

N.º 51

publicado no dia 16 de janeiro de 2025

4.º TRIMESTRE DE 2024 / DADOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024
VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2025

Destques



CORUM
Origin

Análise das tendências de mercado

O fundo imobiliário é um investimento imobiliário a longo prazo que não oferece qualquer garantia de rentabilidade ou rendimento, implica um risco de perda de capital e risco cambial e a sua liquidez é 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 da CORUM Origin é de 6,75% a 10 anos.

Novidades do seu fundo imobiliário neste trimestre

Continuação da redução das taxas

Esta é a boa notícia em 2024: na maioria dos países ocidentais, a inflação regressou por fim a níveis aceitáveis¹. Após mais de dois anos de alta dos preços (entre agosto de 2021 e outubro de 2023), a tendência começou a mudar no final de 2023. E os últimos doze meses confirmam essa desaceleração. Com efeito, as medidas tomadas pelos bancos centrais (instituições responsáveis pela definição da política monetária de um país ou de uma zona económica) para conter a inflação através do aumento das taxas de juro² revelaram-se bem sucedidas. Em setembro de 2024, a inflação homóloga na zona euro já tinha mesmo caído para 1,7%³, abaixo do objetivo simbólico de 2% fixado pelos bancos centrais. Consequentemente, estes permitiram-se flexibilizar um pouco a sua política monetária ao longo dos meses, procedendo a várias reduções das taxas de juro.

O problema é que, embora o aumento das taxas de juro tenha contribuído para conter a inflação ao dificultar o acesso ao crédito, também provocou o abrandamento do consumo e do investimento. É a eterna lei da oferta e da procura: quando a procura diminui e a oferta se mantém constante, os preços descem. Mas o reverso da medalha é que o abrandamento económico aumenta o risco de recessão (um recuo da atividade durante pelo menos 6 meses) em muitos países. Alguns deles já a estão a enfrentar, como é o caso da Alemanha, que se encontra em recessão há dois anos. E a França está por um fio...

Um período que continua interessante para realizar aquisições

Para o seu fundo, a atual descida das taxas de juro significa que os preços dos imóveis deverão voltar a aumentar: o acesso mais fácil ao crédito faz com que os compradores regressem. Novamente, de acordo com a mesma lei do mercado, se a procura aumenta enquanto a oferta se mantém constante, os preços sobem. É exatamente o contrário do comportamento que acompanhou a subida das taxas de juro. E isso a mais ou menos curto prazo: no sector imobiliário, são sempre necessários vários semestres para que se vejam as repercussões de determinado evento...

1 Fonte: FMI: "As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot"

2 As taxas diretoras dos bancos centrais são as taxas nas quais os bancos baseiam as suas taxas de juro.

3 Fonte: Comissão Europeia

4 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. Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin desde a sua criação 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.

5 Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospeto.

Este aumento dos preços dos imóveis já é visível em alguns países europeus, especialmente para os imóveis comerciais. E enquanto se espera que a tendência se generalize, 2025 deverá continuar a ser um ano atrativo para a compra de imóveis, de acordo com a análise dos nossos gestores.

Objetivo de desempenho alcançado pelo 13.º ano consecutivo

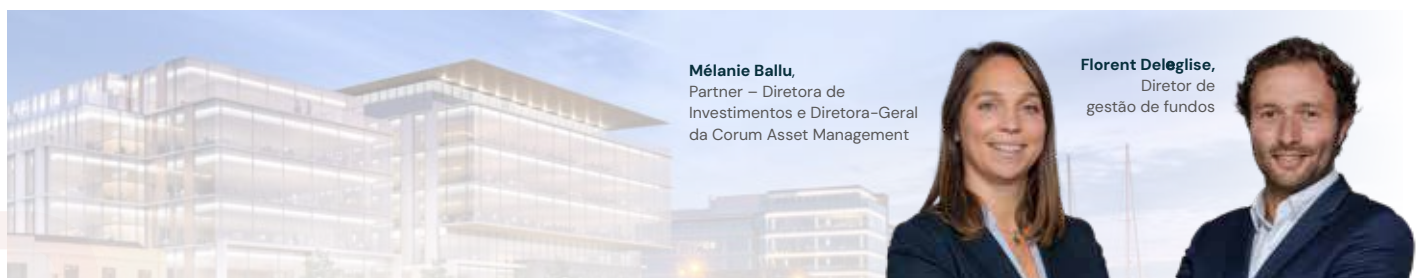
Pelo 13.º ano consecutivo, no final de 2024, o fundo continuou a cumprir o seu objetivo de desempenho de 6%, registando uma rentabilidade de 6,05%. Convém igualmente recordar que o preço das suas ações aumentou várias vezes nos últimos 13 anos.

Tudo isto é fruto da nossa abordagem oportunista ao investimento imobiliário em toda a Europa há mais de uma década e da nossa escolha criteriosa de arrendatários. Porque o que é importante para o seu investimento é que os edifícios estejam ocupados por empresas sólidas que paguem efetivamente as suas rendas... E que assim possamos aguardar nas melhores condições o momento ideal para os vender.

4 novos imóveis neste trimestre

Entre outubro e dezembro de 2024, o fundo imobiliário fez 4 novas aquisições: três edifícios de escritórios nos Países Baixos e uma clínica na Finlândia, por cerca de 170 milhões de euros. Encerrou assim o ano de 2024 com 9 novos edifícios num total de 290 milhões de euros investidos e com uma rentabilidade média inicial de 9,30%⁴.

Nesse mesmo ano, o fundo alienou também 2 imóveis, gerando uma mais-valia total de 4,2 milhões de euros⁵. Esta dinâmica deverá manter-se em 2025, já a partir do primeiro trimestre, com várias oportunidades de venda a poderem concretizar-se para o seu fundo imobiliário. Mais detalhes dentro de três meses!



Mélanie Ballu,
Partner – Diretora de
Investimentos e Diretora-Geral
da Corum Asset Management

Florent Deleglise,
Diretor de
gestão de fundos

O essencial da atualidade

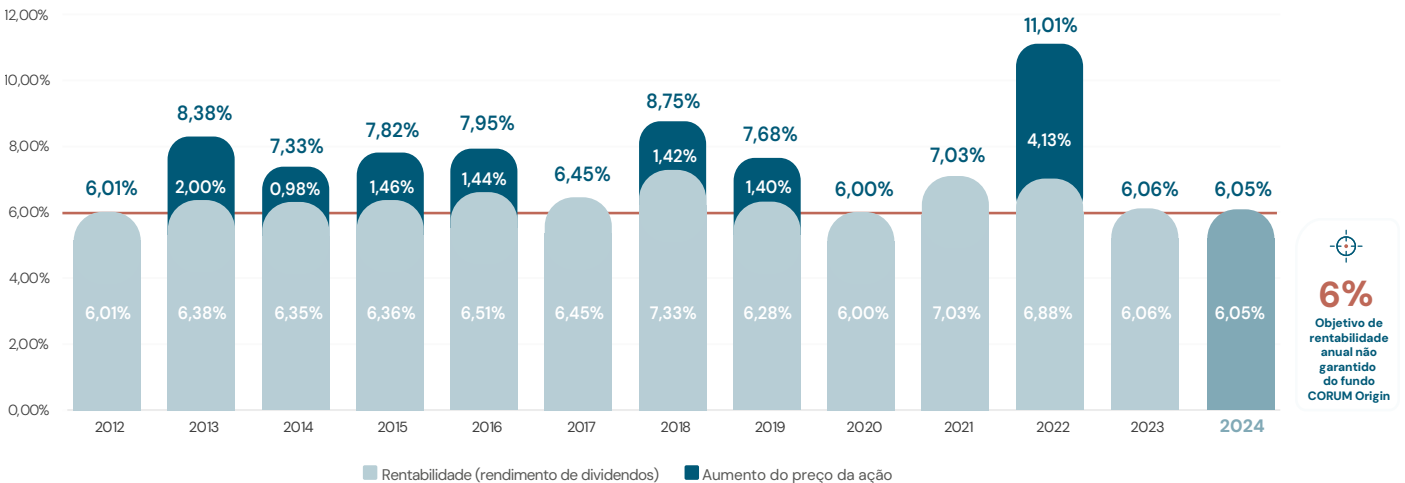
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos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

<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">68,62 €</p> <p>por ação</p> <p>Dividendo anual bruto</p>	 <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">6,75%</p> <p>Taxa interna de rentabilidade¹ a 10 anos</p>	 <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">6,05%</p> <p>Rentabilidade² (4,75% Líquida de impostos estrangeiros) em 2024</p>
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">222</p> <p>milhões de euros</p> <p>Montante das rendas cobradas em 2024</p>	 <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">6%</p> <p>Objetivo de rentabilidade anual não garantido</p>	

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

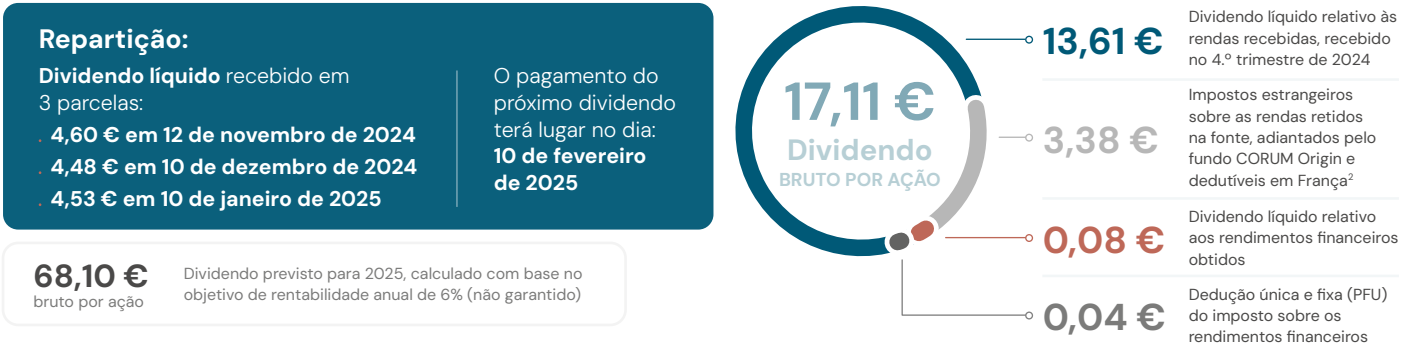
1. **Taxa interna de rentabilidade (TIR):** mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro mudar com o tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, mas também a passagem do tempo: 1 euro hoje 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 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 4.º trimestre de 2024



Evolução do seu fundo imobiliário



Evolução do capital



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 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- 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 2023

Valor de realização ⁵ (por ação)	932,52 €
Valor de reconstituição ⁶ (por ação)	1.146,42 €
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 31 de dezembro de 2024: 2.873.643 * 1.135 € = 3.262 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: 2.873.643 * 862 € = 2.477 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.

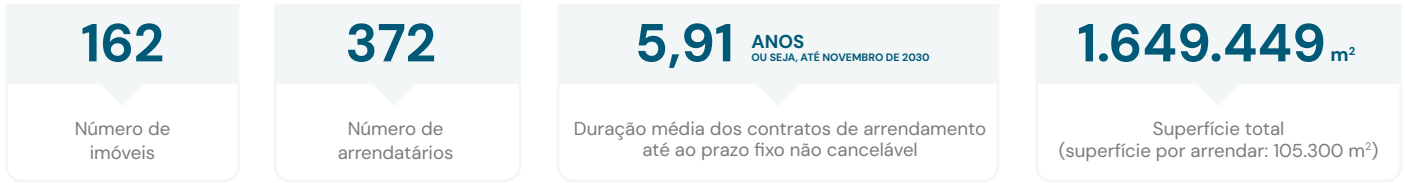
6. **Valor de reconstituição:** corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

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

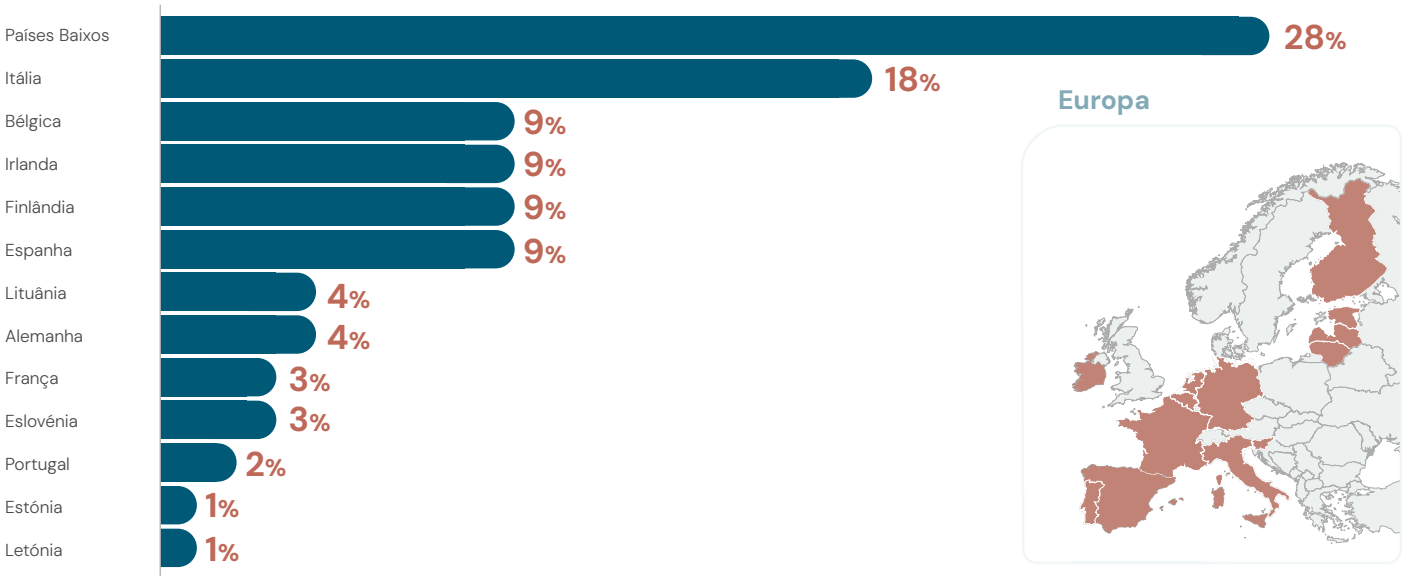


Repartição por tipo – % do valor do património

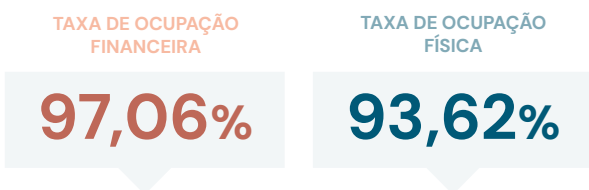


*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

Repartição geográfica – % do valor do património



Taxa de ocupação



Instalações por arrendar: (70 instalações)
Taxa de ocupação física: 6,38%

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 3 à Amnéville (468 m²) 5 em Lieusaint (2.807 m²) 1 em Torcy (350 m²) 3 em Hamburgo (4.119 m²) 3 em Yecla 1 & 2 (31.687 m²) 1 em Joyce's Court (159 m²) 4 em Vilvoorde (3.863 m²) 1 em Zaandam (353 m²) 3 em Delft (2.097 m²)¹ 1 em Les Ulis (17.620 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 em Roma – Caterina (355 m²) 2 em Neu-Isenburg (1.749 m²) 1 no Parc Faraday (170 m²) 5 em Hoofddorp – Red Office (2.033 m²) 2 em Meudon (5.606 m²)¹ 1 em Hoofddorp – Kyocera (3.589 m²) 3 em Lahti – BW (645 m²) 1 em Mönchengladbach (10.949 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 em Tullamore (723 m²) 5 em Classon House (834 m²) 1 em Dromore House (600 m²)¹ 11 em Val Plaza C (5.033 m²)¹ 6 em Nieuwegein (5.368 m²)¹ 2 em Zaltbommel (2.079 m²)¹ 1 em Milão – Henkel (1.091 m²)¹ 1 em Roterdão – Trinity (481 m²)¹ 1 em Mosae Forum (472 m²)¹ |
|---|--|--|

Não se registaram vendas no 4.º trimestre de 2024
1. Com desocupação no 4.º trimestre de 2024

- Dos quais **1,60%** sob carência de renda
- Ou seja **2,94%** 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.

PAÍSES BAIXOS – LEIDEN

Adquirido em: **30 de outubro de 2024**

Tipo: **Escritórios**

ACHMEA INTERNE DIENSTEN

Preço de aquisição

80 M€

Rentabilidade inicial¹

11,3%

Período restante do contrato

5,9 anos

Área

31.070 M²



No quarto trimestre, concentrámo-nos nos Países Baixos, com 3 novas aquisições no país. A primeira situa-se em Leiden, a 30 minutos de Amesterdão, que é um dos principais centros económicos do país orientado para a ciência e para a inovação. A CORUM Origin conhece bem a cidade, tendo já efetuado várias aquisições na mesma. E também vendas que geraram mais-valias.

Construído em 2010, este novo edifício chamado Le Carrefour ostenta uma vasta área de mais de 30.000 m² e não passa despercebido com o seu design baseado em "ramos" de aço que sugerem a forma de uma árvore. As suas fachadas coloridas, inspiradas no pintor Theo van Doesburg, e as suas amplas janelas envidraçadas proporcionam luz e vistas panorâmicas aos seus ocupantes.

A menos de 300 metros da Estação de Leiden, o imóvel encontra-se bem servido por transportes públicos. Beneficia também de um enquadramento dinâmico, com várias empresas de biociências instaladas na zona, o que torna o edifício ainda mais atrativo.

O edifício encontra-se ocupado pela Achmea Internal Diensten, uma filial do Grupo Achmea. Fundado em 1811, este Grupo é o principal segurador dos Países Baixos. A empresa serve metade dos agregados familiares neerlandeses e presta serviços de seguros de saúde e de vida.

PAÍSES BAIXOS – ROTERDÃO

Adquirido em: **30 de outubro de 2024**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

17 M€

Rentabilidade inicial¹

9,0%

Período restante do contrato

4,8 anos

Área

8.000 M²



A segunda aquisição é em Roterdão, o coração económico dos Países Baixos, segunda maior cidade do país, famosa pelo seu porto, que é o maior da Europa.

Mais especificamente, o seu novo edifício Eurogate III encontra-se situado no bairro Prins Alexander de Roterdão. Esta localização é uma verdadeira mais-valia, nomeadamente para os ocupantes, uma vez que é facilmente acessível por uma multiplicidade de serviços de transportes privados e públicos.

Construído em 2003 e parcialmente renovado em 2019 para satisfazer as mais recentes exigências das empresas, o Eurogate III contém 8.000 m² de espaços para escritórios e de parques de estacionamento interiores e exteriores. Oferece aos seus arrendatários espaços bem iluminados, modernos e acolhedores.

O edifício é ocupado por cinco arrendatários, incluindo a Fource, uma das principais empresas europeias de revenda de peças para automóveis, e a Sodexo, multinacional francesa conhecida pelos seus serviços de restauração coletiva.

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.

FINLÂNDIA – HELSÍNQUIA

Adquirido em: **27 de novembro de 2024**

Tipo: **Saúde**

PIHLAJALINNA LÄÄKÄRIKESKUKSET
E MUNKKIVUOREN APTEEKKI

Preço de aquisição

15 M€

Rentabilidade inicial¹

8,6%

Período restante do contrato

10 anos

Área

4.346 M²



Na sua terceira aquisição do trimestre, o fundo imobiliário continuou a diversificar a carteira com um edifício de cuidados de saúde na capital da Finlândia: Helsínquia. Uma cidade sustentável e verde onde a cultura urbana se mistura com a natureza e o mar. Foi nesta capital, onde se vive bem e onde o dinamismo económico continua a ser atrativo, que o seu fundo se instalou no bairro de Munkkivuori.

Construído em 1984 e ampliado em 1989, o edifício com mais de 4.000 m² foi recentemente modernizado, com uma renovação dos espaços interiores em 2023 e uma nova fachada em 2024. Situado no seio de uma zona residencial com lojas de proximidade, é facilmente acessado pelos visitantes de automóvel ou transportes públicos. Além disso, há projetos de expansão ferroviária que irão reforçar ainda mais as suas acessibilidades até 2030.

Os dois andares do prédio estão divididos em duas áreas distintas: uma clínica e uma farmácia. A clínica é gerida pela Pihlajalinna, uma das principais empresas do sector da saúde da Finlândia. Ao oferecer uma gama completa de cuidados de saúde no edifício, a referida clínica, Munkkivuori, é uma das mais rentáveis do grupo. Quanto à farmácia, ela presta um serviço de proximidade essencial para os habitantes locais.

PAÍSES BAIXOS – ROTERDÃO

Adquirido em: **13 de dezembro de 2024**

Tipo: **Escritórios**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição

57 M€

Rentabilidade inicial¹

7,8%

Período restante do contrato

6,5 anos

Área

19.350 M²

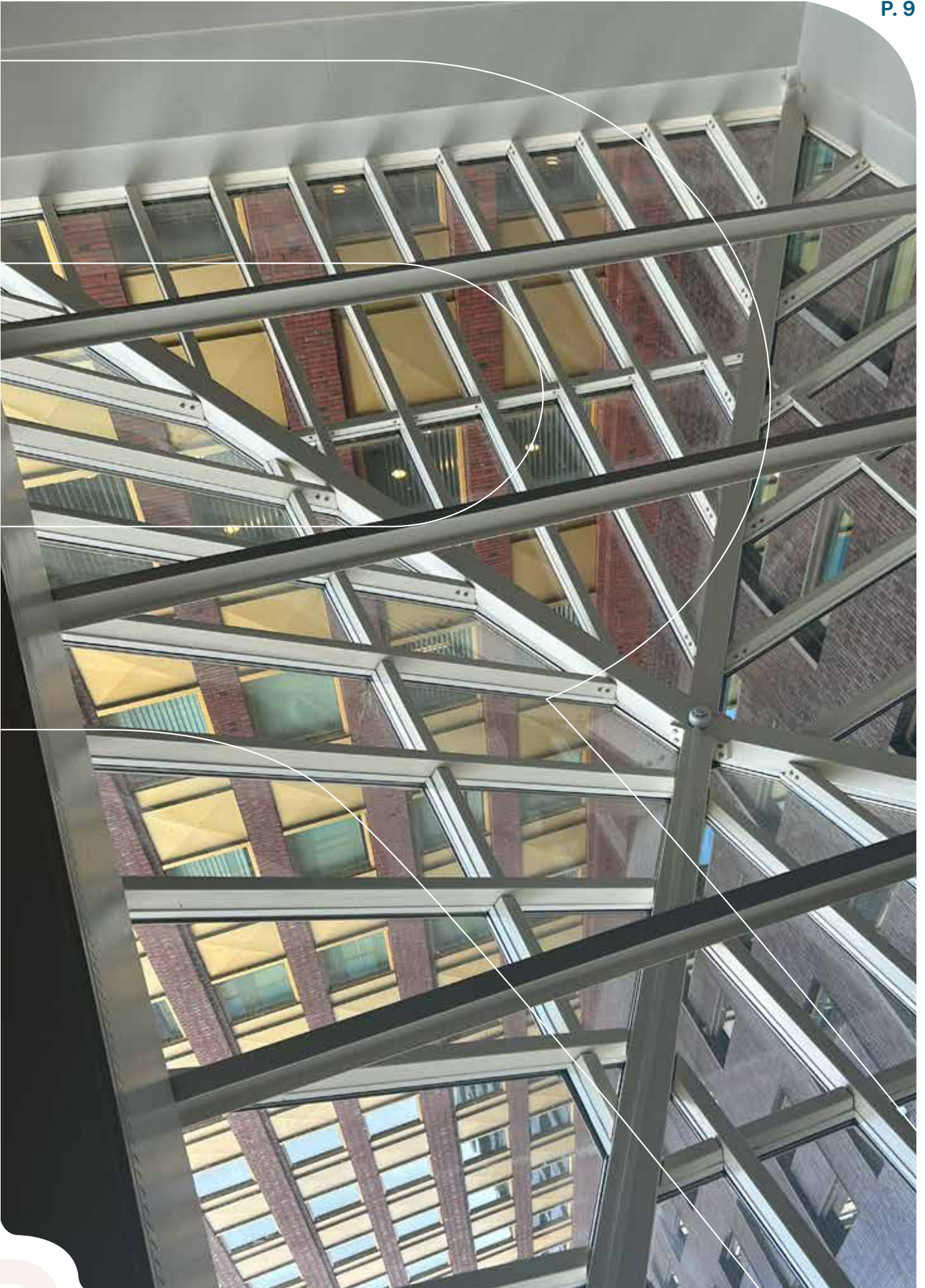


De regresso a Roterdão para a última aquisição do ano! Um novo edifício de escritórios, denominado Trinity, juntou-se à carteira do seu fundo imobiliário e fica situado na zona de Brainpark III, a leste da cidade.

Este bairro é reconhecidamente um dos principais centros de negócios da cidade e beneficia de excelentes ligações de transportes, com acesso direto às principais estradas e redes de transportes públicos. Esta importante vantagem aumenta a atratividade do edifício, tornando-o facilmente acessível aos arrendatários e aos respetivos colaboradores.

O imóvel, espaçoso e moderno, tem uma superfície de 19.350 m² distribuídos por 16 andares. Acolhe empresas internacionais de prestígio, como a PwC, uma das principais empresas de auditoria e consultoria do mundo, que é a sua principal ocupante. Também lá estão presentes a Rockwell Automation, especializada em sistemas de automação industrial; a Fagron, uma das principais intervenientes no desenvolvimento e distribuição de produtos de saúde; e a Trelleborg, perita em soluções de estanquicidade para os sectores industriais. Tudo arrendatários que consideramos financeiramente idóneos para o seu fundo imobiliário e, por conseguinte, para o seu investimento.

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 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

13,2% incl. 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

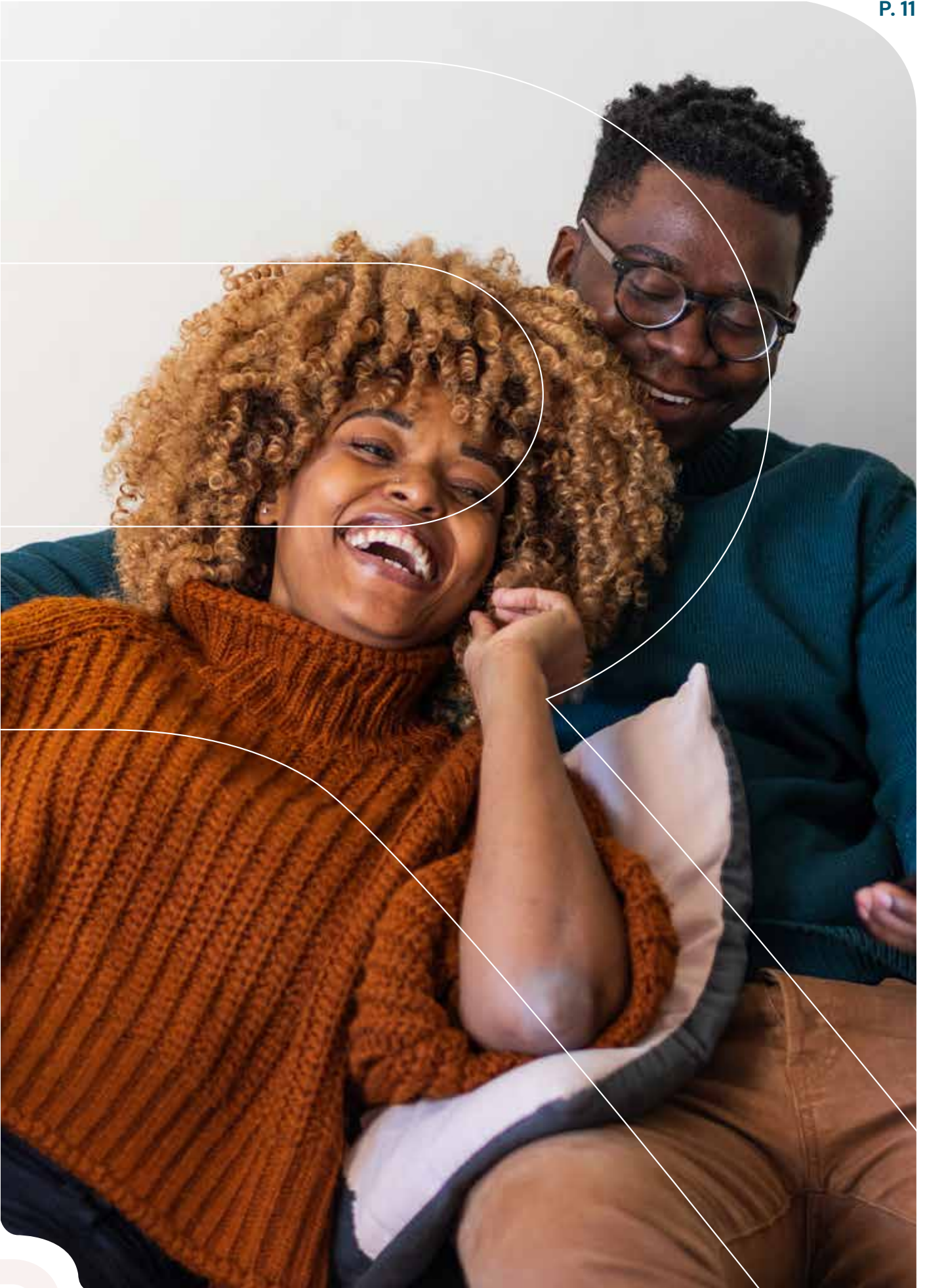
5% incl. IVA¹ do preço líquido de venda quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

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 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 seguindo 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 prospeto, 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 31 de dezembro de 2024: 2.477.080,544 € – Visto SCPI da AMF do prospeto: n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019. 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 16/01/2025.

www.corum.pt
210 900 001

