

N.º 22

publicado no dia 18 de julho de 2025

2.º TRIMESTRE DE 2025 / DADOS DE 30 DE JUNHO DE 2025
VÁLIDO DE 1 JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2025

Destques



CORUM
Eurion



Análise das tendências de mercado

O Fundo é um investimento imobiliário a longo prazo, sem garantia de desempenho ou remuneração e com risco de perda de capital e liquidez limitada. O resgate de ações não é garantido. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. As opiniões expressas neste editorial são da responsabilidade do autor e não constituem conselhos de investimento.

A taxa de rentabilidade interna de CORUM Eurion é de 6,36% a 5 anos e o seu objetivo a 10 anos é de 6,5%.

Estamos à beira de uma viragem no mercado imobiliário? Após dois anos de inflação acentuada, esta estabilizou em meados de 2024, permitindo ao Banco Central Europeu (BCE)¹ afrouxar um pouco o controlo sobre a moeda. Assim, últimos doze meses, o BCE já reduziu as suas taxas diretoras² oito vezes. Embora ainda não se tenha voltado às condições de 2021, o ambiente é de novo favorável ao mercado imobiliário, com uma flexibilização das condições de financiamento e uma maior previsibilidade para os investidores. Estes estão a regressar gradualmente ao mercado imobiliário, trazendo consigo um pouco mais de dinheiro; a concorrência começa a despertar e os preços iniciam uma ligeira subida (+4% entre dezembro de 2023 e janeiro de 2025)³, embora nem todos os países nem todos os tipos de imóveis se encontrem no mesmo patamar. As instalações de logística, por exemplo, continuam a atrair mais investidores do que os espaços de escritórios... o que provoca o aumento dos seus preços. No entanto, estes podem não lhes vir a ficar atrás!

Há sempre oportunidades, tanto de compra como de venda

Esta ligeira retoma do mercado imobiliário abre novas perspetivas de venda de imóveis. E a CORUM pretende tirar proveito disso! Existem também muitas oportunidades de compra, inclusivamente em países e em tipos de edifícios mais em voga do que os outros. Esta constatação é válida principalmente pelo facto de o regresso da concorrência incidir sobretudo sobre imóveis de valor inferior a 30 milhões de euros. Ainda há muitos bons negócios a fazer em edifícios de maiores dimensões, onde poucos outros fundos imobiliários têm capacidade para se posicionar, e a CORUM tem já vários projetos em carteira. Por outras palavras, onde quer que nos encontremos, há sempre oportunidades que podemos aproveitar, quer estejamos a comprar ou a vender! Mas com duas condições: em primeiro lugar, há que saber prever e admitir que não se pode seguir as tendências. Em segundo lugar, é essencial contar com equipas locais naturais do país, que falem a língua, que conheçam o mercado, os intervenientes, os preços, as empresas, as particularidades... Tudo isto é fundamental para se negociar, falar com os arrendatários e obter informações essenciais. Estas duas condições constituem o cerne da estratégia adotada pela CORUM, pioneira no investimento em fundos imobiliários do tipo SCPI diversificados a nível internacional.

Uma diversificação que se reforça com dois novos imóveis!

Neste trimestre, o fundo realizou duas aquisições, continuando a diversificar os seus ativos, tanto temática quanto geograficamente. O primeiro desses imóveis é uma plataforma logística no coração da Grande Lisboa (Portugal). Adquirido por 36,2 milhões de euros, o edifício encontra-se arrendado à Worten, líder da distribuição de produtos eletrónicos na Península Ibérica, com um volume de negócios de 10 mil milhões de euros em 2024. A empresa, que conta com mais de 240 lojas e 4 mil colaboradores, regista um forte crescimento das vendas (+6% ao ano). O edifício apresenta uma rentabilidade inicial de 7,4%⁴: um negócio que o fundo não podia deixar de aproveitar, num cenário em que a logística está a atrair uma forte concorrência e a manter preços muito elevados. No centro de Almere (Países Baixos), na maior ilha artificial do mundo, a CORUM Eurion efetuou a sua segunda aquisição deste trimestre: um edifício de 20 andares que comporta um hotel de 4 estrelas, um restaurante, escritórios, uma piscina e um terraço panorâmico. O edifício tem vários arrendatários, nomeadamente os hotéis Plaza, a Regus (líder mundial na área do coworking) e a Loetje (uma cadeia de restaurantes líder nos Países Baixos), que subscreveram contratos com duração fixa por ainda quase 20 anos. Adquirido por 42,3 milhões de euros, o imóvel oferece uma rentabilidade inicial⁴ de 7,5%. Isto demonstra as vantagens para o fundo de se posicionar em imóveis de grande dimensão, onde a quase ausência de concorrência permite obter preços atrativos. Estão já em preparação futuras aquisições que deverão ser concluídas nos próximos trimestres.

Um património sólido

Com mais de 3,1 mil milhões de euros investidos pelos fundos imobiliários da CORUM sob condições vantajosas desde o 3º trimestre de 2022, e tendo em conta o provável aumento gradual dos preços do imobiliário, os gestores da CORUM reafirmam a sua confiança na solidez dos ativos do fundo. As avaliações intercalares, agora obrigatórias, deverão, portanto, confirmar a valorização dos imóveis detidos. Resposta dentro de algumas semanas.

1. O BCE é a instituição responsável pela política monetária e pela estabilidade financeira na zona euro.

2. As taxas diretoras são as taxas de juro fixadas pelo banco central de determinado país ou união monetária para regular a atividade económica.

3. Fontes: Grupo CORUM, Green Street.

4. Rentabilidade inicial: corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os investimentos realizados não constituem garantia de desempenhos futuros. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.



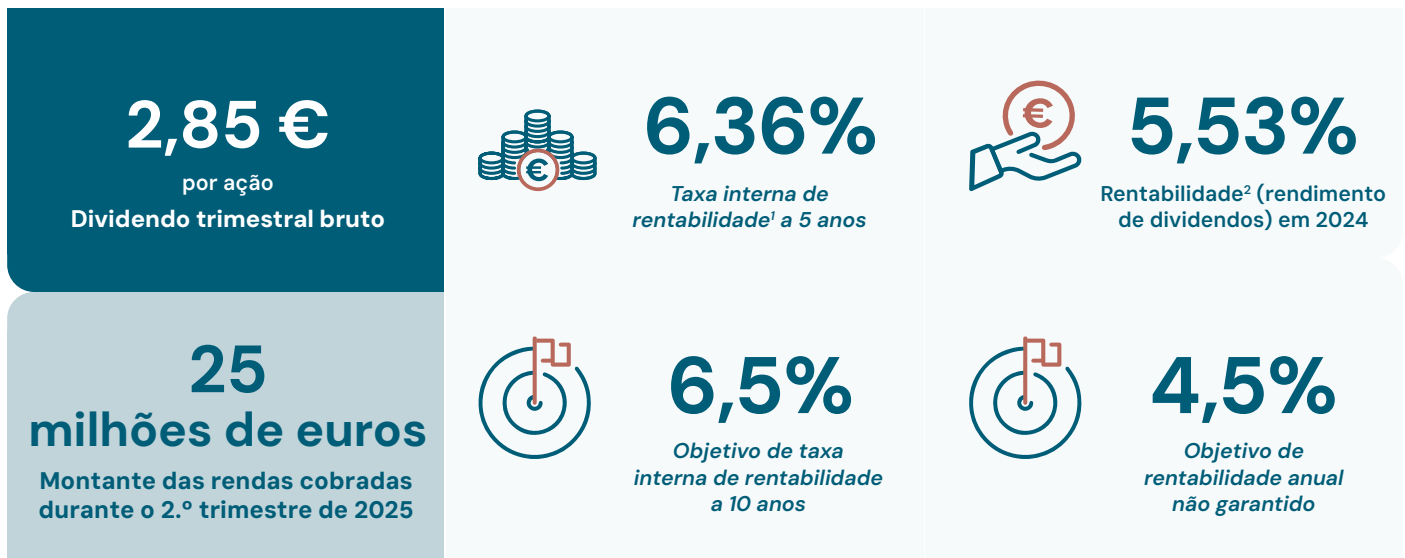
Mélanie Ballu,
Partner – Diretora
de Investimentos
e Diretora-Geral da
CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Partner – Diretor de
gestão de fundos

O essencial da atualidade

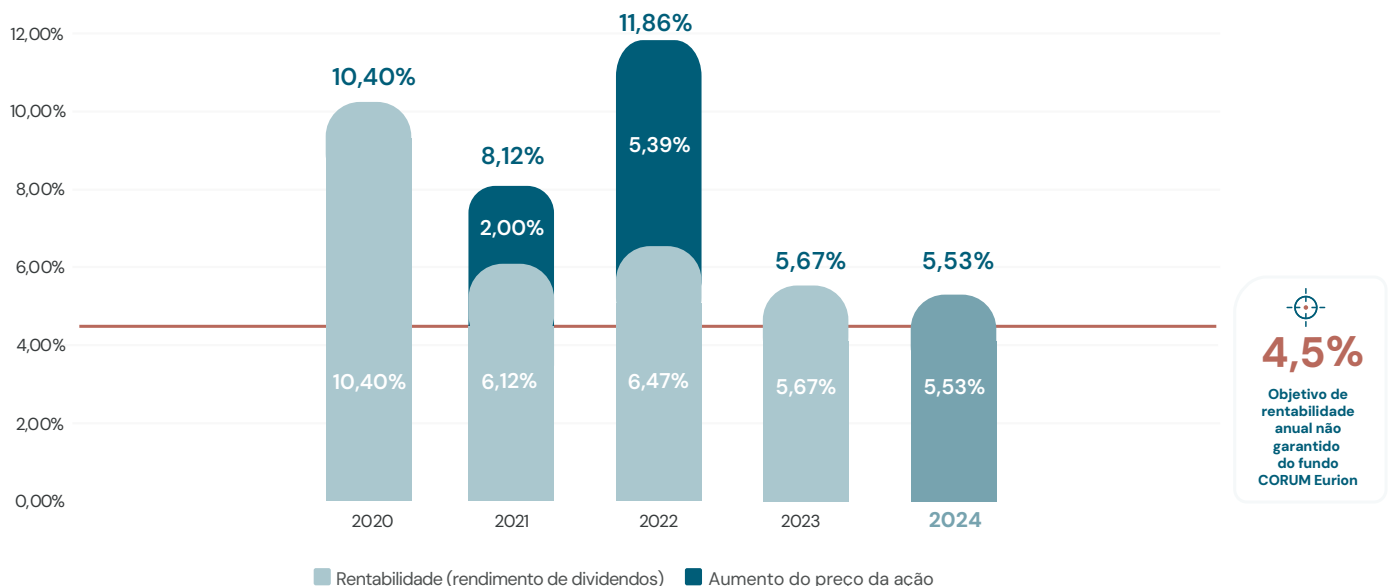
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Eurion é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. O resgate de ações não é garantido. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

O essencial da atualidade



A rentabilidade total do fundo imobiliário CORUM Eurion

Objetivos de rentabilidade anual ultrapassados desde 2020, a data de criação do fundo CORUM Eurion.



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

Fonte: CORUM

1. **Taxa interna de rentabilidade (TIR):** mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro mudar com o tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, mas também a passagem do tempo: 1 euro hoje vale mais do que 1 euro daqui a 1 ano, porque pode reinvestir imediatamente esse euro e fazê-lo crescer.

2. **Rentabilidade:** o rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes das deduções fiscais nacionais e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N. Este indicador permite avaliar o desempenho financeiro anual do fundo CORUM Eurion.

Performance

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

Dividendo por ação¹ no 2.º trimestre de 2025

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- 0,80 € em 12 de maio de 2025
- 0,80 € em 10 de junho de 2025
- 0,84 € em 10 de julho de 2025

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia:

11 de agosto de 2025



2,44 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas no 2.º trimestre de 2025

0,41 €

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

9,68 €
bruto por ação

Dividendo previsto para 2025, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 4,5% (não garantido)

Evolução do seu fundo imobiliário

40.028

acionistas a 30/06/2025

+ 4% em relação a 01/01/2025

dos quais **1.432**

passaram a fazer parte do grupo de investidores do fundo CORUM Eurion durante este trimestre

Este trimestre

209.164

novas ações que aumentaram o capital

16.345

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

372

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

Evolução do capital

1.401 milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

+ 3% em relação a 01/01/2025

1.042 milhões de euros

Capital nominal⁴

6.515.165

Número de ações

Evolução do preço da ação

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JULHO DE 2022

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	215,00 €
Valor nominal	160,00 €
Prémio de emissão	55,00 €
<i>Incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	23,22 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	2,58 €
<i>das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis</i>	<i>29,20 €</i>

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Valor de realização ⁵ (por ação)	184,76 €
Valor de reconstituição ⁶ (por ação)	229,29 €
Valor IFI ⁷ (por ação)	189,20 €

PREÇO DE RESGATE⁸ POR AÇÃO DESDE 1 DE JULHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor	189,20 €
subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora	

1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto, multiplicado pelo número de ações detidas, e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre.

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM Eurion multiplicado pelo preço da ação a 30 de junho de 2025: $6.515.165 \times 215 \text{ €} = 1.401$ milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Eurion multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2025: $6.515.165 \times 160 \text{ €} = 1.042$ milhões de euros.

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

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

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

8. **Preço de resgate:** corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

Perfil do património

Resumo do património

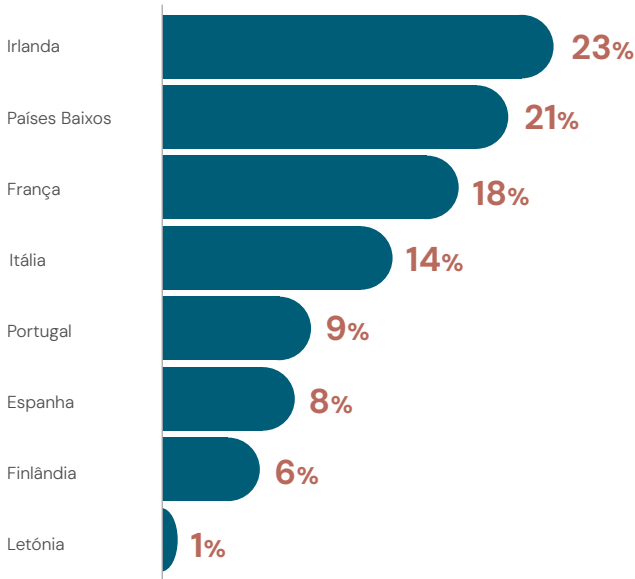


Repartição por tipo – % do valor do património

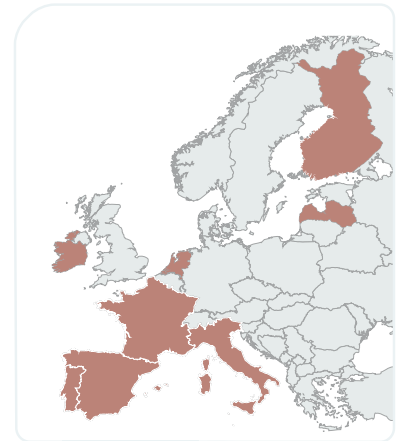


*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

Repartição geográfica – % do valor do património



Europa



Taxa de ocupação

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA

99,83%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA

96,78%

Instalações por arrendar: (11 instalações)

Taxa de desocupação física: 3,22%

- 3 em Riga (2.089 m²)
- 4 em Go West (10.587 m²)
- 1 em Dublin – Watermarque (1.200 m²)
- 2 em In Situ (1.176 m²)
- 1 em Lichtenauerlaan (492 m²)

1. Com desocupação no 2.º trimestre de 2025

Não se registaram vendas no 2.º trimestre de 2025

- Dos quais **0,13%** sob carência de renda
- Ou seja **0,17%** à procura de arrendatários

Taxa de ocupação financeira: relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda). Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de ocupação física: área total das instalações ocupadas a dividir pela área total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada sociedade gestora, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

Aquisições

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Eurion ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

PAÍSES BAIXOS – ALMERE

Adquirido em: **17 de abril de 2025**

Tipologia: **Hotéis, escritórios, lojas**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

42,3 M€

Rentabilidade inicial¹

7,5%

Período restante do contrato

19,6 anos

Área

20.187 M²



Na sua primeira aquisição do ano, o fundo investe em Almere, no coração da Flevoland, a maior ilha artificial do mundo.

Construído em 2010 e renovado em 2018, este novo edifício de 20.200 m² é um dos principais marcos da cidade. Por detrás da sua fachada contemporânea, encontra-se um hotel de 4 estrelas, escritórios bem iluminados, um restaurante animado com esplanada, uma piscina e até um miradouro panorâmico. Tudo isto a dois passos da estação ferroviária, com Amesterdão a apenas 20 minutos de distância. É preenchido por arrendatários bem conhecidos, como os hotéis Plaza, a Regus, a Loetje e a LISA Hockey, todos eles com contratos de arrendamento de longa duração que asseguram uma estabilidade a longo prazo. Trata-se de uma morada que traduz de forma perfeita a visão do fundo: investir em edifícios versáteis, bem localizados e que acrescentem valor a longo prazo.

PORTUGAL – AZAMBUJA

Adquirido em: **24 de abril de 2025**

Tipo: **Logística**

WORTEN

Preço de aquisição

36,2 M€

Rentabilidade inicial¹

7,4%

Período restante do contrato

6,5 anos

Área

52.640 M²



A nova plataforma logística do fundo está situada a norte de Lisboa, no parque eco-industrial da Azambuja. É uma construção moderna e de grande dimensão no centro de um eixo estratégico que liga Lisboa, o Porto e as instalações portuárias de Sines. Aqui, tudo é concebido para funcionar com rapidez, oferecer melhores resultados e otimizar cada metro quadrado.

Construída em 2011 para o seu arrendatário, esta unidade com 52.000 m² satisfaz as normas logísticas mais exigentes. Inclui espaços de logística e de armazenagem, bem como escritórios, áreas sociais, numerosos cais de carga e um grande parque de estacionamento. Faz parte de um complexo logístico mais vasto, com ligação a dois outros edifícios ocupados pelo mesmo arrendatário através de uma ponte pedonal.

E quem é o arrendatário?

É a Worten, gigante portuguesa da eletrónica, que possui um crescimento sólido, mais de 240 lojas e um compromisso fiável com o local. A sua presença no edifício e em todo o local, desde a respetiva construção, atestam a sua estabilidade e empenho. A Worten faz parte do grupo Sonae, criado em 1996, líder de mercado em Portugal.

¹ **Rentabilidade inicial:** corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

Comissões totalmente transparentes

Não poupamos esforços para gerir e rentabilizar os investimentos que nos foram confiados pelos nossos clientes. As comissões apresentadas em seguida constituem a contrapartida pelo trabalho que realizamos ao serviço do seu investimento. O investimento num fundo imobiliário, como qualquer outro investimento, implica algumas comissões. Por conseguinte, recomendamos que detenha as suas ações por um prazo mínimo de 8 a 10 anos, de modo a poder amortizar as comissões de subscrição e gestão.

Não se esqueça de que os dividendos (não garantidos) que recebe mensalmente são líquidos de todos estes encargos. Os objetivos de rentabilidade do seu fundo imobiliário são igualmente líquidos de comissões e são calculados sobre 100% do montante que nos confiou.

Comissões de entrada

Deduzidas ao montante investido



Comissões de subscrição

12% incl. IVA¹
do preço da ação

Estas correspondem a:

- A pesquisa de imóveis,
- A captação dos fundos necessários à execução do programa de investimentos.

Comissões de saída

Deduzidas ao montante investido



Comissões de cessão de ações

0 €

O fundo CORUM Eurion não aplica comissões de cessão ou transferência de ações.



Comissões de resgate

0% do preço de resgate por ação

O fundo CORUM Eurion não aplica comissões de resgate de ações.

Comissões relacionadas com a gestão do seu investimento

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



Comissões de gestão

12,40% excl. IVA
das rendas recebidas
(na zona euro)

Estas correspondem a:

- A gestão dos arrendatários,
- A manutenção e valorização do património,
- O recebimento das rendas e a sua redistribuição sob a forma de dividendos, etc.



Comissões de acompanhamento e orientação de obras

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

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

Estas correspondem a:

- A realização e o acompanhamento de grandes obras,
- A coordenação com arquitetos,
- Os honorários de gabinetes de estudos, etc.



Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda

O fundo CORUM Eurion não aplica comissões de aquisição.

Estas correspondem a:

- A pesquisa de imóveis,
- A negociação de contratos de arrendamento, etc.



Comissões sobre a venda de imóveis

5% incl. IVA¹ do preço líquido de venda quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

Estas correspondem a:

- A definição da estratégia de cessão,
- A gestão e negociação da venda, etc.

O fundo CORUM Eurion não aplica comissões relacionadas com o seu papel de agente imobiliário no âmbito das atividades de aquisição e cessão de imóveis (por outras palavras, não aplica comissões de corretagem).

1. Isento de IVA

Data de início de fruição



1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral

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

Este prazo de início de fruição tem duas funções:

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

Advertência

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A sociedade gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (todos os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 2.000.000.000 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Visto que o fundo imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer acionista goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a sociedade gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora, correspondendo a 189,20 € por ação desde 1 de julho de 2022. É mantido na sede da sociedade um registo onde são inscritos, por ordem cronológica de receção, os pedidos de resgate notificados à sociedade gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à sociedade gestora por correio normal, fazendo acompanhar a sua carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

1. Cessão direta (em mercado livre) A cessão é acordada livremente entre as partes. Os acionistas que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Nesse caso, compete-lhes encontrar um adquirente sem a ajuda da sociedade gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A sociedade gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

2. Fruição das ações e aprovação As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

3. Comissões de cessão de ações A Sociedade Gestora não fatura quaisquer comissões de cessão de ações. As taxas de registo a cargo do comprador devem ser pagas à Fazenda Pública.

Tributação

1. Declaração de rendimentos A sociedade gestora CORUM Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo imobiliário CORUM Eurion relativos ao ano anterior.

2. Mais-valias imobiliárias As mais-valias imobiliárias de origem francesa estão sujeitas a retenção na fonte a uma taxa fixa de 19% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições para a segurança social de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a frequência da dedução por tempo de propriedade são diferentes na determinação da matéria coletável das mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de venda – preço de custo, incluindo custos e direitos) é reduzida por uma dedução de 6% por ano de propriedade após o 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para as contribuições para a segurança social), 4% após o

22.º ano (1,60% para as contribuições para a segurança social), 9% por cada ano após o 22.º ano apenas para as contribuições para a segurança social. Consequentemente, as vendas de imóveis estão isentas do imposto sobre as mais-valias decorridos 22 anos e das contribuições para a segurança social decorridos 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos, as mais-valias só estarão sujeitas a contribuições sociais. Imposto sobre as mais-valias imobiliárias superiores a 50.000 euros: imposto sobre qualquer venda de imóveis efetuada pelo fundo gerador de uma mais-valia superior a 50.000 euros. As autoridades fiscais aceitam agora que o limiar de 50.000 euros deve ser avaliado ao nível dos acionistas do fundo sujeitos a imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada desde o 1.º euro segundo uma tabela que tem em conta um sistema de alisamento e cuja taxa varia de 2% a 6% em função do montante da mais-valia. O imposto baseia-se no montante das mais-valias tributáveis, determinado nas condições do direito comum e, nomeadamente, após a aplicação da dedução dos períodos de detenção.

3. Rendimentos financeiros Os rendimentos financeiros são gerados pelo investimento do dinheiro disponível pendente de investimento imobiliário. Estão sujeitos a um imposto único e fixo de 30% (imposto fixo), que se reparte da seguinte forma: uma dedução única e fixa do imposto sobre o rendimento (PFU) à taxa de 12,8% e contribuições para a segurança social (PS) à taxa global de 17,2%. Estes rendimentos financeiros estão sujeitos à dedução do imposto sobre o rendimento a cargo da sociedade gestora no momento do pagamento dos dividendos, pelo que receberá estes rendimentos líquidos de imposto, exceto se tiver solicitado a isenção da dedução até 30 de novembro do ano anterior ao do pagamento. Pode estar isento do PFU se o seu rendimento fiscal de referência do penúltimo ano for inferior a 25.000 euros (solteiro) ou a 50.000 euros se viver como casal (casamento ou PACS).

4. Acionistas não residentes Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à sociedade gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal.

O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

5. Rendimentos estrangeiros Nos termos das convenções fiscais bilaterais destinadas a evitar a dupla tributação, os rendimentos patrimoniais e financeiros obtidos no estrangeiro são tributados no país onde se situa o imóvel e neutralizados em termos de imposto francês, de acordo com a regra da taxa efetiva ou do crédito de imposto. O fundo CORUM Eurion cobra o imposto pago no estrangeiro em nome dos seus acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido dos dividendos pagos.

Vida social

Os estatutos, o prospecto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sociedade, encontram-se disponíveis em www.corum.pt. Deverá registar qualquer alteração de morada, dados bancários ou opções no nosso site, através do espaço reservado aos acionistas, o mais rapidamente possível. O registo de alterações deve ser acompanhado pelos respetivos comprovativos. Qualquer alteração de estatuto fiscal ou alterações de outra natureza devem ser comunicadas à sociedade gestora CORUM Asset Management, o mais rapidamente possível, até ao final do mês, acompanhadas pelos comprovativos necessários.

Subscrição a crédito

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

CORUM

Fique a par de todas as novidades do grupo CORUM e dos seus fundos imobiliários ao longo do ano através da nossa rede social.

CORUM Eurion, sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França – Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 880 811 567 no dia 21 de janeiro de 2020 – Capital social inicial: 4.527.680 € – Capital social a 30 de junho de 2025: 1.042.426.343 €. Visto SCPI da AMF do prospecto: n.º 20-04 datado de 21 de janeiro de 2020. Sociedade gestora: CORUM Asset Management, homologada pela AMF a 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e credenciada relativamente à Diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 18/07/2025.



www.corum.pt
210 900 001

