

OBJETIVO

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

PRODUTO

NOME DO FUNDO: EURION

SOCIEDADE GESTORA: Corum Asset Management, sociedade inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades de Paris sob o n.º 531 636 546, homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros (AMF) francesa desde 14 de abril de 2011 e credenciada relativamente à diretiva GFIA desde 10/07/2014.

CODE LEI: 969500L6KZDGOIO36T66

ISIN: FR0013493236

WEBSITE: www.corum.pt

CONTACTOS: Corum Asset Management +351 210 900 001 ou informacao@corum-am.com

AUTORIDADE COMPETENTE: Autoridade dos Mercados Financeiros Francesa

DATA DE ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO: 12/05/2025

ADVERTÊNCIA: Está prestes a adquirir um produto que não é simples e cuja compreensão poderá ser difícil.

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

TIPO:

EURION é uma Sociedade Civil de Investimento Imobiliário francesa (SCPI) de rendimento com capital variável.

OBJETIVOS:

- Objetivo de rentabilidade a 10 anos (taxa interna de rentabilidade tendo em conta a evolução do valor da ação e dos dividendos distribuídos ao longo de um período de 10 anos): 6,5% (não garantida).
- Objetivo de rentabilidade anual (taxa de distribuição sobre o valor do mercado): 4,5% (não garantida).
- Estratégia de investimento que procura as oportunidades do mercado para todos os tipos de activos imobiliários comerciais, em função dos seus ciclos de mercado. CORUM Eurion recebeu o "selo" ESG a 25 de novembro de 2021 integrando nos seus processos de investimento e gestão 23 critérios extra-financeiros, ambientais, sociais e de governança (ESG). A Sociedade Gestora aplica uma abordagem predominantemente "Best-in-Progress" aos imóveis com uma classificação ESG inferior à classificação de "nota mínima" e um plano de melhoria a 3 anos. Aplica também uma abordagem "Best-in-Class" para imóveis com uma classificação ESG superior à "nota mínima". O fundo CORUM Eurion compromete-se a avaliar pelo menos 90% dos activos quando são adquiridos e não investe em activos imobiliários com uma classificação ESG inferior à "nota mínima de exclusão" determinada internamente. O desempenho extra-financeiro dos imóveis em carteira será reavaliado anualmente.

- Zona geográfica: Zona Euro.
- Composição da carteira de ativos: 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.
- Distribuição mensal dos potenciais dividendos.
- Poderá recorrer a endividamento até ao limite de 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários, detidos direta ou indiretamente, acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos não ainda investidos. O montante máximo dos investimentos com recurso a empréstimos é votado em assembleia geral.
- Valorização ao longo do tempo do valor do património.

INVESTIDORES DE RETALHO VISADOS:

EURION pode ser comercializado junto de qualquer tipo de investidores. Os investidores devem compreender e aceitar os riscos de perda de capital e de variação, tanto positiva como negativa, dos seus rendimentos em função da evolução do mercado imobiliário, bem como o facto de a liquidez das ações ser limitada, em contrapartida do nível de rentabilidade esperado. EURION não se destina a investidores que desejem capital garantido. EURION destina-se exclusivamente a investidores que desejem fazer uma aplicação a longo prazo (10 anos de prazo recomendado). EURION destina-se a investidores que desejem constituir ou diversificar o seu património em ativos imobiliários dentro da zona euro.

QUAIS SÃO OS RISCOS E QUAL PODERÁ SER O MEU RETORNO ?



O indicador sintético de risco parte do princípio de que manterá a detenção do produto durante 10 anos.

O indicador sintético de risco permite analisar o nível de risco deste produto em comparação com outros. Determina a probabilidade de o produto vir a registar perdas devido à evolução desfavorável dos mercados.

Classificámos este produto na classe de risco 3 (de 7), que é uma classe de risco entre um risco baixo e médio. É possível que esta categoria venha a evoluir ao longo do tempo em função dos desempenhos realizados.

Esta classificação resulta da estratégia diversificada de EURION em toda a zona euro, do carácter recente de EURION e das condições propostas aos investidores (dividendos mensais).

Existe o risco para o investidor de não ser capaz de vender facilmente as suas ações ou de ter de as vender a um preço que poderá afetar o montante resgatado. Adicionalmente, existe o risco de liquidez e eventual risco de alavancagem, não incluídos no indicador sintético de risco.

Como EURION não prevê qualquer proteção face aos imponderáveis do mercado, há a possibilidade de vir a perder total ou parcialmente o seu investimento.

CENÁRIOS DE DESEMPENHO

INVESTIMENTO 10 000 €		1 ano	5 anos	10 anos
CENÁRIOS		PRAZO DE DETENÇÃO RECOMENDADO: 10 anos		
Cenário de tensão	O que poderá recuperar após dedução dos custos Rendimento anual médio	7 944 € -20,56 %	6 959 € -6,99 %	6 279 € -4,55 %
Cenário desfavorável	O que poderá recuperar após dedução dos custos Rendimento anual médio	8 915 € -10,85 %	10 747 € 1,45 %	13 999 € 3,42 %
Cenário intermédio	O que poderá recuperar após dedução dos custos Rendimento anual médio	9 485 € -5,15 %	12 813 € 5,08 %	18 661 € 6,44 %
Cenário favorável	O que poderá recuperar após dedução dos custos Rendimento anual médio	10 017 € 0,17 %	14 807 € 8,17 %	23 446 € 8,89 %

Esta tabela mostra os montantes que poderá vir a obter ao longo de 10 anos, de acordo com diferentes cenários, partindo do princípio que investe 10 000 €.

Os diferentes cenários ilustram a forma como o seu investimento se poderá vir a comportar. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.

Os cenários apresentados são uma estimativa de rentabilidade futura efetuada com base em dados passados relativos às variações do valor deste investimento. Não constituem um indicador exato. Aquilo que vier a obter depende da evolução do mercado e do prazo durante o qual detiver o investimento ou o produto.

O cenário de tensão mostra aquilo que poderá vir a obter em situações extremas de mercado, não tendo em conta a situação de nos termos impossibilitados de lhe pagar.

Os números indicados incluem todos os custos do produto em si, bem como os honorários a liquidar ao seu consultor ou distribuidor.

São determinados sem ter em conta a sua situação tributária pessoal, que pode igualmente ter impacto nos montantes que poderá vir a receber.

O QUE SUCEDE SE A CORUM ASSET MANAGEMENT NÃO PUDER PAGAR?

Corum Asset Management é uma sociedade gestora de ativos homologada e regulada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa e é obrigada a cumprir normas de organização e de funcionamento, nomeadamente no que respeita a fundos próprios.

Corum Asset Management não garante o resgate de participações, e tanto o capital como os rendimentos de EURION não são garantidos.

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

A redução do rendimento mostra a incidência dos custos totais que paga sobre o rendimento que poderia obter do seu investimento. Os custos totais incluem os custos acessórios, recorrentes e extraordinários. Os valores aqui indicados são os custos cumulativos relacionados com o produto em si, para três diferentes períodos de detenção. Incluem as potenciais penalizações por saída antecipada. Os números são apresentados dentro do pressuposto de que vai investir 10 000 €. Tratando-se de estimativas, podem vir a alterar-se futuramente.

CUSTOS AO LONGO DO TEMPO

A entidade comercializadora ou prestadora de aconselhamento financeiro poderá solicitar o pagamento de despesas adicionais.

Se tal for o caso, essa entidade informá-lo-á sobre esses custos e apresentar-lhe-á a incidência ao longo do tempo de todos os custos sobre o seu investimento.

EURION

Sociedade Civil de Investimento Imobiliário Francesa (SCPI) com capital variável, com o capital social de 4 527 680 € a 21 de janeiro de 2020.

1 rue Euler, 75008 Paris, França - tel.: +33 1 53 75 17 56 - e-mail: corum@corum.com - www.corum.fr

Registo Comercial de Paris 880 811 567 - Objeto social: Aquisição e gestão de património imobiliário destinado a arrendamento.

Av. Liberdade 240, 1º - 1250-148 Lisboa - Tel.: + 351 210 900 001 - email: informacao@corum-am.com - www.corum.pt

INVESTIMENTO DE 10 000 €

CENÁRIOS	Se sair após 1 ano	Se sair após 5 anos	Se sair após 10 anos
Custos totais (€)	1 472 €	3 195 €	7 005 €
Incidência sobre o rendimento (%) (redução do rendimento por ano)*	14,72 %	4,78 %	3,45 %

COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

A tabela abaixo indica (com base em dados financeiros de 2022):

- a incidência anual dos vários tipos de custos sobre o rendimento que poderá obter do seu investimento;
- o significado das diversas categorias de custos.

ESTA TABELA APRESENTA A INCIDÊNCIA ANUAL SOBRE O RENDIMENTO SE RESGATAR AO FIM DE UM ANO

CUSTOS EXTRAORDINÁRIOS	Custos de entrada	12,00%	1 200,00 €	A incidência dos custos já incluídos no preço do seu investimento. Isto inclui os custos de distribuição do seu produto.
	Custos de saída	0,00%	0,00 €	A incidência dos custos suportados quando sai do seu investimento.
CUSTOS RECORRENTES	Custos de transação de carteira	0,67%	67,31 €	A incidência dos custos suportados quando adquirimos ou alienamos imóveis (com base no seu investimento excluindo os custos de entrada).
	Outros custos recorrentes	2,04%	204,49 €	A incidência dos custos que cobramos anualmente para gerirmos os seus investimentos (excluindo os custos de entrada). Como se trata de um produto imobiliário, estes custos incluem os encargos imobiliários.
CUSTOS ACESSÓRIOS	Comissões de desempenho	0,00%	0,00 €	Não existem comissões de desempenho neste produto.
	Comissões de participação nos lucros	0,00%	0,00 €	Não existem comissões de participação nos lucros neste produto.

POR QUANTO TEMPO DEVO MANTER O INVESTIMENTO E POSSO RETIRAR DINHEIRO DE FORMA ANTECIPADA?

Período de detenção recomendado: 10 anos

É possível a recompra das participações ao preço de resgate antes do final do período de detenção recomendado. Não existem custos nem penalizações pela saída. A saída apenas será possível mediante a existência de contraparte para efetuar a compra.

A sociedade gestora não garante o resgate ou a revenda das ações, como tal, estará sujeito ao risco de liquidez acima descrito.

As condições de saída (resgate e cessão) são apresentadas em detalhe no Prospeto (capítulo 2).

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

A política referente a reclamações encontra-se disponível nos avisos legais em www.corum.pt ou através do contacto para informacao@corum-am.com

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

A documentação legalmente obrigatória (os estatutos, o prospeto, a(s) adenda(s) ao prospeto, os boletins trimestrais e os relatórios anuais) bem como as respetivas alterações, encontram-se disponíveis no sítio na Internet da Sociedade Gestora em www.corum.pt.

Para mais informações sobre a abordagem ESG do CORUM Eurion e a inclusão de critérios extra-financeiros (ESG) na sua política de investimento e de gestão, consulte o Código de Conduta.

A política de investimento e de gestão do CORUM Eurion é apresentada no Código de Transparência elaborado pela CORUM AM e pode ser consultado em: <https://www.corum.pt/fundo-de-investimento-imobiliario/corum-eurion/documentos>

Para todas as questões relativas à abordagem ESG do CORUM Eurion e ao “selo” ESG em geral, contacte-nos para informacao@corum-am.com. Responderemos o mais breve possível.

O fundo foi classificado ao abrigo do artigo 8 do SFDR.

Qualquer decisão de investimento em ações EURION deverá ter em consideração que o fundo apresenta determinadas diferenças de regime jurídico face aos organismos de investimento alternativos abertos autorizados e registados em Portugal, nomeadamente quanto aos seguintes aspetos: (i) avaliação dos ativos (incluindo dos imóveis) que compõem o seu património; (ii) determinação e divulgação do preço de subscrição; (iii) procedimentos de resgate e regras de liquidez e (iv) regime de responsabilidade dos seus acionistas, cujas principais características são enunciadas na adenda portuguesa ao prospeto.