Estes dividendos antecipados são pagos no prazo de 30 dias a contar do final do mês.

## b) Provisões para grandes obras

A provisão para grandes obras destina-se a fazer face a despesas com grandes obras necessárias devido ao estado de conservação dos edifícios.

A Sociedade Gestora tem de garantir que existem provisões suficientes nas contas da Sociedade para reparações de grande escala. A provisão é determinada para cada edifício com base no plano plurianual de obras para os cinco anos seguintes.

## 3 - DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS DETENTORES DE PARTICIPAÇÕES

### a) Convenções particulares

Qualquer convenção realizada entre a Sociedade e a Sociedade Gestora, ou qualquer detentor de participações da mesma, tem de ser aprovada, mediante relatórios do Revisor de Contas e do Conselho Fiscal, pela Assembleia-geral de detentores de participações da Sociedade. As disposições do presente artigo não são aplicáveis às convenções correntes celebradas em condições normais que, devido ao seu objeto ou às suas implicações financeiras, não sejam significativas para qualquer uma das partes.

A Sociedade compromete-se, previamente à aquisição de qualquer edifício cujo vendedor esteja direta ou indiretamente relacionado com a Sociedade Gestora, a fazer avaliar esse imóvel por um avaliador imobiliário independente aceite pela AMF.

### b) Prospecção de investidores

A prospecção bancária ou financeira de investidores encontra-se regulamentada pelos artigos L.341-1 e seguintes do Código Monetário e Financeiro francês.

Pode ser efetuada, principalmente, através dos estabelecimentos indicados no artigo L.341-3 do supra referido Código Monetário e Financeiro (instituições de crédito, empresas de investimento, seguradoras e consultores de investimento financeiro).

Só podem ser alvo de prospecção de investidores as ações de sociedades civis de investimento imobiliário (SCPI) cujos estatutos prevejam a limitação da responsabilidade de cada detentor de participações ao montante da respetiva participação no capital (o que se encontra previsto nos estatutos da SCPI).

A publicidade está sujeita às disposições do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, as quais estipulam que toda a publicidade deve indicar:

- a denominação social da SCPI;
- a existência de um prospeto dentro do prazo de validade e aprovado pela AMF, o número do visto, a sua data de obtenção e os locais nos quais pode ser consultado gratuitamente.

## 4 - REGIME FISCAL

As informações que se seguem são fornecidas de acordo com as disposições aplicáveis no momento da redação do presente documento, sob reserva de eventuais alterações legislativas, regulamentares, jurisprudenciais e administrativas posteriores. As informações transmitidas pela Sociedade Gestora não substituem as informações fornecidas no âmbito de um aconselhamento fiscal personalizado. Assim sendo, chamamos a atenção dos investidores para o facto de que as modalidades de tributação de eventuais rendimentos e mais-valias podem depender da sua situação tributária pessoal e do seu domicílio fiscal. Como tal, aconselhamos os investidores a recorrerem a serviços de consultoria fiscal, de modo a obterem uma assistência fiscal completa sobre as modalidades de tributação dos rendimentos e das mais-valias associados ao seu investimento.

As sociedades civis de investimento imobiliário estão sujeitas ao regime fiscal previsto pelo artigo 239.º, alínea f, do Código Geral Tributário francês.

As SCPI não estão sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. Os detentores de participações estão pessoalmente sujeitos a tributação sobre a parte dos lucros da SCPI que lhes compete até ao limite dos seus direitos nos lucros sociais, no que diz respeito ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares ou ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, caso estejam sujeitos a esse imposto.

Todos os anos, a Sociedade Gestora elabora e envia atempadamente um documento para os detentores de participações que lhes permite preencher a sua declaração de rendimentos.

Na medida em que o objeto da SCPI consiste na constituição de um património imobiliário situado em França e no estrangeiro, é necessário distinguir entre as normas fiscais aplicáveis aos rendimentos e às mais-valias obtidos em França e no estrangeiro.

### a) Rendimentos

Os rendimentos da SCPI são maioritariamente compostos por rendimentos de arrendamento, aos quais podem acrescer rendimentos financeiros resultantes do investimento de capitais.

*Pessoas singulares detentoras de participações que detenham as suas participações diretamente ou por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no âmbito da gestão do seu património privado*

O resultado fiscal sujeito ao imposto sobre o rendimento é composto pelas receitas líquidas da SCPI, ou seja, os rendimentos auferidos após a subtração dos encargos suportados. O resultado contabilístico é determinado de acordo com normas diferentes (nomeadamente, em função das receitas e encargos associados ao exercício, mesmo que não tenham sido auferidos ou suportados). Como resultado, existe uma distorção entre o resultado contabilístico da SCPI e o seu resultado fiscal.

**Nota:**

No âmbito da implementação da retenção na fonte, a partir do dia 1 de janeiro de 2019, chamamos a atenção dos investidores para o facto de que foram instauradas normas específicas para a determinação dos rendimentos no que diz respeito aos rendimentos prediais auferidos em 2018, 2019 e 2020.

Chamamos igualmente a atenção dos investidores para o facto de que poderão ser aplicáveis normas específicas para a determinação fiscal dos rendimentos da SCPI caso as participações da SCPI sejam detidas por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas e que exerça atividade profissional na categoria dos lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

**Rendimentos de origem francesa**

Até ao limite da sua quota-parte nos lucros sociais, os detentores de participações da SCPI estão sujeitos ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos prediais e, caso seja aplicável, dos rendimentos de capitais mobiliários.

**Detentores de participações com domicílio fiscal em França****1º) RENDIMENTOS PEDIAIS**

É necessário distinguir, por um lado, o regime fiscal de direito comum que tem em conta o rendimento líquido, equivalente à diferença entre os rendimentos tributáveis e as despesas dedutíveis e, por outro lado, o regime fiscal "micro predial", onde a matéria coletável é determinada em função do montante dos rendimentos brutos auferidos.

**Regime fiscal de direito comum**

A SCPI determina, para cada participação, o rendimento predial líquido tributável. O rendimento tributável não é igual ao rendimento distribuído devido à distorção contabilística e fiscal supra referida.

Do ponto de vista fiscal, o rendimento líquido anual é igual à diferença entre os rendimentos brutos auferidos e as despesas dedutíveis efetivamente desembolsadas.

O rendimento predial (ou o défice, caso a diferença entre os rendimentos e as despesas dedutíveis seja negativa) da SCPI é adicionado aos restantes rendimentos prediais (ou défices) do contribuinte para formar o rendimento predial líquido global do ano.

Caso seja positivo, o rendimento predial líquido global é adicionado aos rendimentos de outras categorias de que o contribuinte possa dispor e é sujeito à tabela progressiva do imposto sobre o rendimento (taxa marginal de tributação de 45%). Está igualmente sujeito a contribuições sociais a uma taxa 17,2%.

Caso exista um défice predial, o mesmo será dedutível do rendimento global nas condições previstas pelo direito comum.

A imputação dos défices prediais sobre o rendimento global apenas será definitivamente alcançada se as participações da SCPI forem conservadas durante os três anos que se seguem ao ano no qual a imputação do défice sobre o rendimento global foi praticada.

**Regime "micro predial"**

Os rendimentos prediais resultantes de participações da SCPI podem ser sujeitos ao regime "micro predial", desde que i) o detentor de participações obtenha outros rendimentos prediais relativos a propriedades urbanas ou rurais detidas diretamente e ii) o montante anual dos rendimentos prediais brutos não seja superior a 15 000 €.

Um detentor de participações da SCPI que, durante o decurso do ano, deixe de obter rendimentos provenientes de imóveis detidos diretamente não poderá beneficiar do regime "micro predial". Passará a ser abrangido pelo regime fiscal de direito comum.

**b) Rendimentos financeiros**

A quota-parte das receitas financeiras obtidas pela SCPI relativas às aplicações de tesouraria está sujeita a uma retenção fixa única (PFU) de 12,8%, à qual acrescem contribuições sociais a uma taxa de 17,2%, perfazendo uma tributação fixa global de 30%.

Contudo, o contribuinte poderá optar todos os anos, de forma expressa e irrevogável, aquando da entrega da sua declaração de rendimentos, pela tributação dos seus rendimentos financeiros de acordo com a tabela progressiva do imposto sobre o rendimento. Esta opção é global e irá incidir sobre a totalidade dos rendimentos, ganhos líquidos, lucros e perdas do contribuinte, entrando no campo de aplicação da PFU.

O mais tardar no dia 15 do mês seguinte ao mês do seu pagamento, a Sociedade Gestora irá realizar uma retenção na fonte de 12,8%, a título de adiantamento do imposto sobre o rendimento. O imposto sobre o rendimento definitivo será determinado no ano seguinte ao ano da realização do pagamento, de acordo com as normas específicas da PFU ou de acordo com as normas da tabela progressiva (caso o beneficiário escolha essa opção). A retenção na fonte de 12,8% praticada pela Sociedade Gestora será imputada ao imposto sobre o rendimento, sendo que qualquer eventual excedente será reembolsado. A Sociedade Gestora irá igualmente efetuar a retenção de contribuições sociais a 17,2%, o mais tardar, no dia 15 do mês seguinte ao mês do seu pagamento.

Gostaríamos de salientar que os indivíduos cujo rendimento fiscal de referência do penúltimo ano seja inferior a 50 000 €, para solteiros, ou inferior a 75 000 €, para casais, poderão solicitar a isenção desta retenção através do envio à Sociedade Gestora de uma declaração sob compromisso de honra na qual indiquem a sua situação fiscal (artigo 242, alínea c do Código Geral Tributário [CGI] francês). A declaração sob compromisso de honra deverá ser enviada antes do dia 30 de novembro (ou no momento da subscrição para o primeiro ano) e renovada anualmente para poder ser aplicada a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte. Na ausência da mesma, a retenção será aplicada a todos os detentores de participações e a todas as novas subscrições.

## Detentores de participações sem domicílio fiscal em França

### 1º) RENDIMENTOS PREDIAIS

Os detentores de participações sem domicílio fiscal em França estão sujeitos a tributação em França sobre os rendimentos prediais de origem francesa. O montante dos rendimentos prediais líquidos sujeitos a tributação indicado pela Sociedade Gestora é incluído na declaração anual de rendimentos apresentada em França. Este montante está sujeito ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos prediais, de acordo com a tabela progressiva.

Conforme o disposto no artigo 197.º A do CGI, e sob reserva das convenções fiscais internacionais aplicáveis, a taxa de tributação em França dos rendimentos obtidos pelas pessoas singulares sem domicílio fiscal em França corresponde a 20%, até ao limite de 27 519 € de rendimentos líquidos sujeitos a tributação, e 30% para valores superiores. Para os rendimentos com origem nos departamentos ultramarinos, a taxa mínima corresponde a 14,4%, sendo aplicada uma taxa de 20% aos valores superiores a 27 519 €.

A partir da tributação dos rendimentos prediais auferidos em 2018, os detentores de participações sem domicílio fiscal em França que estejam inscritos num regime obrigatório de segurança social diferente do francês, pertencente a um país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de uma parte das contribuições sociais em França (Contribuição Social Generalizada [CSG] e Contribuição para o Pagamento da Dívida da Segurança Social [CRDS]). Os rendimentos prediais líquidos apenas estão sujeitos a uma contribuição de solidariedade de 7,5%. Os detentores de participações que não cumpram as condições de adesão supra referidas continuarão a estar sujeitos a contribuições sociais de 17,2%.

Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

### 2º) RENDIMENTOS FINANCEIROS

Os rendimentos financeiros auferidos pelos detentores de participações sem domicílio fiscal em França são, em princípio, exclusivamente tributáveis no país de residência dos detentores de participações. Os detentores de participações que se encontrem nesta situação não estão sujeitos a qualquer imposto em França sobre estes rendimentos.

Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

#### *Rendimentos de origem estrangeira*

### Detentores de participações com domicílio fiscal em França

Como resultado da aplicação de convenções fiscais bilaterais, cujo objetivo consiste em evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários de origem estrangeira estão sujeitos a tributação no país onde os imóveis se situam e estão isentos de impostos em França (no que diz respeito às contribuições sociais), sob reserva da aplicação da chamada norma da taxa efetiva de tributação ou do crédito fiscal generalizado. Assim sendo:

- De acordo com a norma da taxa efetiva, o montante dos rendimentos prediais estrangeiros não é incluído na matéria coletável em França, no entanto, é tido em conta na determinação da taxa de tributação dos rendimentos sujeitos a impostos em França.
- De acordo com a norma do crédito fiscal generalizado, o montante dos rendimentos prediais estrangeiros é incluído na matéria coletável em França e um crédito fiscal, igual ao imposto francês aplicável, é concedido (i.e. o imposto que seria pago em França sobre esses rendimentos).

Nos casos em que as normas fiscais de um país estrangeiro exijam que os detentores de participações com domicílio fiscal em França apresentem uma declaração junto da autoridade tributária do país em causa, a Sociedade Gestora compromete-se a fornecer a esses detentores de participações quaisquer documentos que sejam necessários para a apresentação dessa mesma declaração.

A SCPI cobra, por conta dos seus detentores de participações, os impostos pagos no estrangeiro sobre os rendimentos prediais de origem estrangeira. Nos casos em que o montante dos impostos cobrados pela SCPI no estrangeiro venham a ser posteriormente regularizados, a Sociedade Gestora irá regularizar anualmente a diferença entre o montante dos impostos inicialmente cobrados e o montante dos impostos efetivamente devidos. Esta regularização irá afetar os detentores de participações da SCPI presentes no dia da regularização.

### Detentores de participações sem domicílio fiscal em França

Os detentores de participações sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a impostos em França sobre os rendimentos prediais de origem estrangeira auferidos pela SCPI. Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

#### *Pessoas coletivas detentoras de participações sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas*

#### *Rendimentos de origem francesa*

### Detentores de participações com domicílio fiscal em França

A quota-parte dos resultados sociais pertencente a pessoas coletivas detentoras de participações sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas é determinada de acordo com as normas estabelecidas pelos artigos 38.º e 39.º do CGI, aplicáveis aos lucros industriais e comerciais. Esta quota-parte encontra-se sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, cuja taxa se situa entre os 15% e os 26,5% em 2021 (a taxa do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas deverá baixar progressivamente para 25% até 2022).

### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

Os detentores de participações correspondentes a sociedades francesas sem domicílio fiscal em França estão sujeitos a impostos em França até ao limite da sua quota-parte nos resultados da Sociedade.

No caso das sociedades estrangeiras que detenham participações da SCPI, os rendimentos auferidos pela SCPI estarão, em princípio, sujeitos ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas em proporção da quota-parte do resultado correspondente aos direitos da sociedade não residente, de acordo com as mesmas modalidades que os detentores de participações residentes.

Por conseguinte, estas sociedades terão de apresentar todos os anos uma declaração de resultados, na qual deverão mencionar a sua quota-parte dos rendimentos tributáveis em França.

#### *Rendimentos de origem estrangeira*

### **Detentores de participações com domicílio fiscal em França**

De acordo com o disposto nas convenções fiscais internacionais adotadas pela França, os rendimentos prediais de origem estrangeira estão sujeitos a tributação no país onde os imóveis se situam.

Não são abrangidos por retenções para a determinação do resultado fiscal francês das pessoas coletivas detentoras de participações sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. Como tal, os rendimentos correspondentes são deduzidos de forma extracontabilística (no modelo n.º 2058-A da declaração de rendimentos).

### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

Os detentores de participações sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a impostos em França no que diz respeito aos rendimentos prediais de origem estrangeira auferidos pela SCPI. Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

### **c) Mais-valias**

Os detentores de participações da SCPI poderão estar sujeitos ao pagamento de impostos em França sobre as mais-valias imobiliárias obtidas i) através da cessão de um imóvel pela SCPI e/ou ii) através da cessão ou resgate das suas participações.

#### *Pessoas singulares detentoras de participações que detenham as suas participações diretamente ou por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no âmbito da gestão do seu património privado*

Nota:

Chamamos a atenção dos investidores para o facto de que poderão ser aplicáveis normas específicas para a determinação fiscal das mais-valias caso as participações da SCPI sejam detidas por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas e que exerça atividade profissional na categoria dos lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

#### *Mais-valias sobre cessões de bens imobiliários situados em França*

### **Detentores de participações com domicílio fiscal em França**

As principais características do regime de tributação das mais-valias são as seguintes:

- dizem respeito às pessoas singulares e aos detentores de participações sujeitos ao regime de transparência fiscal (de acordo com o disposto no artigo 8.º do CGI);
- as mais-valias imobiliárias estão sujeitas a uma retenção fixa de 19%, acrescida das contribuições sociais de 17,2% (o que representa uma taxa de tributação de 36,2% no dia 1 de janeiro de 2019);
- o valor base das mais-valias tributáveis é reduzido através da aplicação de uma dedução fiscal em função do período de detenção. Desde o dia 1 de setembro de 2013, a taxa e a cadência das deduções fiscais variam para fins de determinação do imposto sobre o rendimento e determinação das contribuições sociais. A mais-valia bruta (preço de cessão - preço de custo, incluindo comissões e impostos) é diminuída pela aplicação de uma dedução fiscal de 6% por ano de detenção para além do 5º ano e até ao 21º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22º ano (1,60% para contribuições sociais) e 9% por cada ano para além do 22º ano apenas para as contribuições sociais. Como resultado, as cessões de bens imobiliários estão isentas de imposto sobre o rendimento após um período de 22 anos e as contribuições sociais após um prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos de detenção, as mais-valias apenas ficam sujeitas ao pagamento de contribuições sociais;
- desde o dia 1 de janeiro de 2013, as mais-valias imobiliárias estão sujeitas a uma taxa específica caso o seu montante seja superior a 50 000 €. Para além deste montante, o imposto é calculado, desde o 1º euro, de acordo com uma tabela, sendo que a taxa aplicada é determinada em função do montante da mais-valia e varia entre 2% e 6%. 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 dedução fiscal aplicável ao período de detenção. As mais-valias imobiliárias obtidas pela SCPI estão sujeitas a este imposto. O limite de tributação de 50 000 € é avaliado ao nível do conjunto dos detentores de participações da SCPI sujeitos ao imposto sobre o rendimento;

- as cessões de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis estão isentas de imposto caso o montante por transação não seja superior a 15 000 €. Esta isenção não é aplicável à cessão de participações.

As mais-valias resultantes de cessões de participações devem ser determinadas em conformidade com as normas definidas pela jurisprudência Quemener (CE, 16/02/2000 n° 133296). Assim sendo, para fins de determinação das mais-valias de cessões tributáveis, o preço de aquisição das participações é i) acrescido, por um lado, da quota-parte dos lucros da sociedade ou do grupo que reverte a favor do detentor de participações e que foi somada aos resultados tributados do mesmo antes da cessão e, por outro lado, das perdas relativas às empresas exploradas em França que tenham dado lugar a um pagamento, por parte do detentor de participações, para colmatar essas perdas e ii) decrescido, por um lado, dos défices que o detentor de participações tenha deduzido durante esse mesmo período, à exceção dos défices que tenham origem numa disposição legal através da qual o legislador tenha decidido conferir aos contribuintes um benefício fiscal definitivo e, por outro lado, dos lucros relativos às empresas exploradas em França pela sociedade ou pelo grupo que tenham dado lugar a uma distribuição de lucros em benefício do detentor de participações.

A declaração de mais-valias é efetuada no mês da cessão pelo notário no momento da venda do imóvel ou pelo vendedor em caso de cessão de participações da SCPI. O pagamento do imposto correspondente será igualmente efetuado no mês da cessão. A Sociedade Gestora dispõe de plenos poderes para, por conta do vendedor que lhe confere mandato para esse fim, efetuar a declaração e, caso existam mais-valias tributáveis, pagar o imposto através de retenção sobre o preço de venda das participações. O vendedor continuará a ser responsável pelo imposto e, em particular, por taxas e penalizações suplementares que possam vir a ser exigidas na sequência de uma auditoria.

Para que a Sociedade Gestora possa proceder a estas formalidades, os vendedores são convidados, em caso de cessão de participações, a transmitir à mesma todas as informações necessárias para o cálculo do eventual imposto e para a formalização do mandato que o vendedor lhe confere neste domínio, aquando da adjudicação da ordem.

### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

As mais-valias imobiliárias tributáveis auferidas pelos detentores de participações sem domicílio fiscal em França são determinadas de forma idêntica aos detentores de participações com domicílio fiscal em França.

Estão sujeitos a uma retenção de 19% a título de imposto sobre o rendimento, bem como, caso seja aplicável, uma retenção a título do imposto sobre mais-valias imobiliárias superiores a 50 000 € (ver alínea anterior). O pagamento é efetuado ao mesmo tempo que a entrega da declaração de mais-valias, ou seja, no mês da cessão e tem um efeito liberatório relativamente ao imposto sobre o rendimento.

A partir da tributação das mais-valias imobiliárias auferidas em 2019, os detentores de participações sem domicílio fiscal em França que estejam inscritos num regime obrigatório de segurança social diferente do francês, pertencente a um país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de CSG e CRDS em França. Contudo, as mais-valias continuam a estar sujeitas a uma contribuição de solidariedade de 7,5%. Os detentores de participações que não cumpram as condições de adesão continuarão a estar sujeitos a contribuições sociais de 17,2%.

Os detentores de participações domiciliados ou sediados num país que não faça parte do acordo sobre o Espaço Económico Europeu, ou num país que faça parte desse acordo mas que não tenha celebrado uma convenção de assistência mútua em matéria de cobrança com a França, terão de nomear um representante fiscal em França, o qual será responsável pelo cumprimento das formalidades aplicáveis e pelo pagamento da retenção em seu nome. Estarão dispensados desta obrigação caso o preço de cessão seja inferior a 150 000 € ou caso o bem tenha sido detido durante mais de 30 anos.

### *Mais-valias sobre cessões de bens imobiliários situados no estrangeiro*

#### **Detentores de participações com domicílio fiscal em França**

Como resultado da aplicação de convenções fiscais bilaterais, as mais-valias imobiliárias obtidas no estrangeiro estão, em princípio, sujeitas a tributação no país onde os imóveis se situam. Conforme os países em causa, as mais-valias estão i) isentas de impostos em França ou ii) sujeitas a impostos em França, sendo que, nesse caso, o imposto pago no estrangeiro será deduzido dos impostos pagos em França, não podendo ser superior aos mesmos.

#### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

Os detentores de participações sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a tributação em França no que diz respeito às mais-valias obtidas através da cessão de bens imobiliários detidos no estrangeiro pela SCPI. Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis às suas mais-valias no seu país de residência.

### *Pessoas coletivas detentoras de participações sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas*

#### *Mais-valias sobre cessões de bens imobiliários situados em França*

#### **Detentores de participações com domicílio fiscal em França**

Cada detentor de participações está sujeito a impostos até ao limite da sua quota-parte nas mais-valias obtidas através da cessão de imóveis pela SCPI, de acordo com as normas de direito comum aplicáveis às mais-valias das empresas. Essa quota-parte está sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas à taxa do direito comum. Cada detentor de participações está igualmente sujeito, nas mesmas condições, a impostos sobre as mais-valias obtidas através do resgate das suas participações da SCPI. O montante dessas mais-valias encontra-se incluído nos resultados tributáveis dos detentores de participações.

### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

Cada detentor de participações está sujeito a impostos até ao limite da sua quota-parte nas mais-valias obtidas através da cessão de imóveis pela SCPI, de acordo com as normas de direito comum aplicáveis às mais-valias das empresas. Cada detentor de participações está igualmente sujeito, nas mesmas condições, a impostos sobre as mais-valias obtidas através do resgate das suas participações da SCPI. O montante dessas mais-valias encontra-se incluído nos resultados tributáveis dos detentores de participações. O imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas é objeto de uma retenção sem efeito liberatório aquando da entrega da declaração de mais-valias no mês da cessão.

As pessoas coletivas detentoras de participações não residentes, domiciliadas ou sediadas num país que não faça parte do acordo sobre o Espaço Económico Europeu, ou num país que faça parte desse acordo mas que não tenha celebrado uma convenção de assistência mútua em matéria de cobrança com a França, terão de nomear um representante fiscal em França, o qual será responsável pelo cumprimento das formalidades aplicáveis e pelo pagamento da retenção em seu nome. Estarão dispensados desta obrigação caso o preço de cessão seja inferior a 150 000 euros.

#### *Mais-valias sobre cessões de bens imobiliários situados no estrangeiro*

### **Detentores de participações com domicílio fiscal em França**

De acordo com o disposto nas convenções fiscais internacionais adotadas pela França, as mais-valias imobiliárias obtidas no estrangeiro estão, em princípio, sujeitas a tributação no país onde os imóveis se situam. Conforme os países em causa, as maisvalias estão i) isentas de impostos em França ou ii) sujeitas a impostos em França, sendo que o imposto pago no estrangeiro será deduzido dos impostos pagos em França, não podendo ser superior aos mesmos.

### **Detentores de participações sem domicílio fiscal em França**

Os detentores de participações sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a impostos em França relativamente às mais-valias obtidas através da cessão de bens imobiliários detidos no estrangeiro pela SCPI. Cada detentor de participações tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis às suas mais-valias no seu país de residência.

#### **d) Tributação sobre fortunas imobiliárias**

Com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2018, o imposto de solidariedade sobre as grandes fortunas foi revogado e substituído pelo imposto sobre fortunas imobiliárias.

O imposto sobre fortunas imobiliárias é aplicável às pessoas singulares que, a 1 de janeiro do ano de tributação, detenham ativos imobiliários cujo valor seja superior a 1 300 000 € (limite em vigor no dia 1 de janeiro de 2019). A tributação será calculada proporcionalmente.

A matéria coletável aplicável às fortunas imobiliárias é constituída pelo valor líquido, a 1 de janeiro do ano de tributação, do conjunto dos bens e direitos imobiliários pertencentes ao contribuinte, bem como pelas participações ou ações de sociedades que lhe pertençam, até ao limite da fração representativa dos bens ou direitos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pela Sociedade.

Na medida em que o património inclua participações da SCPI, as mesmas deverão ser declaradas todos os anos, se for caso disso, pelo valor declarado pela Sociedade Gestora no boletim trimestral de informação (valor IFI).

## **5 - FORMAS DE INFORMAÇÃO**

### **a) Relatório anual**

Conforme o disposto no artigo 422-227 do Regulamento Geral da AMF, é enviado todos os anos, juntamente com as convocatórias para a Assembleia-geral Ordinária convocada para aprovar as contas da Sociedade, um relatório anual em que são reunidos:

- o relatório de gestão da Sociedade Gestora referente ao exercício findo;
- as contas e anexos do período;
- o relatório do Conselho Fiscal;
- os relatórios dos Revisores de Contas e;
- as informações relativas às remunerações pagas pela Sociedade Gestora, em conformidade com a instrução da AMF DOC-2019-04.

### **b) Boletim trimestral de informação**

Conforme o disposto no artigo 422-228 do Regulamento Geral da AMF, com uma frequência mínima semestral e no prazo de quarenta e cinco dias após o final de cada semestre, um boletim de informação é distribuído entre os detentores de participações ou disponibilizado no site, no qual são destacados os principais eventos da vida da sociedade decorridos durante o semestre findo.

Contudo, a Sociedade Gestora deixa em aberto a possibilidade de fornecer essas informações com uma frequência trimestral.

## CAPÍTULO V - A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE

### 1 - A SOCIEDADE

---

#### *DENOMINAÇÃO SOCIAL:*

"EURION"

#### *SEDE SOCIAL:*

1 rue Euler, 75008 Paris, França

#### *NACIONALIDADE:*

Francesa

#### *REGISTO COMERCIAL*

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 880 811 567

#### *NATUREZA JURÍDICA:*

SCPI – sociedade civil de investimento imobiliário.

EURION é uma empresa autorizada a proceder a ofertas públicas. Rege-se pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, nomeadamente pelos artigos L.214-86 a L.214-120 e R.214-130 a R.214-160 do Código Monetário e Financeiro, pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros e por todos os textos legais posteriores, bem como pelos estatutos.

#### *DEPÓSITO DOS ESTATUTOS:*

Os estatutos foram publicados no diário "Petites Affiches" de 7 de janeiro de 2020.

#### *OBJETO SOCIAL:*

Em conformidade com a supracitada legislação, a Sociedade tem como escopo principal a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na Zona Euro.

#### *PRAZO:*

A Sociedade foi constituída por um prazo de 99 anos a contar da sua inscrição no registo comercial, salvo prorrogação ou dissolução antecipada decidida em Assembleia-geral Extraordinária dos detentores de participações.

#### *EXERCÍCIO SOCIAL:*

O exercício social inicia-se a 1 de janeiro e termina a 31 de dezembro de cada ano. Excecionalmente, o primeiro exercício social começa na data de registo da SCPI e termina a 31 de dezembro de 2020.

#### *CAPITAL INICIAL:*

4 527 680 €

#### *CAPITAL SOCIAL A 31 DE DEZEMBRO DE 2022:*

569 057 422 €

#### *CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO MÁXIMO:*

2 000 000 000 €

### 2 - ADMINISTRAÇÃO

---

A gestão é assegurada pela sociedade gestora de ativos Corum Asset Management

#### *SEDE SOCIAL DA CORUM AM:*

1 rue Euler, 75008 Paris, França

#### *NACIONALIDADE:*

Francesa

#### *NATUREZA JURÍDICA:*

Sociedade Simplificada por Ações

#### *NÚMERO DO REGISTO COMERCIAL:*

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546

**OBJETO SOCIAL:**

Gestão de ativos de terceiros e gestão imobiliária coletiva com base no programa de atividades aprovado pela AMF.

Foi homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa como sociedade gestora de ativos sob o número GP-11000012 a 14 de abril de 2011 e credenciada relativamente à diretiva GFIA 2011/61/UE a 10 de julho de 2014.

**APÓLICE DE SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL PROFISSIONAL:**

Seguradoras QBE Europe SA/NV e Liberty Specialty Markets, apólice nº092 0014515

**CAPITAL:**

O capital da CORUM AM corresponde a 600 000 € e encontra-se repartido da seguinte forma:

BUTLER CORUM SAS: 100 %

**CONSELHO FISCAL:**

Sr. Frédéric Puzin, Presidente

CORUM BUTLER SAS (representada pelo Sr. Walter Butler), Vogal

Sr. Frédéric Noirot-Nérin, Vogal

**3 - CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal é composto no mínimo por sete detentores de participações e no máximo por doze, auxilia a Sociedade Gestora, controla as suas ações e representa os detentores de participações nas suas relações com a mesma.

A qualquer momento do ano, realiza as auditorias e os controlos que julgar oportunos e pode ter acesso aos documentos que considere necessários para o desempenho da sua missão ou solicitar à Sociedade Gestora relatórios sobre a situação da Sociedade.

É chamado a pronunciar-se sobre as questões que lhe possam ser colocadas pela Assembleia-geral. De acordo com os estatutos, os membros do Conselho Fiscal são eleitos por três anos pelos detentores de participações. Para permitir que os detentores de participações escolham pessoalmente os membros do Conselho Fiscal, os dirigentes da Sociedade irão propor aos detentores de participações que votem por mandato imperativo nesta resolução. As candidaturas serão solicitadas antes da Assembleia. Todas as candidaturas devem mencionar, nos termos do artigo R.214-144 do Código Monetário e Financeiro, as seguintes informações:

- apelidos, nomes utilizados e idade dos candidatos, as suas referências profissionais e as respetivas atividades durante os últimos cinco anos;
- as funções desempenhadas pelos candidatos na Sociedade e o número de participações de que são titulares.

Esta lista será anexada à convocatória para a Assembleia-geral. Para este efeito, as candidaturas devem ser recebidas até à data limite estabelecida pela Sociedade Gestora.

Apenas serão tidos em consideração os votos expressos pelos detentores de participações presentes ou que votem por correspondência.

O primeiro Conselho Fiscal será renovado integralmente na Assembleia-geral convocada para aprovar as contas do terceiro exercício social pleno, a fim de permitir uma representação o mais ampla possível dos detentores de participações que não tenham quaisquer laços com os fundadores. Os membros do Conselho Fiscal são eleitos por um período máximo de três (3) anos e podem ser reeleitos. À data do presente documento, o Conselho Fiscal é composto por 8 elementos, eleitos na Assembleia-geral Constitutiva de 19 de dezembro de 2019:

Composição do Conselho Fiscal à data da emissão do visto da AMF

<b>Composição do Conselho Fiscal</b>	<b>Profissão</b>	<b>Data fim do mandato</b>
Sr. Pierre-Jérôme CHERRIERE	Consultor de investimentos	31/12/2025
Sr. Jérôme CRESPIAN	Responsável do projeto Artelia	31/12/2025
Sra. Jean-Charles FERRE	CEO Adthletic Media	31/12/2025
Sr. Franck MARCHAND	Advogado reformado	31/12/2025
Sra. Sandrine NIQUET	Consultora da Equance	31/12/2025
Sra. Isabelle PREVOST	Diretor de Empresas	31/12/2025
NP CONSULTING, representado por Sr. Nicolas PEYCRU	Gerente da Euodia	31/12/2025
VERMEER INVESTISSEMENT, representado por Sr. Franck BRUNEAU	Presidente da VERMEER INVESTISSEMENT	31/12/2025

Poderão existir relações comerciais entre a Sociedade Gestora e os membros do Conselho Fiscal e/ou os detentores de participações. Nesse caso, as mesmas serão regidas pela política de conflito de interesses da Sociedade Gestora e pelo regulamento interno do Conselho Fiscal da SCPI.

## 4 - REVISORES DE CONTAS

### Titular:

Sociedade CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19 rue Clément Marot 75008 Paris, França, representada por Stéphane Lipski, nomeada pela Assembleia-geral Constitutiva de 19 de dezembro de 2019, cujo mandato irá terminar após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas referentes ao exercício de 2026.

## 5 - AVALIADOR IMOBILIÁRIO

A Sociedade BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex, França, foi nomeada pela Assembleia-geral de 19 de dezembro de 2019 por um prazo de cinco anos, com início no exercício de 2020, na qualidade de Avaliador Imobiliário. De acordo com a regulamentação em vigor, tem como missão determinar ou atualizar o valor venal dos imóveis que constituem o património da SCPI, tendo recebido homologação para esse efeito pela Autoridade dos Mercados Financeiros. O respetivo mandato irá terminar após a Assembleia-geral convocada para aprovar as contas referentes ao exercício findo a 31 de dezembro de 2025.

## 6 - DEPOSITÁRIO

A Sociedade tem a incumbência de nomear um depositário, que tem como missão:

- a salvaguarda dos ativos (imobiliários e financeiros) da Sociedade;
- o controlo da legalidade das decisões tomadas;
- a monitorização dos fluxos de liquidez correntes;
- a manutenção das contas em numerário.

O depositário selecionado pela Sociedade Gestora e cuja nomeação será ratificada pela Assembleia Geral em 25 de abril de 2024 é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, França. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o n.º 552 120 222 por prazo indeterminado. Endereço postal do depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – França.

## 7 - INFORMAÇÕES

Os documentos legais e regulamentares relacionados com a SCPI poderão ser consultados gratuitamente junto da Sociedade Gestora.

A pessoa responsável pelas informações é:

Sr. Philippe CERVESI

Endereço postal: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

Email: [informacao@corum-am.com](mailto:informacao@corum-am.com)

Telefone: + 351 210 900 001

### PESSOA QUE ASSUME A RESPONSABILIDADE PELO PROSPETO

Corum Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, França, representada pelo Sr. Philippe CERVESI.

*A Sociedade Gestora, Corum Asset Management,  
Sr. Philippe CERVESI*

### VISTO DA AUTORIDADE DOS MERCADOS FINANCEIROS

Em aplicação dos artigos L.411-1 a L.411-2, L.412-1 e L.621-8 do Código Monetário e Financeiro, a Autoridade dos Mercados Financeiros atribuiu ao presente prospeto o visto SCPI n.º 20-04 com data de 21 de janeiro de 2020.

O presente prospeto foi elaborado pelo emitente sob a responsabilidade dos seus signatários. O visto não implica a aprovação da oportunidade da transação, nem a autenticação dos elementos financeiros e contabilísticos apresentados. Foi atribuído após análise da relevância e da coerência das informações prestadas na perspetiva da transação proposta aos investidores.

