

DESTAQUES

2.º TRIMESTRE de 2024 DADOS DE 30 DE JUNHO DE 2024

VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2024

N.º 49

CORUM
ORIGIN

publicado no dia 15 de julho 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.

CORUM ORIGIN: VISIBILIDADE PARA AS SUAS POUPANÇAS.

“Que impacto terá nas minhas poupanças?” Era isso que estava em causa nas eleições legislativas de 2024 para todos os investidores. No entanto, com a chegada ao Palácio de Bourbon de uma Assembleia que terá de encontrar uma coligação para formar um governo, abre-se um período de confusão. Ao investir a maior parte dos seus fundos na Europa, o seu fundo imobiliário não é afetado pela situação em França. Também neste trimestre, esteve ativo na Europa a fim de atingir o seu objetivo de desempenho, graças, em particular, a uma venda e duas aquisições.

Há doze anos que tenho o prazer de voltar aqui todos os trimestres e partilhar consigo a minha visão da atualidade e o seu impacto nos seus investimentos. Inicialmente, talvez receasse que uma certa monotonia de informações reduzisse um pouco o interesse do exercício, mas há que reconhecer que os acontecimentos se sucedem ao longo dos anos, cada um mais inesperado do que o outro. O último acontecimento inesperado, muito francês por sinal: a dissolução da Assembleia Nacional no início de junho e as eleições legislativas que se seguiram. O resultado foi uma sequência política sem precedentes, marcada pela incerteza. Na ausência de uma maioria clara, é difícil prever o que sairá do novo hemiciclo eleito, de tão fragmentado que está, e se será possível formar coligações para evitar um impasse legislativo.

Neste cenário confuso, não custa nada ter um pouco de visibilidade sobre as suas poupanças... A este respeito, o seu fundo tem um objetivo bem definido de rentabilidade (não garantido) de 6% desde a sua criação, que tem mantido ao longo dos últimos doze anos. É claro que os resultados anteriores não representam uma garantia dos resultados futuros, mas dão-lhe uma ideia concreta do nosso plano e da nossa potencial capacidade de o cumprir. Não se esqueça de que o seu fundo é altamente diversificado: investe em toda a Europa e é pouco afetado pela situação em França.

2 novas aquisições

Alarguemos, portanto, o foco para além das fronteiras francesas. A nível europeu, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu, no dia 6 de junho de 2024, a uma descida das suas taxas “diretoras” - aquelas que depois orientam as taxas de juro propostas pelos bancos aos investidores. Foi a primeira descida deste género desde 2022. Embora moderada, esta descida de 0,25% marca uma nova fase para a economia europeia, após dois anos de subidas forçadas das taxas para travar a inflação. Que consequências podemos esperar? A descida das taxas de juro deverá ter um efeito exatamente oposto ao da anterior subida: o acesso mais fácil ao crédito deverá trazer de volta os investidores, impulsionando o mercado imobiliário. Neste contexto, a descida das taxas é uma boa notícia. Digamos que é a visão do “copo meio cheio”. A versão do “copo meio vazio” refere-se ao aumento dos preços imobiliários que resultará do regresso dos investidores. Isto não acontecerá de um dia para o outro. Mas o horizonte começa a estreitar-se para aproveitar os preços atrativos de hoje...

Enquanto isso, os fundos imobiliários da CORUM continuam a fazer tudo o que está ao seu alcance para que possa beneficiar da atual janela de oportunidades. Já investiram quase 2 mil milhões de euros desde o verão

de 2022; por outras palavras, num contexto favorável aos compradores, que viram aumentar o seu património em mais de 30%. No decorrer do último trimestre, o CORUM Origin realizou duas novas aquisições, cujos pormenores podem ser consultados neste documento. A primeira é um parque imobiliário para fins comerciais em Cork, na Irlanda. Adquirido por mais de 51 milhões de euros, é o parque de atividades mais atrativo na Irlanda, fora de Dublin, segundo a nossa análise de mercado. Está ocupado por diversos arrendatários, maioritariamente internacionais, e apresentou uma taxa de rentabilidade de 7,8% na altura da sua compra. A segunda aquisição é um armazém de logística localizado na Andaluzia (Espanha). Representando o equivalente a dois campos de futebol, está arrendado à Valéo, um importante ator da indústria automóvel. Adquirido por 11,5 milhões de euros, ou seja, cerca de 30% abaixo do seu valor de avaliação em 31 de dezembro de 2023, este edifício apresentava uma rentabilidade de 8,6% no dia da sua aquisição.

Vender para evitar riscos

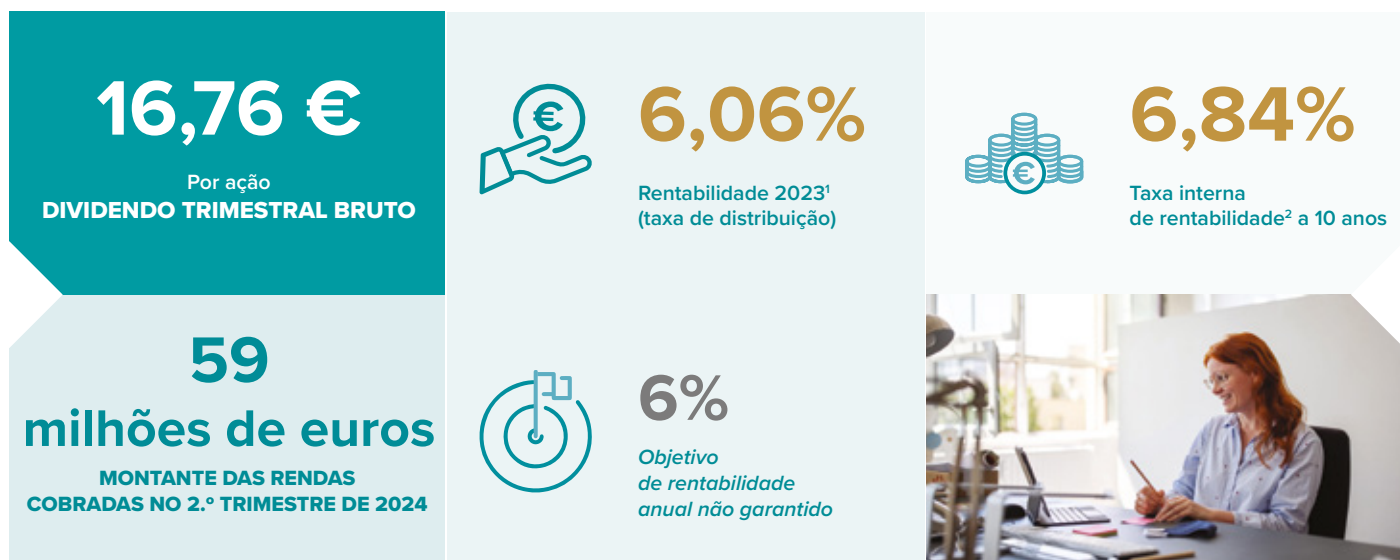
Digo frequentemente: comprar bem é necessário, mas não é suficiente. É indispensável saber vender no momento certo. Recorde-se: em março passado, o seu fundo vendeu um imóvel nos Países Baixos, gerando uma mais-valia de 4,5 milhões de euros. Neste trimestre, o CORUM Origin vendeu escritórios perto de Rennes, dos quais era proprietário desde 2015. O facto de esta venda ter sido realizada em França nada tem a ver com a atual situação política. Mas, por uma vez, a venda terminou com um prejuízo de cerca de 0,3 milhões de euros. Então, por que motivo decidimos vender e cristalizar uma perda, perguntará o investidor? Uma vez que este edifício exigiria, sem dúvida, despesas importantes num futuro próximo, com um custo que estimámos ser cinco vezes superior à menos-valia registada, não quisemos correr este risco. Porque gerir é antecipar, tomar decisões e pô-las em prática. É essa a nossa missão. É certo que esta transação não resultou numa mais-valia, mas durante os 10 anos em que se manteve, este edifício contribuiu para o desempenho do seu fundo: gerou um retorno do investimento¹ de 5,30% em média, tendo em conta esta menos-valia. Claro que teríamos preferido, assim como os nossos investidores, obter uma mais-valia, mas não somos infalíveis. A força do seu fundo reside na diversificação dos investimentos imobiliários, o que lhe permitiu manter o seu compromisso de desempenho durante 12 anos. E 2024 não deverá ser exceção.

1. Taxa interna de rentabilidade (TIR): mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro variar 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.

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

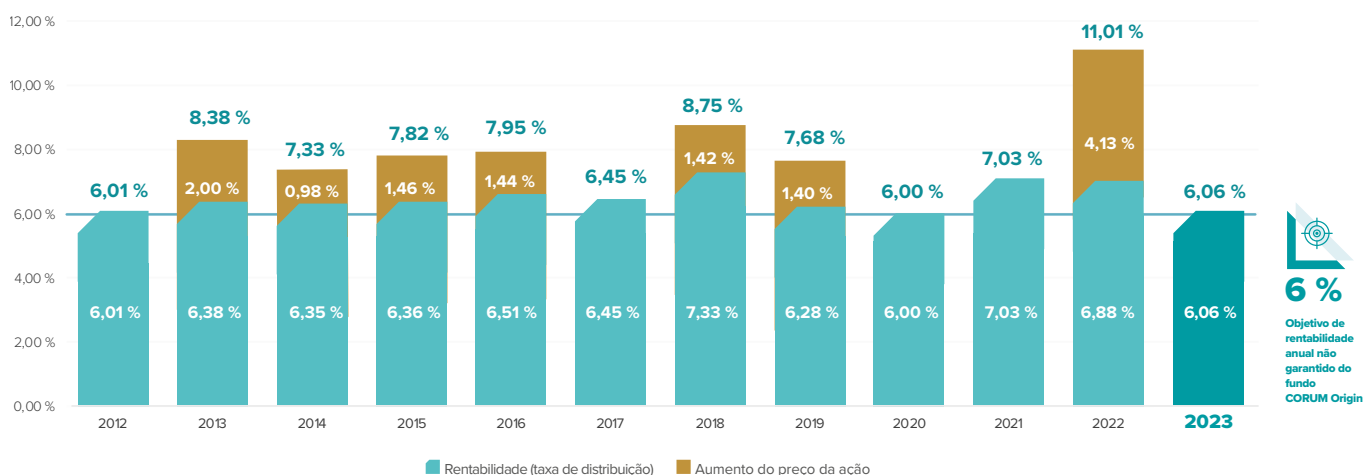
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos 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 2.º TRIMESTRE DE 2024

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- o 4,39 € em 10 de maio de 2024
- o 4,42 € em 10 de junho de 2024
- o 4,50 € em 10 de julho de 2024

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **12 de agosto de 2024**

13,31 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

16,76 €

BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

3,45 €

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

68,10 €

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

bruto por ação

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO



56.579

acionistas a 30/06/2024
+7 % em relação a 01/01/2024

dos quais

1.827

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

Este trimestre

75.994

novas ações que aumentaram o capital

9.803

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

1.169

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

3,1

mil milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação a 01/01/2024

+ 5%

2,3

mil milhões de euros

Capital nominal⁴

2.716.403

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 de imóveis e de investimento das

13,62 €

quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis

137,21 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Valor de realização⁵ (por ação)

932,52 €

Valor de reconstrução⁶ (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 30 de junho de 2024: $2.716.403 * 1.135 € = 3.083$ mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM Origin multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2024: $2.716.403 * 862 € = 2.341$ 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.

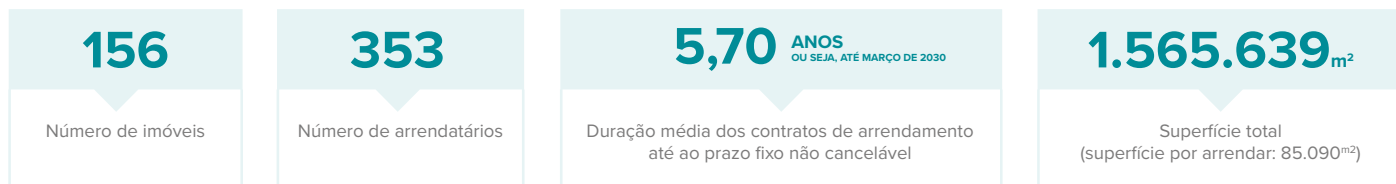
6. **Valor de reconstrução:** corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

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

% do valor venal



49%
ESCRITÓRIOS*



32%
LOJAS



10%
INDUSTRIAL E LOGÍSTICA



8%
HOTELARIA



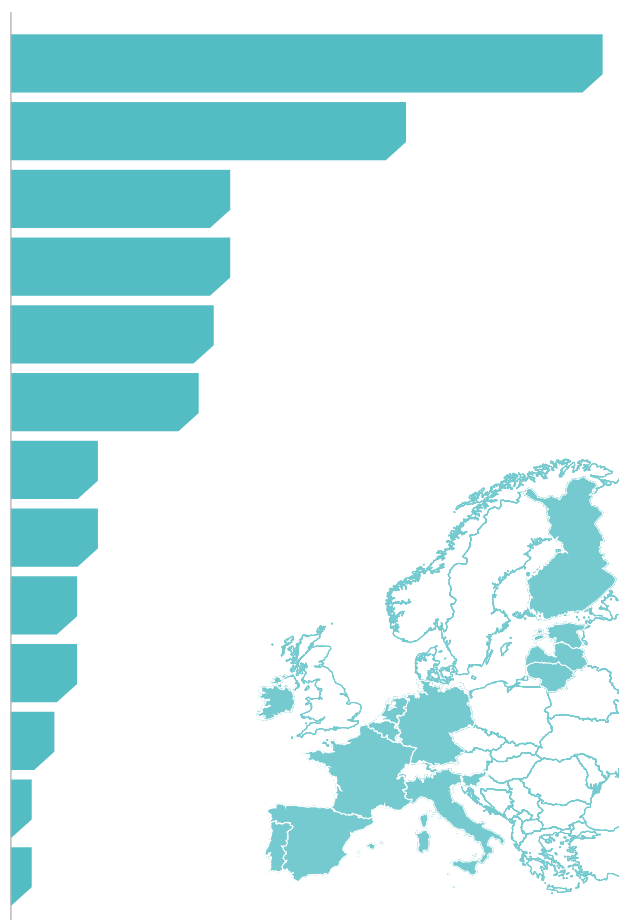
1%
SAÚDE E EDUCAÇÃO

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

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal

26% Países Baixos
19% Itália
10% Bélgica
10% Irlanda
9% Finlândia
8% Espanha
4% Lituânia
4% Alemanha
3% França
3% Eslovénia
2% Portugal
1% Estónia
1% Letónia



TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFIN)

97,72%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFIS)

94,57%

Instalações por arrendar: (45 instalações)

Taxa de ocupação física: 5,43%

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 7 em Lieusaint (3.669 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 3 em Yecla 1 e 2 (31.687 m²)
- 1 em Joyce's Court (159 m²)
- 1 em Hoofddorp - Edifício Red Office (800 m²)
- 4 em Vilvoorde (3.863 m²)
- 1 em Zaandam (518 m²)
- 2 em Delft (685 m²)
- 1 em Roma - Caterina (355 m²)
- 2 em Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 no Parc Faraday (170 m²)
- 1 em Meudon (1.587 m²)
- 1 em Tullamore (732 m²)¹
- 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)
- 3 em Lahti BW (645 m²)
- 1 em Milão - Forlanini (551 m²)
- 1 em Les Ulis (17.620 m²)¹
- 1 em Monchengladbach (10.949 m²)¹
- 5 em Classon House (834 m²)¹

Venda no segundo trimestre de 2024

1. Com desocupação no 2.º trimestre de 2024

- Dos quais **1,18%** sob carência de arrendamento
- Ou seja **2,28%** à procura 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.

AS AQUISIÇÕES

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.

• IRLANDA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
CORK

Preço de aquisição: **51 M€**
Rentabilidade inicial: **7,8%**

Área: **14.042 m²**
Tipologia: **Comércio**

Período restante do contrato: **5,5 anos**
Arrendatários: **Maxi Zoo, Home Focus, Party City...**



ADQUIRIDO EM: **19 DE ABRIL DE 2024**

Damos as boas-vindas ao Mahon Retail Park, a 14.ª aquisição do seu fundo imobiliário na Irlanda. Este parque industrial é um dos mais rentáveis e atrativos do país, fora de Dublin, de acordo com a nossa análise de mercado. Apenas a 15 minutos de carro do centro da cidade de Cork, o Mahon Retail Park beneficia de excelentes redes de transportes. Encontra-se também junto ao Mahon Shopping Center, um dos maiores centros comerciais do país, que recebe 6 milhões de visitantes por ano. Todos estes fatores contribuem para manter os visitantes ocupados diariamente. O Mahon Retail Park conta com 9 estabelecimentos, incluindo o MaxiZoo, uma filial da terceira maior empresa de artigos para animais de estimação do mundo.

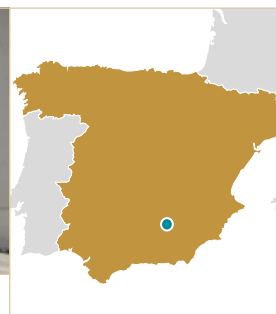
• ESPANHA

VALEO
JAÉN

Preço de aquisição: **11,5 M€**
Rentabilidade inicial: **8,6%**

Área: **23.259 m²**
Tipologia: **Industrial e logística**

Período restante do contrato: **6,4 anos**
Arrendatário: **Valeo**



ADQUIRIDO EM: **25 DE JUNHO DE 2024**

Um destino solarengo para a segunda aquisição do trimestre. O CORUM Origin instalou-se em Jaén, uma cidade encantadora da Andaluzia. Como sabe, o seu fundo não segue as tendências do mercado. Portanto, não é porque Espanha ou a logística estão na moda que está a comprar um segundo armazém de logística espanhol em 4 meses. É por se tratar de um investimento atrativo para as suas poupanças. E com razão: construído em 2020, este edifício recente não deve precisar de muitas obras e beneficia de uma excelente proximidade às principais estradas que conduzem às principais cidades do país. Por fim, é inteiramente ocupado pela Valeo, um dos principais construtores automóveis do mundo. A empresa francesa, que celebrou o seu primeiro século de existência, atingiu um volume de negócios de 22 mil milhões de euros em 2023.

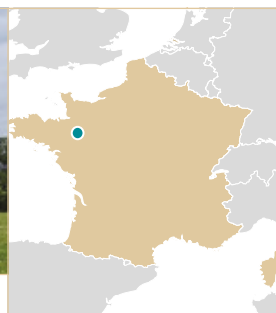
VENDAS

• FRANÇA

CPAM, BABILOU
VERN SUR SEICHE

Adquirido em: **28 de junho de 2016** Arrendatários:
Perda de capital: **0,3 M€** **CPAM, Babilou**

Preço de aquisição: **6,9 M€**
Preço de venda: **6,6 M€**



ATRIBUÍDO EM: **20 DE JUNHO DE 2024**

O seu fundo imobiliário decidiu vender este edifício para proteger as suas poupanças de uma maior perda a longo prazo. De facto, prevê-se para 2025 uma despesa de obras de cerca de 1,2 milhões de euros. Por isso, optámos por uma perda de capital de 300.000 euros para limitar a degradação do rendimento. Esta perda de capital não terá qualquer impacto nas suas poupanças, uma vez que foi prevista pelos gestores do seu fundo aquando da distribuição do dividendo da venda do primeiro edifício em Venlo, nos Países Baixos, no passado mês de março.

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 recompensado, 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 venda²).

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: 2.284.488,75€ Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 data do de 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 15/07/2024.

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