

DESTAQUES

1.º TRIMESTRE de 2024 DADOS DE 31 DE MARÇO DE 2024
VÁLIDO DE 1 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2024

N.º 48

CORUM
ORIGIN

publicado no dia 17 de abril de 2024





Os fundos são investimentos imobiliários a longo prazo sem qualquer garantia de desempenho ou rendimento, 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.

AO LONGO DE 12 ANOS, O SEU FUNDO IMOBILIÁRIO TEM MANTIDO O RITMO... E CONTINUARÁ A FAZÊ-LO EM 2024.

Nos últimos 12 anos, o fundo CORUM Origin tem vindo a atingir o seu objetivo de desempenho de 6%, demonstrando disciplina e sentido de oportunidade. No contexto atual, sentido de oportunidade significa tentar tirar partido da subida das taxas de juro desde que estas começaram a aumentar em 2022: o dinheiro recuperou o seu valor e, por conseguinte, investir é agora mais rentável do que há alguns semestres atrás. Ter sentido de oportunidade também significa tentar aproveitar todas as ocasiões, aproveitando todas as brechas: nomeadamente vender se o negócio for atrativo num mercado que tende a ser favorável aos compradores. Por exemplo, o seu fundo imobiliário vendeu um edifício nos Países Baixos neste trimestre, gerando uma mais-valia bruta de 4,5 milhões de euros. É a prova de que compra os seus imóveis em boas condições...

Recorde o dia 25 de março de 2024. Nesse dia, os gestores do CORUM Origin celebraram a venda de um imóvel nos Países Baixos por 19,7 milhões de euros, ou seja, mais 31% do que o seu preço de aquisição em 2016, mas também mais 14% do que o seu valor de avaliação em 31 de dezembro de 2023. O resultado foi uma mais-valia bruta de 4,5 milhões de euros. Esta mais-valia soma-se aos 8,4% de rendimento médio anual que o imóvel gerou ao longo dos oito anos de detenção (contra 8,2% no momento da aquisição).

Porque que decidiram vender este edifício? Primeiro, porque nos permitiu "cristalizar" o seu valor a seu favor. Isto é, o seu valor converteu-se num preço de venda, materializado sob a forma de dividendos na sua conta bancária: passámos da teoria à realidade por si. Esta venda elimina igualmente o risco de não renovação do contrato de arrendamento aquando do seu termo ou de renegociação da renda aquando da assinatura do novo contrato de arrendamento (tendo em conta que a renda, indexada à inflação, tinha aumentado fortemente nos últimos três anos...). Em suma, a venda pode reduzir o potencial risco de uma futura descida dos rendimentos.

As crises são uma fonte de oportunidades

Esta venda ilustra o o sentido de oportunidade do fundo de investimento imobiliário: tentar tirar partido das crises. Com efeito, é essa a história por detrás do seu fundo imobiliário, que nos últimos 12 anos tem vindo a tentar aproveitar todas as oportunidades na zona euro, sobretudo nos mercados em dificuldades. Quando foi criado em 2012, muitos países ainda não haviam recuperado da crise do crédito hipotecário de alto risco. Foi o que aconteceu em Espanha, quando comprou o seu primeiro imóvel em 2013, numa altura em que o país estava a sair de uma grande crise e em que muito poucos investidores estrangeiros se aventuravam. Três anos mais tarde, aproveitou o regresso do mercado espanhol para vender o imóvel com uma mais-valia de 23%. O mesmo aconteceu nos Países Baixos em 2015, depois na Irlanda em 2016... Por outro lado, ao mesmo tempo, evitou mercados demasiado caros como a França e a Alemanha. Mas as coisas estão a mudar. Graças à famosa "crise imobiliária" que estamos a viver, estes dois países, outrora caros, estão a tornar-se novamente atrativos.

Para seguir esta abordagem de sentido de oportunidade, há que controlar a captação de fundos: limitando quando as condições de mercado são desfavoráveis, de modo a não sermos obrigados a investir a todo o custo; por outro lado, expandindo quando surgem oportunidades, como acontece atualmente.

Investir agora é mais rentável

Porque, além de ser inevitável, a crise atual (como as anteriores) é uma nova fonte de oportunidades. Graças à subida das taxas de juro que teve início em 2022, a moeda recuperou o seu valor e investi-lo voltou a ser recompensador. Isto confirma-se pelos rendimentos a que o seu fundo imobiliário tem vindo a adquirir os seus imóveis desde há pouco mais de um ano, sendo estes mais elevados do que os registados em anos anteriores: 9,2% em média em 2023, contra 7,7% em 2022. O exemplo mais recente é a aquisição, a 20 de fevereiro de 2024, de uma plataforma industrial em Ermua (Espanha) por 18,7 milhões de euros: o negócio rendeu 8,5% no dia da compra. O arrendatário desta unidade de produção de peças para automóveis, líder mundial no seu sector, assumiu igualmente um compromisso a longo prazo, assinando um contrato de arrendamento por 20 anos. Esta é outra prova de que esta é uma altura particularmente boa para investir as suas poupanças de forma inteligente...

Neste contexto, quanto mais o seu fundo for apto a comprar imóveis nas condições atuais, melhor posicionado estará para se preparar para os potenciais desempenhos futuros. Entretanto, mantém a sua principal virtude: pagar-lhe mensalmente os potenciais dividendos provenientes do rendimento das rendas, com o décimo segundo ano consecutivo de rendimentos iguais ou superiores ao objetivo de 6%. Conte connosco: faremos tudo o que estiver ao nosso alcance para seguir em frente e tentar atingir o objetivo fixado para o seu fundo.

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

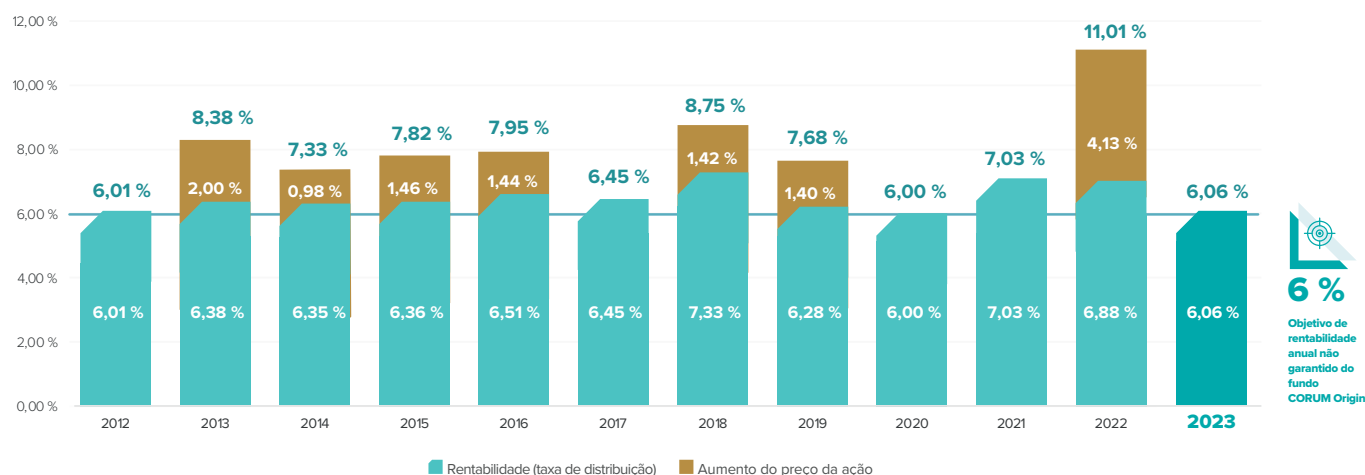
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos 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 PERFORMANCE REAL 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. **Rentabilidade:** taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, correspondentes a 0,13% para o fundo CORUM Origin em 2023), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação. Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM Origin.

2. **A taxa interna de rentabilidade (TIR)** permite medir a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro evoluir ao longo do tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, como 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.

A 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 de CORUM Origin, bem como os rendimentos que lhe estão associados não são garantidos e podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹ NO 1.º TRIMESTRE DE 2024

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- o 4,29 € em 12 de fevereiro de 2024
- o 4,29 € em 11 de março de 2024
- o 4,40 € em 10 de abril de 2024

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **10 de maio de 2024**

12,98 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

17,57 €
BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

68,10 €
bruto por ação

Dividendo previsto para 2024, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 6% (não garantido).

1,19 €

Dividendo bruto distribuído na sequência da venda de um imóvel em março

3,40 €

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

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO



54.752

acionistas a 31/03/2024
+3 % em relação a 01/01/2024

dos quais **1.766**

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

Este trimestre

70.163

novas ações que aumentaram o capital

10.123

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

2.771

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

3

mil milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação a 01/01/2024

+ 2%

2,3

mil milhões de euros

Capital nominal⁴

2.650.212

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 captação de fundos 122,17 €
- despesas de pesquisa e investimento 13,62 €
- relacionadas com a aquisição de imóveis 137,21 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Valor de realização⁵ (por ação) 932,52 €

Valor de reconstituição⁶ (por ação) 1.146,42 €

Valor IFI⁷ (por ação) 999,21 €

PREÇO DE REVENDA⁸ 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 31 de dezembro de 2024: 2.650.212 ações * 1.135 € = 3.008 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de dezembro de 2024: 2.650.212 ações * 862 € = 2.284 mil 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 ação do imóvel no valor de realização do Fundo imobiliário).

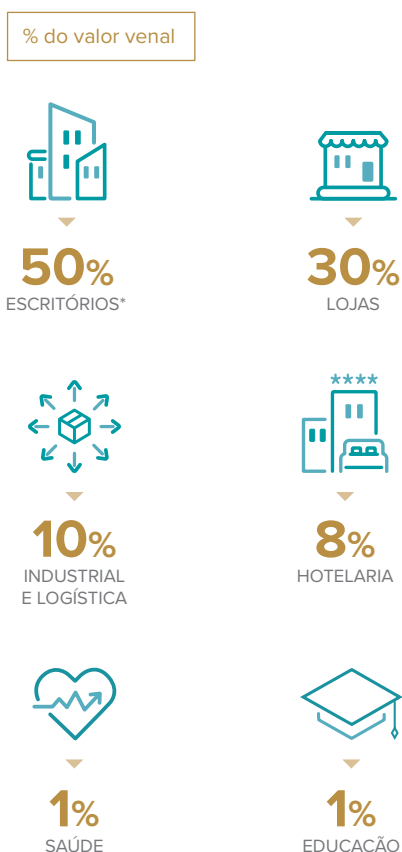
8. **Preço de revenda:** corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO

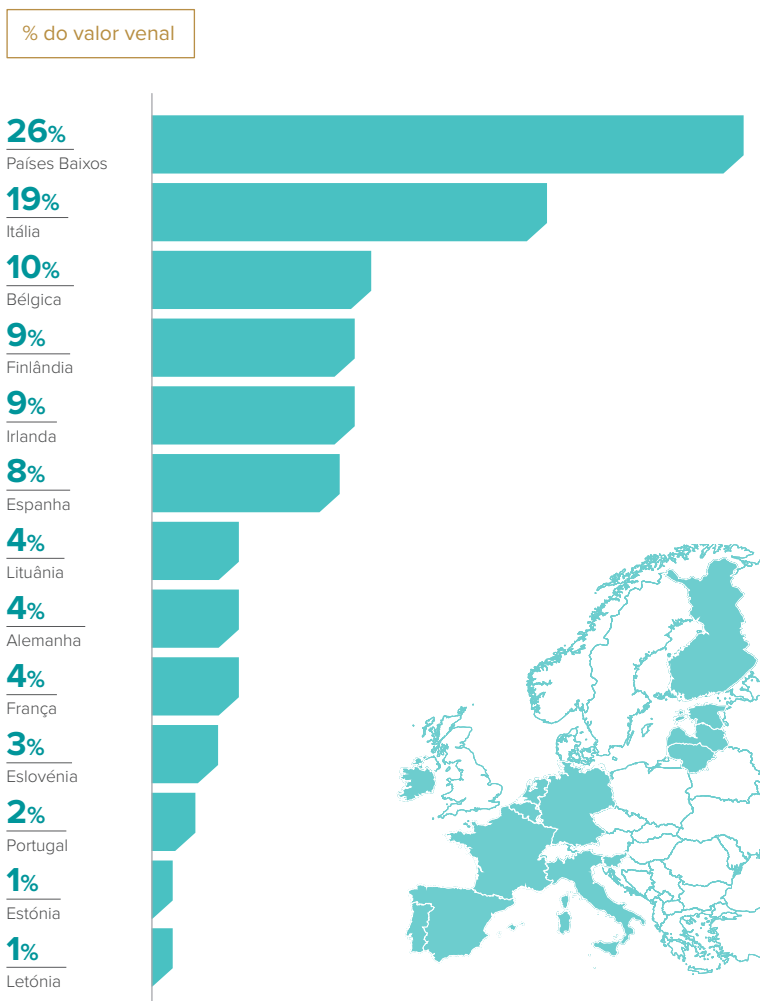


REPARTIÇÃO POR TIPO

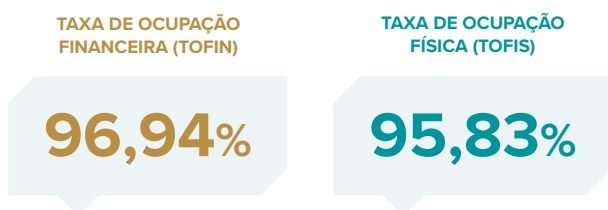


*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, transportes, consultoria, meios de comunicação social, serviços públicos, etc.

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA



TAXA DE OCUPAÇÃO



Instalações por arrendar: (42 instalações)
Taxa de ocupação física: 4,17%

- | | | |
|--|--|--|
| ○ 3 em Amnéville (468 m ²) | ○ 2 em Hoofddorp - Edifício Red Office (800 m ²) | ○ 2 em Neu-Isenburg (1.749 m ²) |
| ○ 7 em Lieusaint (3.669 m ²) | ○ 4 em Vilvoorde (3863 m ²) ¹ | ○ 1 no Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 1 em Torcy (350 m ²) | ○ 1 em Zaandam (520 m ²) | ○ 1 em Meudon (1.587 m ²) |
| ○ 3 em Hamburgo (4.119 m ²) | ○ 1 no Edifício Val Plaza (4.497 m ²) ¹ | ○ 1 em Tullamore (350 m ²) |
| ○ 3 em Yecla - Edifício 1 e 2 (31.687 m ²) | ○ 2 em Delft (685 m ²) | ○ 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m ²) |
| ○ 1 no Edifício Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 em Roma - Caterina (355 m ²) | ○ 2 em Bahia Azul (201 m ²) |
| | ○ 1 em Nieuwegein (5.368 m ²) | ○ 3 em Lahti BW (645 m ²) ¹ |
| | | ○ 1 em Milão - Forlanini (551 m ²) |

Venda no primeiro trimestre de 2024

1. Com desocupação no 1.º trimestre de 2024

- Dos quais **0,98%** sob carência de arrendamento
- Ou seja, **3,06%** em busca de arrendatários

Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): rendas faturadas e faturáveis, bem como instalações sob carência de arrendamento. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFis): 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.

A AQUISIÇÃO

Os investimentos e alienações efetuados pelo CORUM Origin durante o trimestre não constituem uma garantia do seu desempenho futuro. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

• ESPANHA

TENNECO
ERMUA

Preço de aquisição: **18,7 M€**
Rentabilidade inicial: **8,5%**

Área: **36.047 m²**
Tipologia: **Industrial**

Período restante do contrato: **20 anos**
Arrendatário: **Tenneco**



ADQUIRIDO EM: **20 DE FEVEREIRO DE 2024**

Claro que, visualmente, este novo imóvel industrial parece um pouco "plano"... Mas vai encontrar algumas surpresas agradáveis. Com um rendimento inicial de 8,5% no dia da aquisição. Esta plataforma encontra-se em Ermua, uma cidade do País Basco espanhol, a 30 minutos de Bilbao, um dos principais centros económicos de Espanha. É a localização ideal, uma vez que oferece ao arrendatário do local - um interveniente de renome mundial na indústria automóvel - uma proximidade com os seus principais clientes (Audi, Porsche, Toyota, Volvo, Jaguar, etc.).

Tendo sido construído pelo arrendatário para seu próprio uso em 2000, o local dedica-se à produção de peças para automóveis e inclui também um espaço para escritórios. O mesmo arrendatário também investiu recentemente em novos equipamentos inovadores a fim de melhorar e modernizar as suas linhas de produção. Por falar em modernização, deve estar a interrogar-se sobre o futuro do automóvel...?

O nosso novo arrendatário já pensou em tudo isto, uma vez que produz peças para veículos de combustão interna (diesel e gasolina) e para veículos elétricos. Isto reforça a nossa confiança quanto à posição desta plataforma no que respeita à transição energética.

Esta aquisição é conhecida na gíria imobiliária como uma operação de "sale & leaseback", ou seja, o arrendatário transfere a propriedade do imóvel para o CORUM Origin, mas continuando a ocupá-lo através da assinatura de um novo contrato de arrendamento de 20 anos. O contrato de arrendamento é também *triple net*, ou seja, todos os encargos e obras ficam a cargo do arrendatário. Que vantagens tem para si? São menos despesas para o fundo imobiliário e mais dividendos potenciais para os investidores.

O imóvel é inteiramente explorado pela empresa americana Tenneco, um dos líderes mundiais na conceção, fabrico e distribuição de equipamento automóvel. Como prova da sua solidez, em 2023, a empresa teve um volume de negócios de 16,2 mil milhões de dólares e emprega cerca de 73.000 pessoas em mais de 270 locais em todo o mundo.

VENDAS

• PAÍSES BAIXOS

TENDÊNCIAS E COMÉRCIO
VENLO

Adquirido em: **12 de janeiro de 2016**
Mais-valia bruta: **4,5 M€**

Preço de aquisição: **15 M€** Arrendatário:
Preço de venda: **19,5 M€** **Tendências e comércio**



ATRIBUÍDO EM: **25 DE MARÇO DE 2024**

Ao fim de três cessões em 2023, o seu fundo prossegue a sua estratégia que procura as melhores oportunidades do mercado em 2024 com uma venda assinada no primeiro trimestre do ano. Esta propriedade comercial de 20.000 m² fica no leste dos Países Baixos, perto da fronteira alemã, em Venlo, uma cidade conhecida pelos seus centros logísticos. O imóvel está arrendado a uma empresa que se dedica ao aluguer de espaços comerciais.

Comprado por 15 milhões de euros em 2016, o imóvel foi vendido por um valor 31% superior ao seu preço de aquisição e 14% superior ao seu preço de avaliação determinado em dezembro de 2023, ilustrando o bom desempenho dos ativos do seu fundo imobiliário. Uma vez mais, o CORUM Origin demonstrou o seu sentido de oportunidade face a uma oferta que consideramos interessante para as suas poupanças.

1. **Rendimento 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.

DETALHES DAS COMISSÕES

Não poupamos esforços para gerir e rentabilizar os investimentos que nos foram confiados pelos nossos clientes. E porque todo o trabalho deve ser compensado, as comissões apresentadas em seguida constituem a contrapartida pelo trabalho que realizamos diariamente 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% do preço da ação, TII¹

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A captação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Despesas notariais (7% a 8% do montante da aquisição²).
- Comissões de agência (4% a 8% do preço de venda³).

COMISSÕES DE SAÍDA

Deduzidas ao montante investido



Comissões sobre a cessão de ações

0 €

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



Comissões de resgate antecipado

0% do preço de revenda por ação

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de resgate antecipado de ações.

COMISSÕES RELACIONADAS COM A GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



Comissões de gestão

13,2% incl. IVA das rendas recebidas

Remuneram:

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

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de agência (4% a 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados²).
- Impostos e despesas.
- Subscrição de diferentes seguros, 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.

Remuneram:

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

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de mestres-de-obras.
- Comissões de gestores de propriedades (1,5% a 3%³).



Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda efetivo

O fundo CORUM Origin não aplica comissões de aquisição.

Remuneram:

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



Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII¹ do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

Remuneram:

- 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. Todos os impostos incluídos 2. Fonte: immobilier.lefigaro.fr de 5/01/2022 3. Fonte: immovision.com/immobilier

● 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.

Advertências

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 a 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 (todo 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 Investidores

Visto que o Fundo Imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor 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 investidores 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

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 para a segurança social. 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. Desde o dia 1 de janeiro de 2024, o depositário selecionado pela Sociedade Gestora é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Bd Haussmann – 75009 Paris. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 552 120 222. Endereço postal da função de depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

Subscrição a crédito

Em caso de investimento a crédito, chamamos a sua atenção para o reembolso 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 Origin, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - 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 31 de março de 2024: 2.284.488.755€ Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 data do dia 28 de maio de 2019. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 17/01/2024.

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
INVESTMENTS

CORUM Investments:
Avenida da Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa
Tel.: 210 900 001 - informacao@corum-am.com - www.corum.pt