

N.º 24

publicado no dia 19 de janeiro de 2026

4.º TRIMESTRE DE 2025 / DADOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025
VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2026

Destaques



CORUM
Eurion



Tomemos ímpeto para 2026!

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 Eurion é de 6,5% desde a sua criação.

Tomemos ímpeto para 2026!

Os nossos antepassados distantes “gravavam no mármore” as decisões que pretendiam tornar perenes... 2025 veio-nos recordar que nada é imutável: há um ano que a ordem mundial está a ser profundamente reconfigurada, as incertezas políticas fazem vacilar os nossos pontos de referência e os mercados vão oscilando para se ajustarem. Mas os seus projetos, os seus objetivos, esses, não se alteram. E é para os concretizar que confia em nós. Cabe-nos a nós cumprirmos o nosso papel: não através de promessas, mas sim com resultados concretos e uma estratégia que se adapte aos caprichos da economia.

Então, vamos aos factos! Descubra nestes destaque o desempenho do seu investimento em 2025.

E o que virá a seguir? O que esperar, agora, de 2026?

É evidente que não dispomos de uma bola de cristal! Mas já sabemos que alguns eventos importantes vão marcar o ano, a começar pelas eleições autárquicas nesta primavera – seguidas das presidenciais no ano que vem. A história tem-nos mostrado que os períodos eleitorais são frequentemente acompanhados de uma fase de incertezas... Mas na CORUM, nós também sabemos que a instabilidade pode gerar valor.

Portanto, em 2026, vamos continuar a fazer o que temos feito há 14 anos, com uma atenção redobrada e a convicção de que o risco, quando se sabe interpretá-lo, pode trazer grandes oportunidades.

É isso que nos motiva todos os dias para correspondermos às suas expectativas – e há agora mais de 150.000 pessoas que confiam em nós, estamos muito gratos por isso.

Entretanto, todos os colaboradores da CORUM e eu desejamos-lhe um excelente ano de 2026.

Frédéric Puzin,
Fundador da CORUM



O essencial da atualidade

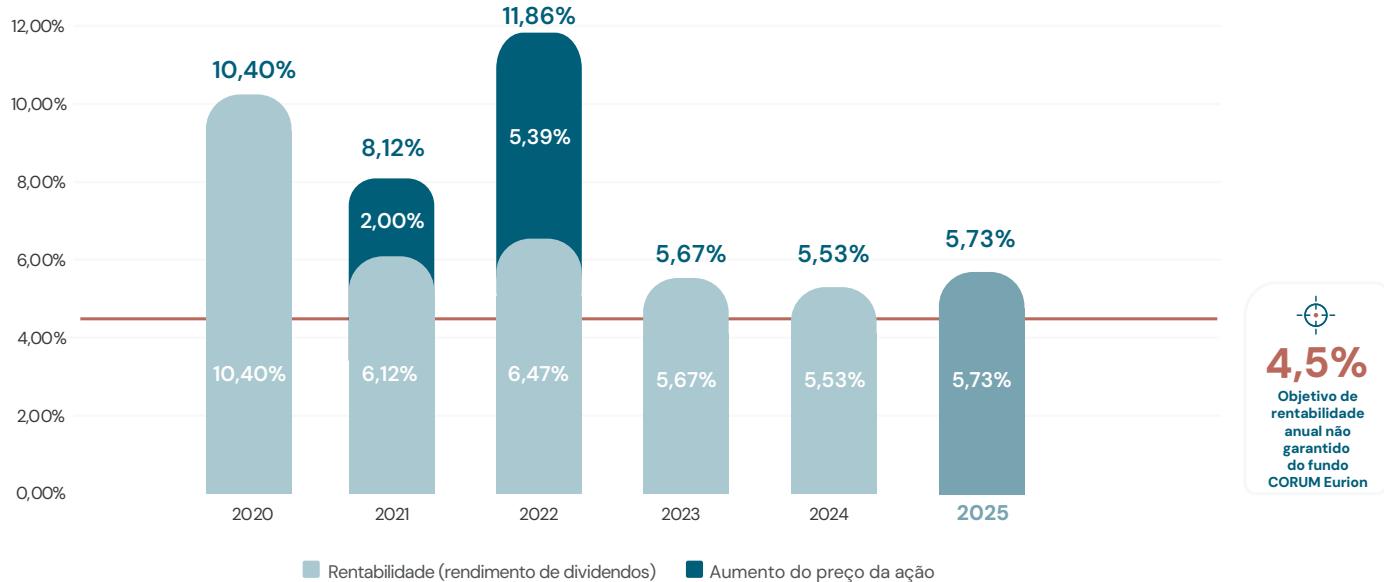
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Eurion é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos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

3. **Rentabilidade total anual:** define-se como os rendimentos pagos, acrescidos ou deduzidos da diferença entre o preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N+1 e o preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N, dividido pelo preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N da ação.

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 4.º trimestre de 2025



Evolução do seu fundo imobiliário



Evolução do capital



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 €
incluso a comissão de subscrição relativa a:	
– despesas de angariação de fundos	23,22 €
– despesas de pesquisa de imóveis e de investimento das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	2,58 €
	29,20 €

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 subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora	189,20 €
--	----------

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 31 de dezembro de 2025: 6.869.531 * 215 € = 1.477 milhões de euros.

4. Capital nominal: corresponde ao número total de ações CORUM Eurion multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de dezembro de 2025: 6.869.531 * 160 € = 1.099 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.

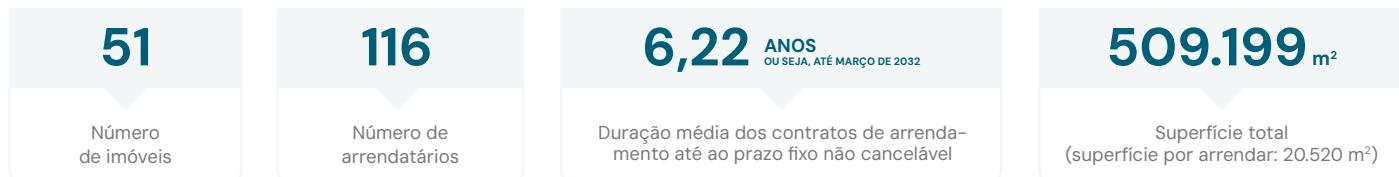
6. Valor de reconstituição: corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

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

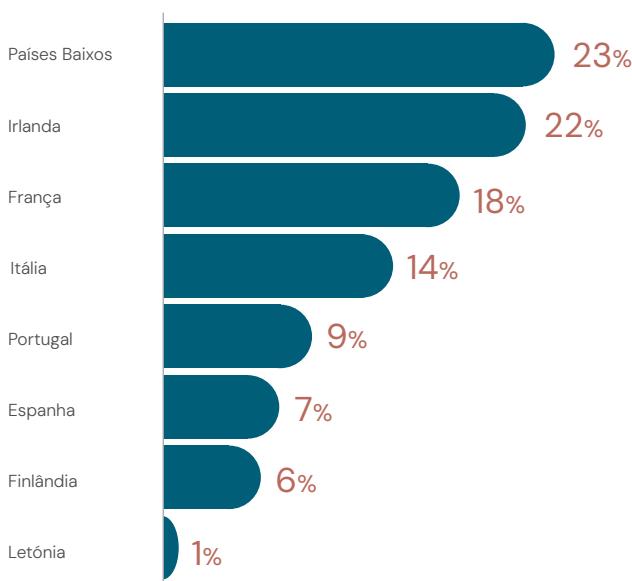


Repartição por tipo – % do valor do património



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

Repartição geográfica – % do valor do património



Europa



Taxa de ocupação

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA

99,91%

- Dos quais **0,84%** sob carência de renda
- Ou seja **0,09%** à procura de arrendatários

Instalações por arrendar: (14 instalações)

Taxa de desocupação física: 4,03%

- 2 em Riga Kungu (1.915 m²)
- 1 em Roterdão – LL80 (478 m²)
- 2 em Amesterdão – GO (8.625 m²)
- 3 em Dublin – EASTP (4.674 m²)
- 3 em Utreque – Avenue (3.644 m²)
- 3 em In Situ (1.184 m²)

Não se registaram vendas no 4.º trimestre de 2025

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.

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 – UTREQUE

Adquirido em: **31 de outubro de 2025**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição
51 M€

Rentabilidade inicial¹
7,9%

Período restante do contrato
6 anos

Área
16.500 m²



Em Utrecht, cidade holandesa de forte crescimento e importante polo económico do país, CORUM Eurion adquiriu um imóvel de escritórios localizado num bairro submetido a uma profunda transformação urbana. O complexo consiste em dois edifícios complementares, que alojam um grande banco nacional e várias empresas de variados sectores, entre os quais tecnologia, saúde, serviços e infraestruturas. Tal diversidade de atividades, aliada a um cenário que combina escritórios, habitações e espaços verdes, faz com que o imóvel se insira na dinâmica de desenvolvimento da cidade. Com quase seis anos de compromisso de arrendamento e uma rentabilidade inicial de 7,92%, esta operação enquadra-se numa estratégia de obtenção de rendimentos regulares, no seio de um mercado neerlandês em constante evolução.

FRANÇA – TOULOUSE

Adquirido em: **19 de novembro de 2025**

Tipo: **Escritórios**

SII

Preço de aquisição
15 M€

Rentabilidade inicial¹
7,7%

Período restante do contrato
6 anos

Área
6.250 m²



Em Toulouse, quarto maior mercado de serviços de França e capital europeia da aeronáutica e do espaço, CORUM Eurion adquiriu o Neofis I, um edifício de escritórios recente localizado em Basso Cambo, um dos principais polos económicos da metrópole. Construído em 2019, este edifício encontra-se totalmente ocupado pela SII, um grupo francês especializado em consultoria e engenharia digital, implantado na zona há muitos anos. É atualmente a sede regional da empresa para o sudoeste de França, a qual renovou recentemente o seu contrato de arrendamento. Com boas ligações e situado no centro de um meio económico dinâmico, o Neofis I beneficia de importantes vantagens estratégicas para apoiar o crescimento dos seus ocupantes.

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 pouparamos 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



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



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



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

Comissões relacionadas com a gestão do seu investimento

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



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.



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



O fundo CORUM Eurion não aplica comissões de aquisição.

Estas correspondem a:

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



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.

CONVITE À APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

Os acionistas CORUM Eurion que desejem apresentar a sua candidatura às eleições para o Conselho Fiscal (detenção mínima de 100 ações), onde há 8 vagas a preencher, são convidados a contactar CORUM Asset Management para obterem os documentos a preencher e a enviar antes de 27 de fevereiro de 2026.

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 20.000.000.000 €. 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 da 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 mantida 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 no 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 quando 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 31 de dezembro de 2025: 1.099.124.884 €. 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 19/01/2026.



www.corum.pt
210 900 001

