

N.º 54

publicado no dia 17 de outubro de 2025

3.º TRIMESTRE DE 2025 / DADOS DE 30 DE SETEMBRO DE 2025
VÁLIDO DE 1 OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO 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 de CORUM Origin é de 6,93% desde a sua criação.

Após 3 anos de paralisia e queda de preços, o mercado imobiliário já terá batido no fundo do poço em França e na Europa. Desde o primeiro trimestre de 2023, iniciou uma ligeira recuperação. O próximo passo será um impulso suficientemente forte para lhe permitir endireitar-se completamente!

Para os investimentos em fundos imobiliários, este é um momento duplamente interessante. Por um lado, os preços continuam acessíveis e os rendimentos são maiores do que em 2021/2022. Portanto, continua a valer a pena comprar e, felizmente, ainda existem excelentes oportunidades. Desde julho de 2022, os fundos CORUM investiram 3 mil milhões de euros, procedendo assim à renovação de metade do seu património. Resultado: imóveis mais recentes, melhor localizados, mais rentáveis e com custos de manutenção mais baixos. O que significa para o investidor dividendos potencialmente mais elevados e possíveis mais-valias futuras.

Por outro lado, os investidores estão a regressar gradualmente. Portanto, já é possível novamente vender edifícios, desde que tal seja feito no momento certo. Na CORUM, acreditamos na gestão ativa: quando um imóvel atinge o seu desempenho máximo, temos de saber como vendê-lo para obter o melhor preço. Esta escolha pode parecer contraintuitiva, mas obedece a uma lógica muito simples: fazer rodar o património para evitar que se esgote.

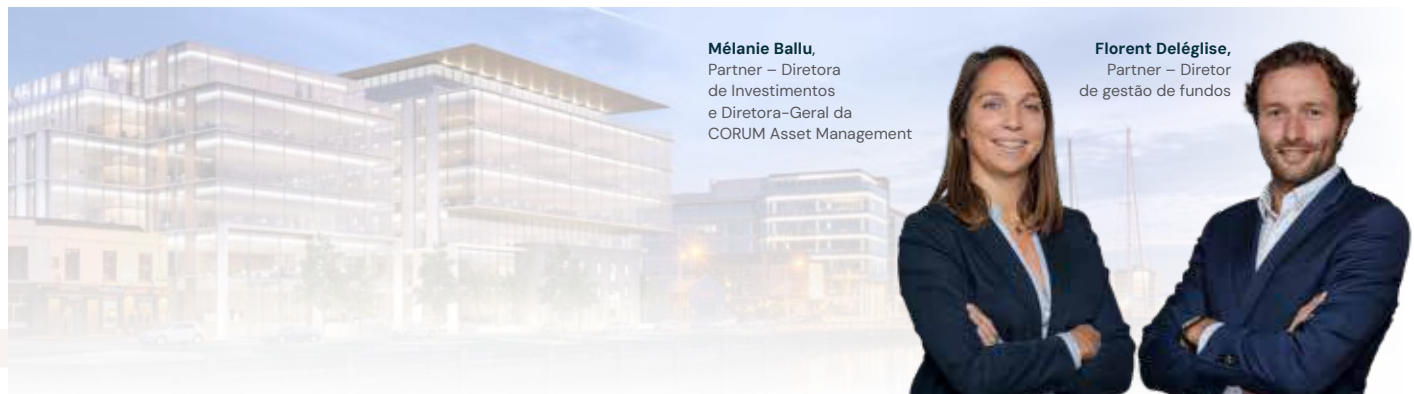
A prova? Graças a esta estratégia, CORUM Origin e CORUM XL redistribuíram 105 milhões de euros em mais-valias aos seus investidores desde a sua criação, o que representa 23% de valor criado, excluindo rendimentos mensais.

Regresso à França, alienação na Lituânia

É com este pano de fundo que o seu fundo imobiliário está de regresso à França. Após sete anos sem investir neste país, a empresa adquiriu neste trimestre um edifício de escritórios remodelado em Courbevoie, muito próximo de La Défense. Mas porquê voltar aos “escritórios” quando este tipo de imóveis se encontra em perda desde o início da pandemia? Precisamente porque já não atrai os investidores: os preços são, portanto, aliantes e os rendimentos potenciais mais elevados. É claro que temos de ser seletivos, mas essa é a nossa função!

CORUM Origin vendeu também um edifício comercial em Vilnius (Lituânia), tendo obtido uma mais-valia de 5,7 milhões de euros*, já redistribuída aos seus clientes. Esta verba vem juntar-se aos 10 milhões de euros de mais-valias* realizados pelo fundo em fevereiro de 2023. No total, o imóvel de Vilnius gerou um retorno de 12,21% em seis anos, incluindo dividendos mensais e valorização. Tudo isto é o resultado concreto da confiança que os investidores depositam na CORUM Origin, fundo pioneiro nos Países Bálticos, e a prova de que ousarmos pensar fora da caixa pode fazer a diferença.

* Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospecto



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

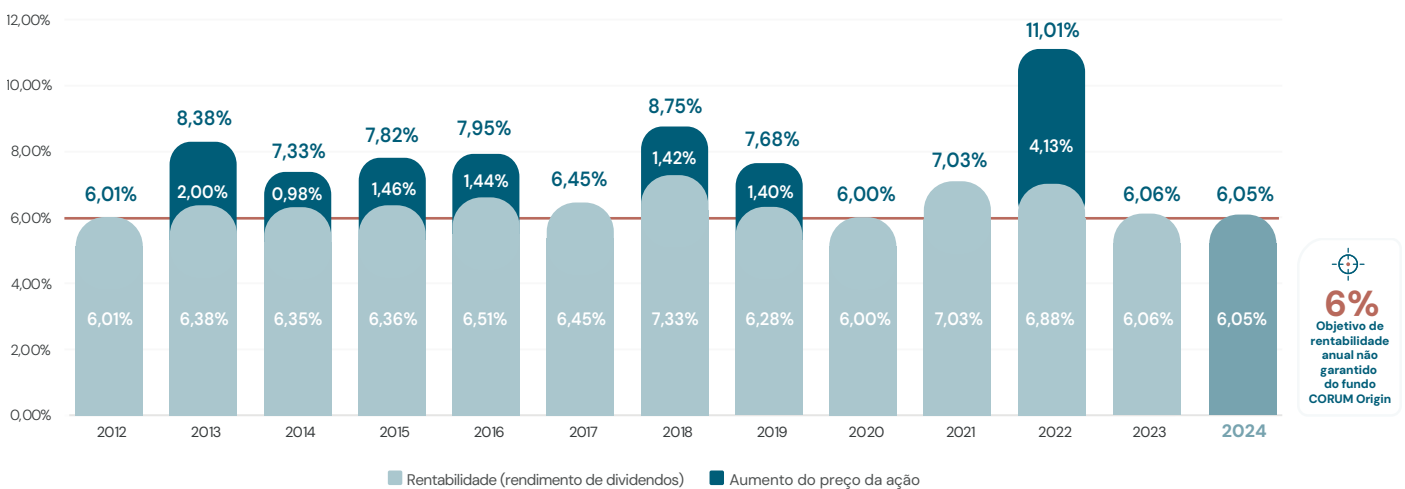
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos 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 3.º trimestre de 2025

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- 4,43 € em 11 de agosto de 2025
- 4,49 € em 10 de setembro de 2025
- 4,44 € em 10 de outubro de 2025

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **10 de novembro de 2025**



13,36 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas no 3.º trimestre de 2025

3,44 €

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

70.727

acionistas a 30/09/2025

+ 14% em relação a 01/01/2025

das quais **3.063**

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

Este trimestre

121.024

novas ações que aumentaram o capital

9.421

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

216

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

Evolução do capital

3.638 milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

+ 10% em relação a 01/01/2025

2.763 milhões de euros

Capital nominal⁴

3.205.290

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 €

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- 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 setembro de 2025: 3.205.290 * 1,135 € = 3.638 milhões de euros.

4. **Capital nominal**: corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de setembro de 2025: 3.205.290 * 862 € = 2.763 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

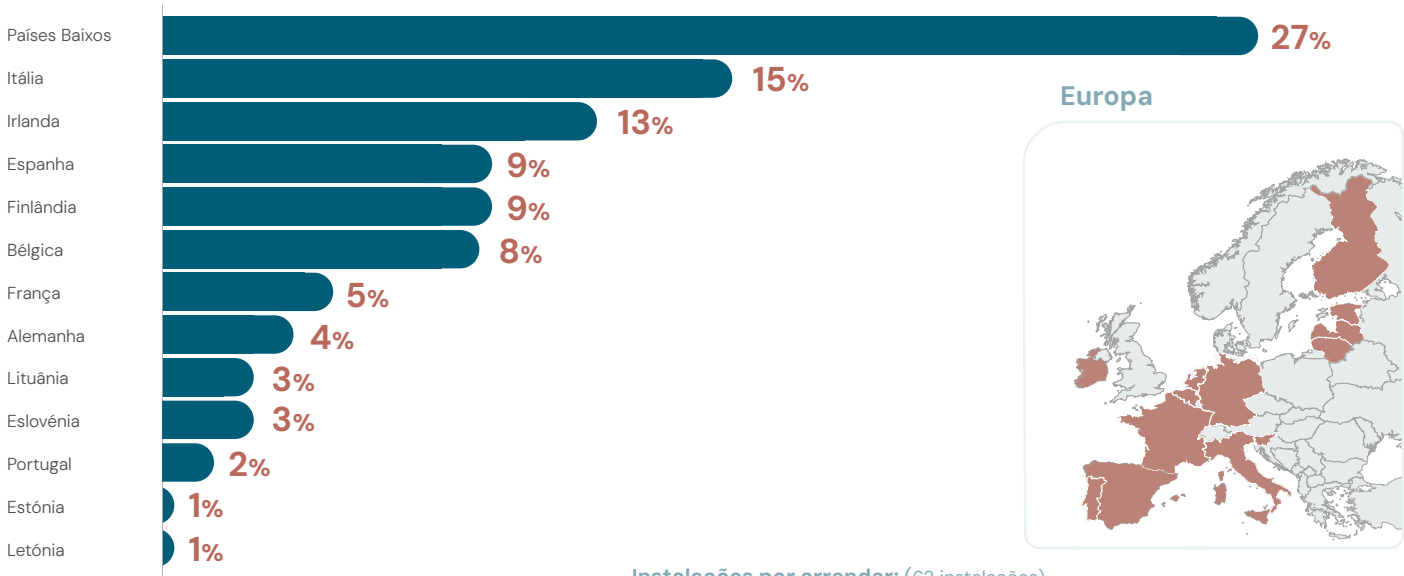


Repartição por tipo – % do valor do património

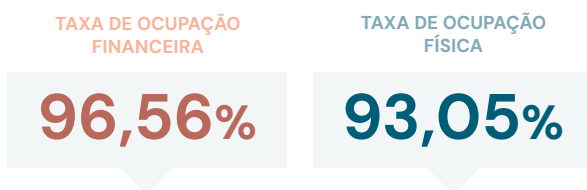


*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

Repartição geográfica – % do valor do património



Taxa de ocupação



Instalações por arrendar: (62 instalações)
Taxa de desocupação física: 6,95%

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 em Serris – Parc Faraday (170 m²) 1 em Amnéville (467 m²) 1 em Torcy (350 m²) 6 em Rennes (4.898 m²) 2 em Neu-Isenburg (3.431 m²) 3 em Lieusaint (2.202 m²) 1 em Mönchengladbach (10.948 m²) 1 em Zoetermeer (16.295 m²)¹ 3 em Hamburgo (3.526 m²) 2 em Meudon (5.675 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 em Yecla (17.323 m²) 3 em Flight Forum 240 (3.408 m²) 1 em Narva (4.519 m²) 1 em Yecla II (14.351 m²) 2 em Lahti (1.217 m²) 5 em Hoofddorp (1.882 m²) 1 em Delft – Zuidpoort (616 m²) 2 em One Kilmainham Square (2.571 m²)¹ 5 em Classon House (1.031 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 em Zaandam (1.014 m²) 1 em Zaltbommel (1.955 m²) 1 em Hoofddorp (2.694 m²) 4 em Vilvoorde (3.576 m²) 1 em Via Caterina Troiani, Roma (335 m²) 1 em Isonzo (486 m²)¹ 5 em Nieuwegein (5.814 m²) 1 em Dromore House (789 m²) 1 em Eurogate III (394 m²) 1 em City Quay (1.115 m²)¹ 1 em Trinity (481 m²) |
|---|---|--|

1. Com desocupação no 3.º trimestre de 2025

Uma venda no 3.º trimestre de 2025

- Dos quais **2,44%** sob carência de renda
- Ou seja **3,44%** 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.

FRANÇA – COURBEVOIE

Adquirido em: **15 de setembro de 2025**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

A entidade vendedora deste imóvel prefere que se mantenha em sigilo o preço e a rentabilidade inicial.

Período restante do contrato

6,5 anos

Área

18.196 m²



O fundo CORUM Origin está de regresso aos investimentos em França, após 8 anos a investir fora do território francês. Tal retorno é evidenciado pela aquisição de um moderno edifício de escritórios com mais de 18.000 m² em Courbevoie, junto a La Défense, o maior pólo empresarial da Europa. Inteiramente renovado em 2022, este dispõe de áreas de trabalho luminosas, de terraços com acesso fácil, de um restaurante e de espaços de convívio para os arrendatários. O prédio está completamente arrendado a empresas conceituadas, como a promotora imobiliária Kaufman & Broad, principal arrendatária, que lá estabeleceu a sua sede. O investimento foi concretizado a um preço muito vantajoso num contexto de mercado favorável.

IRLANDA – DUBLIN

Adquirido em: **28 de setembro de 2025**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

35 M€

Rentabilidade inicial¹

7,3%

Período restante do contrato

4,3 anos

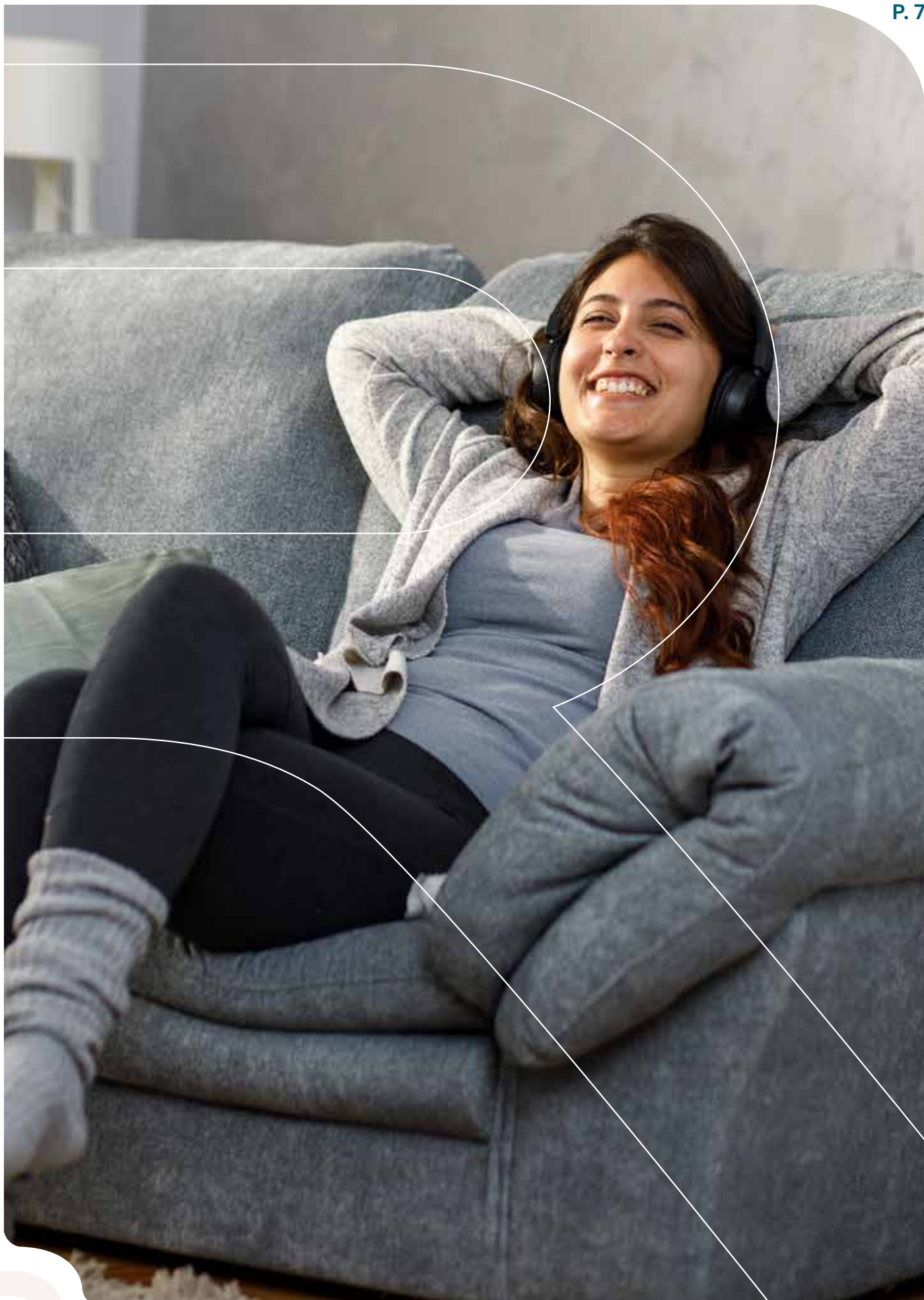
Área

4.427 m²



Situado em pleno centro da zona empresarial de Dublin, não muito longe do Grande Canal, o fundo adquiriu um edifício com mais de 4.400 m² distribuídos por vários andares. Esta localização muito procurada seduz tanto pela sua atmosfera acolhedora, com os seus restaurantes e cafés nas imediações, como pelo seu papel preponderante na área financeira. O edifício está inteiramente ocupado por três entidades arrendatárias internacionais de grande renome: a Brown Brothers Harriman, a Blackstone e o LGT Bank. Com efeito, estas empresas, lá instaladas há vários anos, testemunham a consistência e a capacidade de atração do imóvel.

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.



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: **25 de setembro de 2025**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

58 M€

Rentabilidade inicial¹

9,2%

Período restante do contrato

4 anos

Área

8.140 m²



CORUM Origin acaba de adquirir um edifício emblemático da capital irlandesa, situado na movimentada zona central de Docklands, junto às margens do rio Liffey. Modernizado em 2020, desfruta de uma localização ideal, a poucos passos dos transportes públicos. O imóvel está arrendado a grandes nomes internacionais como a Coca-Cola, o Morgan Stanley, a Fisher Investments e o US Bank. O City Quay é um edifício moderno, bem localizado e ocupado por empresas conhecidas e consideradas fiáveis. Para os nossos investidores, isto significa rendas regulares e estabilidade locativa a longo prazo.

Venda

As vendas realizadas 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.

LITUÂNIA – VILNIUS

Alienado em: **27 de agosto de 2025**

Adquirido em: **2019**

DEPO

Mais-valia antes de comissões¹

5,7 M€

Preço de aquisição

25,7 M€

Preço de venda

31,4 M€



Em 2019, CORUM Origin adquiriu um edifício comercial de 21.000 m² em Vilnius, na Lituânia, arrendado à DEPO, uma das empresas líderes do setor do “faça você mesmo” nos países bálticos. Aquando da compra do imóvel em 2019, o contrato de compra e venda já previa uma cláusula que permitia revendê-lo ao arrendatário a um preço fixado antecipadamente, calculado com base no último valor da renda. Com o aumento acentuado das rendas desde a crise sanitária, tal revenda tornou-se particularmente interessante. Resultado: uma alienação que gera mais-valias e que ilustra a capacidade de previsão e de criação de valor para os investidores de CORUM Origin.

1. De acordo com o artigo 4.º do prospeto de CORUM Origin disponível em www.corum.pt, a CORUM AM cobra, em caso de mais-valia, uma comissão de arbitragem igual a 5% incl. IVA do preço líquido de venda se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda.



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 11,964% 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 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 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 setembro de 2025: 2.762.960,270 € – 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 17/10/2025.



www.corum.pt
210 900 001

