

N.º 53

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
Origin

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 interna de rentabilidade da CORUM Origin é de 6,75% a 10 anos.

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.

Dois novos imóveis com rendimentos aliciantes

Anunciámo-lo há três meses: o fundo imobiliário ia prosseguir as suas aquisições em 2025. Neste trimestre, foram comprados dois novos edifícios de escritórios. Situado em pleno centro do distrito judicial de Dublin (Irlanda), o primeiro foi adquirido por 45,5 milhões de euros. Nele se concentram vários arrendatários de alto nível, incluindo os Commissioners of Public Works in Ireland (OPW) – um organismo governamental responsável pela gestão do património público e pela preservação dos monumentos nacionais – e a Law Society of Ireland. O imóvel oferece uma rentabilidade inicial de 8,6%⁴. Implantado num bairro dinâmico de Milão (Itália), o segundo foi adquirido por 39,6 milhões de euros. O edifício está arrendado a um conjunto de arrendatários de alto nível, incluindo a Pfizer, a Siram (Veolia), a NXP Semiconductors e a Niterra. Apresenta uma rentabilidade inicial de 7,8%⁴. Apesar da descida das taxas de juro, o fundo continua a adquirir imóveis que proporcionam rendimentos elevados. Este facto é ilustrativo da nossa abordagem oportunista, decididamente diversificada e internacional, bem como da nossa capacidade de negociação com as entidades vendedoras. Naturalmente, nada disto seria possível sem um bom nível de angariação de fundos para investir, o que constitui uma verdadeira trave-mestra neste contexto. Estão previstas novas aquisições nos próximos meses. O terceiro trimestre de 2025 deverá também ser marcado por novas alienações, após a venda do edifício da Brembo em Itália, em fevereiro último, que gerou uma mais-valia de 10 milhões de euros antes de encargos.

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

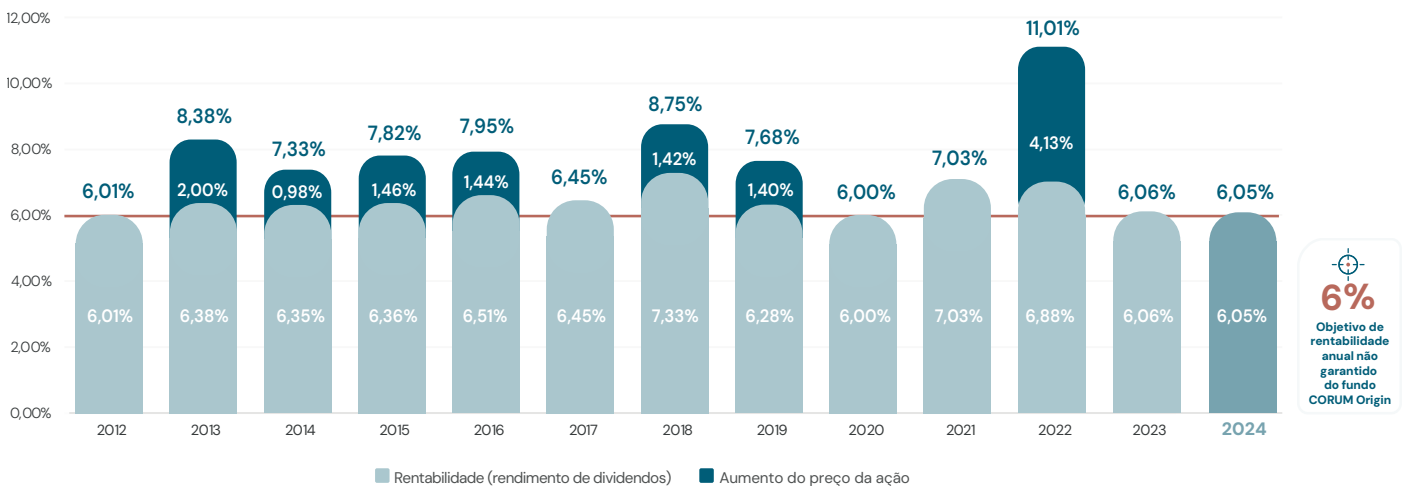
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos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

O essencial da atualidade



A rentabilidade total do fundo imobiliário CORUM Origin

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

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, 0,10% para o fundo CORUM Origin em 2024), 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 Origin.

Performance

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

Dividendo por ação¹ no 2.º trimestre de 2025

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- 4,40 € em 12 de maio de 2025
- 4,70 € em 10 de junho de 2025
- 4,51 € em 10 de julho de 2025

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia:

11 de agosto de 2025



13,61 €

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

3,19 €

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

68,10 €
bruto por ação

Dividendo previsto para 2025, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 6% (não garantido)

Evolução do seu fundo imobiliário

67.664

acionistas a 30/06/2025

+ 5% em relação a 01/01/2025

dos quais **3.377**

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

Este trimestre

129.968

novas ações que aumentaram o capital

9.855

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

628

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

Evolução do capital

3.511 milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

+ 4% em relação a 01/01/2025

2.667 milhões de euros

Capital nominal⁴

3.093.701

Número de ações

Evolução do preço da ação

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	1.135,00 €
Valor nominal	862,00 €
Prémio de emissão	273,00 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	122,17 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	13,62 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	137,21 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Valor de realização ⁵ (por ação)	953,35 €
Valor de reconstituição ⁶ (por ação)	1.172,41 €
Valor IFI ⁷ (por ação)	999,21 €

PREÇO DE RESGATE⁸ POR AÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora	999,21 €
--	-----------------

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

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo preço da ação a 30 de junho de 2025: 3.093.701 * 1.135 € = 3.511 milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2025: 3.093.701 * 862 € = 2.667 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.

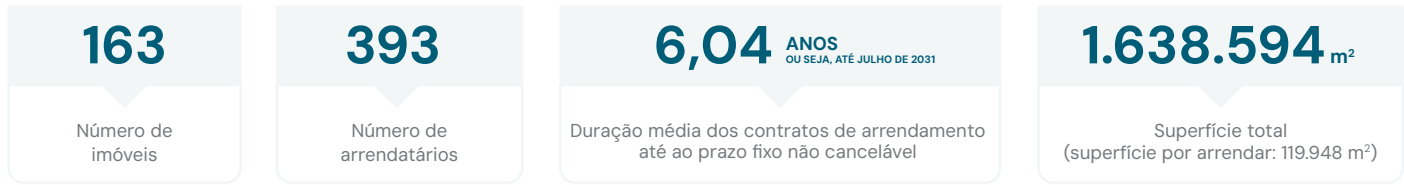
6. **Valor de reconstituição:** corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

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

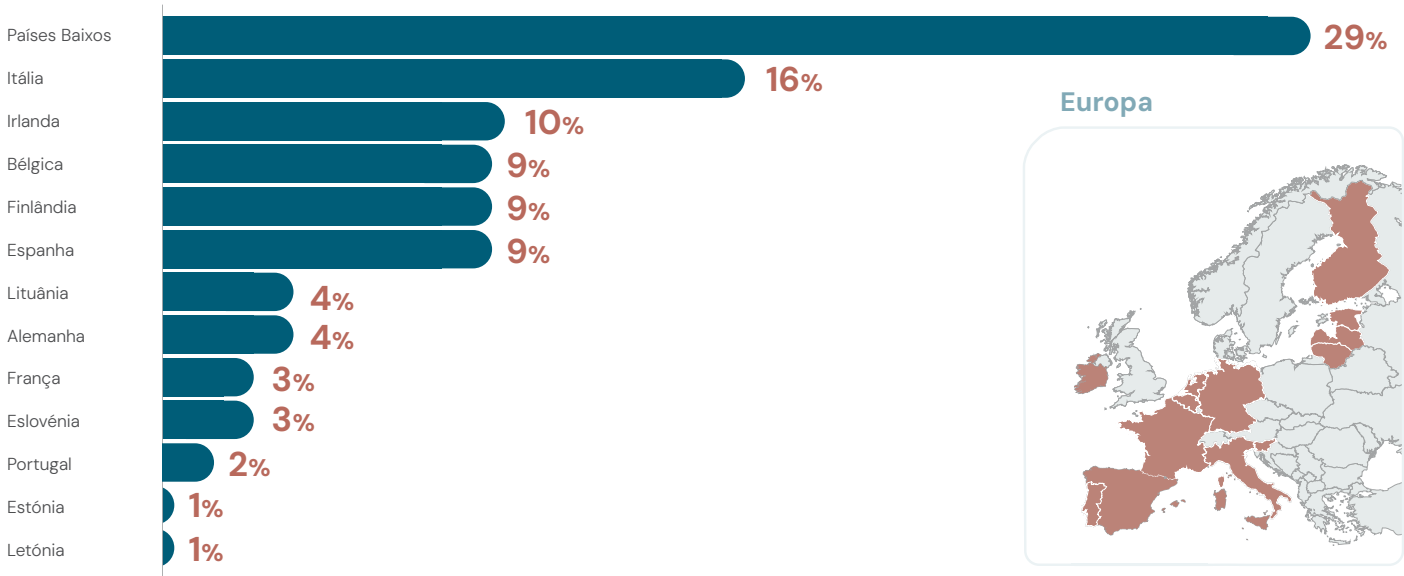


Repartição por tipo – % do valor do património

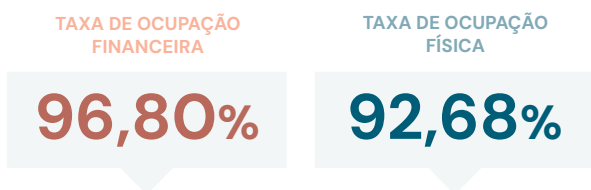


*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

Repartição geográfica – % do valor do património



Taxa de ocupação



Instalações por arrendar: (61 instalações)

Taxa de desocupação física: 7,32%

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 em Amnéville (468 m²) 3 em Lieusaint (2.202 m²) 1 em Torcy (350 m²) 3 em Hamburgo (4.119 m²) 2 em Yecla 1 & 2 (31.687 m²) 5 em Hoofddorp – Red Office (2.033 m²) 4 em Vilvoorde (3.863 m²) 1 em Zaandam (353 m²) 3 em Delft (2.709 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 em Les Ulis (17.620 m²) 1 em Roma – Caterina (335 m²) 2 em Neu-Isenburg (3.447 m²) 1 no Parc Faraday (170 m²) 1 em Meudon (1.587 m²) 1 em Hoofddorp – Kyocera (3.589 m²) 2 em Lahti – BW (645 m²) 1 em Mönchengladbach (10.949 m²) 5 em Classon House (1.030 m²) 1 em Dromore House (600 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 6 em Val Plaza C (5.033 m²) 5 em Nieuwegein (5.806 m²) 1 em Meudon (4.019 m²) 1 em Zaltbommel (1.955 m²) 1 em Vianen (6.687 m²)¹ 1 em Roterdão – Trinity (481 m²) 3 em Eindhoven (3.000 m²) 1 em Roterdão – Eurogate (394 m²) 2 em Joyce's Court (298 m²)¹ 1 em Narva (4.519 m²)¹ |
|--|---|---|

1. Com desocupação no 2.º trimestre de 2025

Uma venda no 2.º trimestre de 2025

- Dos quais **2,58%** sob carência de renda
- Ou seja **3,20%** 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 Origin ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

IRLANDA – DUBLIN

Adquirido em: **16 de abril de 2025** – Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

45,5 M€

Rentabilidade inicial¹

8,6%

Período restante do contrato

7,4 anos

Área

11.772 M²



CORUM Origin tem o prazer de o(a) convidar para vir a Dublin visitar um edifício que deverá agradar às suas economias: o Infinity Building. Situado em pleno coração do distrito judicial, este edifício de escritórios goza de uma localização privilegiada, a dois passos dos emblemáticos “Four Courts” (quatro tribunais), onde se encontram os principais tribunais do país, entre os quais o Supremo Tribunal de Justiça. Verdadeiro símbolo do poder judicial irlandês, é um local que congrega um grande número de instituições jurídicas, escritórios de advogados, organismos públicos e empresas ligadas ao ramo da justiça. Este moderno edifício de escritórios de cinco andares, construído em 2008, possui excelentes acessos para os empregados e para os visitantes.

O Infinity Building acolhe três importantes arrendatários, o que reflete o seu carácter atrativo. Entre estes figura o OPW (organismo estatal responsável pelo património público), lá presente desde o início, que ocupa 88% da superfície e renovou o seu contrato de arrendamento por 10 anos. A Law Society of Ireland (Ordem dos Advogados da Irlanda), um dos principais organismos da profissão de advogado, também lá está instalada, bem como a Gala Smithfield, uma loja de conveniência local aberta 7 dias por semana.

Com a sua localização privilegiada no centro deste bairro institucional e a qualidade dos seus arrendatários, o Edifício Infinity destaca-se como um imóvel de eleição para CORUM Origin.

ITALIA – MILÃO

Adquirido em: **23 de abril de 2025** – Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

39,6 M€

Rentabilidade inicial¹

7,8%

Período restante do contrato

5,7 anos

Área

11.200 M²



CORUM Origin investe em Milão com o Edifício L, um imóvel emblemático mesmo no centro de um bairro em plena transformação. Localizado em Lorenteggio, no sudoeste da cidade, trata-se de um edifício de escritórios que goza de excelentes acessibilidades e está integrado num tecido empresarial em plena expansão. Dois trunfos essenciais para atrair e reter as empresas... e para limitar o risco de vagas.

Construído em 2010, o Edifício L destaca-se pela arquitetura contemporânea e pelo seu parque de estacionamento com mais de 2.000 lugares. Foi premiado várias vezes pelo seu desempenho ambiental.

O imóvel é preenchido por arrendatários de renome mundial, como a Pfizer, a Siram (Veolia), a NXP Semiconductors e a Niterra, todos líderes nos seus sectores. Esta aquisição ilustra perfeitamente a estratégia de CORUM Origin: investir em edifícios considerados seguros, bem localizados e arrendados a empresas líderes, para aumentar o valor dos investimentos.

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

11,964% 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 Origin não aplica comissões de cessão ou transferência de ações.



Comissões de resgate

0% do preço de resgate por ação

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

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 Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Salientamos que 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 1,964% do preço de subscrição (todos os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 5.000.000.000 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Visto que o fundo imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer acionista goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a sociedade gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora, correspondendo a 999,21 € por ação desde 1 de abril de 2022. É mantido na sede da sociedade um registo onde são inscritos, por ordem cronológica de receção, os pedidos de resgate notificados à sociedade gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à sociedade gestora por correio normal, fazendo acompanhar a sua carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

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

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

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

Tributação

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 Origin 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 à 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 Origin 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 Origin, sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França – Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507 no dia 28 de fevereiro de 2012
Capital social inicial: 950.786 € – Capital social a 30 de junho de 2025: 2.666.769.863 €
Visto SCPI da AMF do prospecto: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012. 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

