CORUM
Eurion
PROSPETO

SUMÁRIO

AVISO AOS INVESTIDORES 3

INTRODUÇÃO 4

1. INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA 4
   - Fundadores 4
   - Sociedade Gestora 5
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 5
3. MODIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E/OU DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SOCIEDADE 7
4. RESPONSABILIDADE DOS ACIONISTAS 7
5. PROCESSO DE AVALIAÇÃO 8
6. PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DO COMPROMISSO CONTRATUAL ASSUMIDO PARA FINS DE INVESTIMENTO 8

CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES 9
1. COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO 9
2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES 9
3. AÇÕES 9
   - Valor nominal e variabilidade do capital 9
   - Forma das ações 10
4. FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO 10
5. NÚMERO MÍNIMO DE AÇÕES A SUBSCREVER 10
6. FRUIÇÃO DAS AÇÕES 10
7. DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO 11
8. GARANTIA BANCÁRIA 11
9. INFORMAÇÕES AOS INVESTIDORES 11

CAPÍTULO II – FORMAS DE SAÍDA 12
1. DISPOSIÇÕES GERAIS 12
   - Registo das transferências 12
   - Documentos a enviar à Sociedade 12
   - Fruição das ações 12
   - Custos 12
2. RESGATE 12
   - Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate 13
   - Preço de resgate 13
   - Registo de pedidos de resgate 13
   - Documentos a enviar à Sociedade 13
3. CESSÕES EFETUADAS EM CASO DE BLOQUEIO DOS RESGATES AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS 13
   - Informações gerais 13
   - Periodicidade de determinação dos preços de execução 13
   - Execução e liquidação 13
   - Custos 14
   - Modo de transmissão das ordens de compra e de venda 14
   - Cobertura das ordens 14
   - Bloqueio do mercado 14
   - Suspensão da inscrição das ordens no registo 14

CAPÍTULO III – COMISSÕES 15
1. COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO 15
2. COMISSÃO DE GESTÃO E OUTROS CUSTOS 15
   - Comissão de gestão 15
   - Outros custos 15
3. COMISSÃO DE CESSÃO 15
4. COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS 16
5. OUTROS CUSTOS 16

CAPÍTULO IV – FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE 17
1. REGIME DAS ASSEMBLEIAS GERAIS 17
   - Participação 17
   - Convocatórias 17
   - Quórum 17
   - Maioria 17
   - Ordem de trabalhos 17
   - Informação dos acionistas 18
   - Voto por correspondência 18
   - Consulta por correspondência 18
2. DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OPERAÇÕES DE MANUTENÇÃO 18
   - Disposições relativas à distribuição dos lucros 18
   - Provisões para grandes operações de manutenção 18
3. DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS ACIONISTAS 19
   - Convenções particulares 19
   - Prospeção de investidores 19
4. REGIME FISCAL 19
   - Rendimentos 19
   - Mais-valias 21
   - Tributação sobre o património imobiliário 23
5. PROCEDIMENTOS DE INFORMAÇÃO 23
   - Relatório anual 23
   - Boletim de informação 23

CAPÍTULO V – A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE 24
1. A SOCIEDADE 24
2. ADMINISTRAÇÃO 24
3. CONSELHO FISCAL 25
4. REVISORES DE CONTAS 27
5. AVALIADOR IMOBILIÁRIO 27
6. DEPOSITÁRIO 27
7. INFORMAÇÃO 27

AVISO AOS INVESTIDORES

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Eurion é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada, que implica o risco de perda do capital e cujos rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário.

Quando se investe numa Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), há que ter em conta os seguintes fatores e riscos:

- o montante que é razoável investir em SCPIs depende do património pessoal, do horizonte de investimento pretendido e da vontade do investidor em assumir os riscos específicos de um investimento imobiliário;
- trata-se de um investimento a longo prazo, com um período recomendado de conservação das ações de 10 anos;
- é um investimento que implica risco de perdas de capital;
- a SCPI não garante a revenda nem o resgate das ações, só sendo possível a saída mediante a existência de contraparte;
- em caso de investimento a crédito, chamamos a atenção para o reembolso dos juros do empréstimo, para o reembolso do capital no vencimento (se se tratar de "bullet loan") em caso de desaceleração do mercado imobiliário, e para o facto de os juros do empréstimo só poderem ser deduzidos dos rendimentos prediais em caso de recurso a empréstimo imobiliário ou empréstimo destinado à compra de ações da SCPI. Se o desempenho das ações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das ações, o subscritor terá de pagar a diferença.

A rentabilidade de um investimento em ações de SCPIs baseia-se geralmente em:

- potenciais dividendos a serem pagos ao investidor. O pagamento dos dividendos não é garantido e tanto pode flutuar positiva como negativamente, em função da evolução dos mercados imobiliários e das condições de arrendamento dos imóveis (nomeadamente o nível das rendas e as taxas de ocupação);
- o montante de capital a ser recebido aquando da cessão das ações ou, em alternativa, na eventualidade de liquidação da SCPI. Este montante não é garantido e dependerá da evolução do mercado imobiliário ao longo do período do investimento.

Chama-se a atenção dos investidores para o facto de a SCPI CORUM Eurion ser uma SCPI que pode recorrer a endividamento até ao limite de um montante máximo fixado pela Assembleia Geral, em conformidade com o artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa. O montante dos empréstimos não pode exceder 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos não ainda investidos. Portanto, o montante de capital a ser recebido aquando da liquidação da Sociedade estará subordinado ao reembolso do montante corrente ou total prévio dos empréstimos contratados pela SCPI. Esta transação apresenta risco em caso de quebra do mercado imobiliário: a SCPI poderá não ter a capacidade de reembolsar os empréstimos contraídos, sendo que o valor e a liquidez das suas ações poderão ser afetados por esse facto.

O objetivo de desempenho a 10 anos (taxa interna de rendibilidade tendo em conta a evolução do valor da ação e dos dividendos distribuídos ao longo de um período de 10 anos) é de 6,5% (não garantido). O objetivo de desempenho anual (rendimento de dividendos) é de 4,5% (não garantido). Os resultados do CORUM Eurion podem ser condicionados pela fiscalidade aplicada nos países em que detém ativos e pelas convenções fiscais assinadas entre a França e esses países. No entanto, quando existem convenções fiscais, são aplicados mecanismos de neutralização fiscal (principalmente créditos fiscais ou taxas efectivas). Estes visam evitar a dupla tributação dos rendimentos prediais e das mais-valias com origem europeia dos acionistas residentes em França, mantendo simultaneamente a progressividade dos impostos sobre os outros rendimentos dos acionistas tributados nesse país (cf. secção "Regime fiscal").

Os rendimentos distribuídos podem incluir rendimentos prediais e/ou financeiros, mas também potenciais mais-valias prediais que se venham a constatar. Os rendimentos potenciais sujeitos a decisão da Assembleia Geral serão pagos mensalmente, logo após o pagamento do primeiro dividendo antecipado.

INTRODUÇÃO

1 – INFORMAÇÕES SOBRE OS FUNDADORES E A SOCIEDADE GESTORA

a) Fundadores

A Sociedade CORUM Eurion foi constituída a 19 de dezembro de 2019 sob a forma de Sociedade Civil de Investimento Imobiliário de capital variável de direito francês (doravante a "Sociedade", a "SCPI" ou o "Fundo") por iniciativa dos fundadores abaixo indicados.

O capital social inicial da SCPI CORUM Eurion, de quatro milhões quinhentos e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta euros (4.527.680 €), está dividido em 28.298 ações com o valor nominal de 160,00 €, repartidas entre:

Nome do subscritor	% de capital detido	Número de ações	Valor nominal (em €)	Montante de subscrição (em €)
Stéphane Glavinaz	1,41%	400,00	64.000,00	71.360,00
Jérôme Crespin	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sra. e Sr. Coulomb	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Leila Sacault	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Vongue	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Drollet	3,75%	1061,00	169.760,00	189.282,40
Marie-Hélène Chung	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Druet	1,34%	380,00	60.800,00	67.792,00
Christophe Audy	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Serge Villet	3,77%	1067,00	170.720,00	190.352,80
Cécile Drugeon	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
Sandrine Niquet	1,00%	282,00	45.120,00	50.308,80
Joël Lesot	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Eugène Chung	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sébastien Chouen	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
Guillaume Léon	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Soubrier	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Florent Touraton	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Espinasse	1,01%	285,00	45.600,00	50.844,00
Stéphane Lelièvre	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Guillaume Diey	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Frank Marchand	3,96%	1121,00	179.360,00	199.986,40
Sra. e Sr. Pruvost	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
DESPRES	1,06%	300,00	48.000,00	53.520,00
Sr. Hervé e Sra. Gangloff	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sylvie Flament	3,07%	869,00	139.040,00	155.029,60
Julien Legrain	1,49%	421,00	67.360,00	75.106,40
Jean-Charles Ferré	5,94%	1681,00	268.960,00	299.890,40
Karine Doret	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
VERMEER INVESTISSEMENT	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Sébastien Pollet	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Saignol	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
NINARO	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Charles-Eric Poussin	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Moana Le Calvic	1,57%	443,00	70.880,00	79.031,20
Sr. e Sra. Boragno	3,96%	1121,00	179.360,00	199.986,40
Suzanne Roux	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Thierry Desfour	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
GUILLAUME CONJARD PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Alain Reynaud	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Mariette Lao	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Coccoli	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Philippe Pebay	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
Gilbert Lai Woa	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Dubois	1,98%	560,00	89.600,00	99.904,00
Nicolas Combe	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
Ralph Chung	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sylvie Chung	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. Dif e Sr. Salin	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sra. e Sr. Morin	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Cinquin	1,41%	398,00	63.680,00	71.003,20
EQUANCE	1,99%	562,00	89.920,00	100.260,80
Romain Gareaux	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sylvain Marquevielle	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Joaquim De Carvalho	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
COD FINANCIAL CONSULTING	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
LES ARCADES	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. e Sra. Pellet	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
Julien Donadini	1,39%	392,00	62.720,00	69.932,80
FRAISA	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
NP CONSULTING	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00
NOSEC MMV	0,99%	280,00	44.800,00	49.952,00

Nome do subscritor	% de capital detido	Número de ações	Valor nominal (em €)	Montante de subscrição (em €)
Jeffrey Brown	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Aimé Pierredon	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Simone Pierredon	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
JACK YE	1,39%	392,00	62.720,00	69.932,80
Sophie Montveneur	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. Le Febvre	0,99%	281,00	44.960,00	50.130,40
Sr. Bujon	1,98%	561,00	89.760,00	100.082,40
TOTAL	100,00%	28.298,00	4.527.680,00	5.048.363,20

A subscrição dos fundadores foi realizada até 29 de outubro de 2019.

Os fundadores pagaram por cada ação subscrita o valor nominal de 160,00 €, acrescido do prémio de emissão de 18,40 € incluindo impostos (não incluindo as despesas relativas à angariação de capital) de cada quota subscrita e inteiramente realizada.

Os fundadores pagaram assim a soma unitária de 178,40 €, incluindo impostos, por ação, e o montante total de 5.048.363,20 €.

As ações detidas pelos fundadores são inalienáveis durante três anos a contar da data de emissão do visto da SCPI pela Autoridade dos Mercados Financeiros.

O capital social máximo estatutário na criação da SCPI é fixado em 8.000.000 €. O limite máximo de capital estatutário foi alterado para 5.000.000.000 € por decisão da Assembleia Geral, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 15 de maio de 2024.

b) Sociedade Gestora

CORUM Asset Management, (CORUM AM), sociedade gestora de ativos homologada a 14 de abril de 2011 pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa sob número GP-11000012, autorização GFIA datada de 10 de julho de 2014 ao abrigo da Diretiva 2011/61/UE, sociedade simplificada por ações com o capital de 600.000 €, com sede no n.º 1 rue Euler, 75008 Paris, França, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 é estatutariamente nomeada Sociedade Gestora (doravante a "Sociedade Gestora"), por prazo ilimitado, desta SCPI.

2 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo de desempenho a 10 anos (taxa interna de rendibilidade tendo em conta a evolução do valor da ação e dos dividendos distribuídos ao longo de um período de 10 anos) é de 6,5% (não garantido). O objetivo de desempenho anual (rendimento de dividendos) é de 4,5% (não garantido). Os investimentos serão diversificados, tanto quanto ao seu tipo como quanto à localização, de acordo com a estratégia em seguida descrita.

Os investimentos imobiliários incidirão sobre bens imóveis de todos os tipos na zona euro. Será constituído a médio prazo um património imobiliário diversificado no plano económico e geográfico:

- localização: zona euro;
- tipo: escritórios, lojas, locais industriais, armazéns, hotéis, parques de estacionamento, estabelecimentos de saúde, residências de estudantes, plataformas logísticas, instalações de lazer, etc.;

Os edifícios serão adquiridos já construídos ou a construir.

Também podem ser ponderadas aquisições de prédios que necessitem de obras de reabilitação, renovação ou específicas, dentro dos limites da regulamentação aplicável às SCPI.

O fundo CORUM Eurion procurará investir em ativos imobiliários realizando uma política de investimentos oportunista, de acordo com os ciclos dos diferentes mercados imobiliários:

- através da adoção de uma estratégia de investimento aberta, os investimentos poderão ser realizados em ativos localizados em toda a zona euro;
- centrando-se sobre os rendimentos de arrendamento, visando uma otimização das rendas potenciais cobradas pelo fundo que não se faça em detrimento da constituição do património;
- tendo em conta as características não financeiras (ESG) dos edifícios considerados e a oportunidade de as melhorar ao longo de um período de três anos (em conformidade com os requisitos do selo ISR e a abordagem ISR adotada pelo CORUM Eurion, descrita em seguida).

Os investimentos serão realizados com especial atenção para a combinação entre:

- profundidade do mercado do arrendamento;
- dinamismo da área geográfica;
- qualidade dos arrendatários;
- prazo dos contratos de arrendamento;
- o desempenho não financeiro do imóvel (ver abordagem ISR adotada pelo fundo CORUM Eurion, mais à frente no documento).

De acordo com a análise própria da Sociedade Gestora com base na realização de previsões de mercado durante os períodos em que os preços de alguns mercados europeus sejam os mais elevados, os investimentos serão direcionados para outros mercados imobiliários que ofereçam preços mais baixos e rendimentos de arrendamento estruturalmente mais fortes (relação entre as rendas e os custos de aquisição dos imóveis).

Inversamente, quando os preços dos mercados europeus mais elevados registarem declínios em função da conjuntura, os investimentos serão reorientados para esses mercados, que apresentarão então rendimentos de arrendamento mais favoráveis.

Aproveitando oportunidades de investimento em função dos diferentes ciclos, a SCPI CORUM Eurion constituirá ao longo do tempo um património imobiliário que permita a partilha de riscos através de:

- diversificação em termos de tipos de ativos;
- diversificação geográfica no seio da zona euro.

Abordagem de ISR do CORUM Eurion

O fundo CORUM Eurion está empenhado numa abordagem rigorosa de ISR (Investimento Socialmente Responsável), pela qual lhe foi atribuído o selo ISR em 25 de novembro de 2021.

O selo ISR foi criado em 2016 para os fundos de investimento mobiliário, tendo sido alargado por decreto aos fundos de investimento imobiliário em 2020. O objetivo do selo ISR é dar maior visibilidade aos produtos de poupança cujas políticas de investimento e de gestão estejam vinculadas a uma abordagem rigorosa de investimento socialmente responsável.

Através da sua estratégia de ISR, o objetivo global do CORUM Eurion é melhorar continuamente as características ambientais dos seus edifícios, oferecendo simultaneamente espaços acolhedores, eficientes e confortáveis aos seus arrendatários, qualquer que seja o país ou o tipo de ativo do imóvel em questão.

O CORUM Eurion visa igualmente os seguintes objetivos específicos nos domínios ambiental, social e de governança:

- Objetivos ambientais: o fundo CORUM Eurion está consciente dos desafios do desenvolvimento sustentável, atuais e futuros, e está empenhado em implementar medidas para promover a eficiência carbónica dos seus edifícios, colocando especial ênfase em:
  - Reduzir o consumo de energia dos seus imóveis;
  - Reduzir o consumo de água dos seus imóveis.
- Objetivo social: o fundo CORUM Eurion reconhece a importância de ter em conta as expectativas e as necessidades dos seus arrendatários e compromete-se a implementar medidas para melhorar o conforto e o bem-estar de todos os ocupantes dos seus edifícios.
- Objetivo de governança: sensível à importância da colaboração entre todas as partes interessadas, o fundo CORUM Eurion está particularmente empenhado em estabelecer diálogo com os seus arrendatários, com vista à adoção de uma abordagem comum das questões ambientais e sociais.

Com vista a atingir os objetivos acima referidos, a política de investimento e de gestão do fundo CORUM Eurion terá em conta o desempenho não financeiro das oportunidades em análise e dos imóveis em carteira (para um mínimo de 90% da carteira).

O referido desempenho não financeiro será avaliado através de uma ferramenta de notação ESG que inclui 23 critérios ambientais, sociais e de governação, que serão utilizados para atribuir uma pontuação de 0 a 100 a cada edifício. Esses critérios incluem:

- Ambiente: presença de instalações visando incentivar a mobilidade suave (estacionamento de bicicletas, estações de carregamento de veículos elétricos, etc.) no interior dos edifícios;
- Social: existência de áreas de lazer dentro dos edifícios;
- Governança: conjunto de iniciativas adotadas para sensibilizar os arrendatários para as questões de ESG.

Dado que o CORUM Eurion optou por adotar uma abordagem "Best-in-Progress", o fundo investirá principalmente em edifícios cujo desempenho não financeiro seja tal que a classificação atribuída ao edifício seja inferior à Classificação de Limiar fixada pela Sociedade Gestora. Simultaneamente, será implementado um plano de ação para esses imóveis, com o objetivo de aumentar em 20 pontos o desempenho não financeiro global de todos os ativos Best-in-Progress ou atingir a Classificação de Limiar no prazo de 3 anos.

O CORUM Eurion pode também adotar uma abordagem "Best-in-Class", investindo em edifícios cujo desempenho não financeiro seja tal que a classificação atribuída ao edifício seja superior à Classificação de Limiar. Paralelamente, será aplicado um plano de manutenção a estes imóveis com o objetivo de manter, no mínimo, o desempenho não financeiro global de todos os ativos *Best-in-Class* durante um período de 3 anos.

Acresce que o CORUM Eurion não investirá em ativos imobiliários com uma classificação ESG pré-investimento inferior à "Pontuação Mínima de Exclusão" definida pela Sociedade Gestora.

O desempenho não financeiro das propriedades do fundo será reavaliado anualmente para acompanhar a evolução do plano de beneficiação.

Para mais informações sobre a abordagem ISR e a inclusão de critérios não financeiros (ESG) na política de investimento e de gestão do CORUM Eurion, remetemos para o Código de Transparência elaborado pela CORUM AM, que pode ser consultado em linha em www.corum.pt.

Relativamente a todas as questões relacionadas com a abordagem ISR do CORUM Eurion e com o selo ISR em geral, é favor contactar por e-mail informacao@corum-am.com. Comprometemo-nos a responder a todas as perguntas o mais rapidamente possível.

O fundo CORUM Eurion pode igualmente financiar os seus investimentos através de empréstimos, a fim de beneficiar dos efeitos de alavancagem do crédito, ou no caso de aquisições a prazo, num intervalo entre 0% e 40% do valor de avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos angariados, líquidos de comissões, que compõem o seu património. Em conformidade com a decisão dos acionistas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 15 de maio de 2024, este montante é fixado até ao limite de um montante máximo de 2.000.000.000 €.

A alavancagem máxima a que a Sociedade pode recorrer é de 1,67 (calculada utilizando o método de compromisso na aceção do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de dezembro de 2012). Os investidores serão informados de quaisquer eventuais alterações à alavancagem máxima. São igualmente informados, nos relatórios anuais de gestão, da alavancagem efetivamente atingida durante cada exercício.

Estes empréstimos serão contraídos junto das principais instituições de crédito que operam na zona euro, a taxas fixas ou variáveis, em função das condições de mercado e com prazos compatíveis com a duração da SCPI.

Em quaisquer circunstâncias, conforme o disposto no artigo 422-225 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, o montante do endividamento e das aquisições a liquidar a prazo terá de ser compatível com a capacidade de reembolso da SCPI com base nas suas receitas ordinárias para os empréstimos e dívidas e com as suas capacidades de endividamento para as aquisições com liquidação a prazo até ao limite do montante máximo fixado pela Assembleia Geral.

A Sociedade não pode adquirir edifícios que sejam propriedade dos seus fundadores ou de empresas dos respetivos grupos. O fundo está exposto a riscos de sustentabilidade, que são ativamente geridos pela Sociedade Gestora de forma a limitar a sua ocorrência bem como o seu impacto financeiro. O risco de sustentabilidade é um acontecimento ou situação ambiental, social ou de governação que, a ocorrer, pode ter um efeito adverso significativo, real ou potencial, no valor do investimento.

O fundo cumpre os requisitos de transparência impostos pelo Art. 8.º do Regulamento Europeu n.º2019/2088 ("Regulamento SFDR"). Como tal, na implementação da sua estratégia de investimento e na gestão dos ativos a Sociedade Gestora compromete-se a ter em conta os Critérios ambientais, sociais e de governação (critérios "ESG").

O princípio de "não prejudicar significativamente" aplica-se apenas aos investimentos subjacentes ao produto financeiro que tenham em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Os investimentos subjacentes à parte remanescente deste produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Eurion é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada, que implica o risco de perda do capital e cujos rendimentos não são garantidos. Os riscos associados ao investimento no fundo e, em particular, os riscos associados à política de investimento, são descritos no aviso aos investidores na página 3 do presente prospeto.

Risco relativo aos objetivos não financeiros: a aferição e a realização dos referidos objetivos estão sujeitas à qualidade e à exaustividade dos dados de consumo recolhidos, ao montante das despesas de investimento necessárias para atingir tais objetivos e ao empenho ESG das várias partes interessadas envolvidas, nomeadamente os arrendatários e os prestadores de serviços. Por conseguinte, existe o risco de estes objetivos não serem alcançados.

Apesar do objetivo de reduzir o potencial impacto dos Riscos de Sustentabilidade no desempenho do fundo, não existe qualquer garantia de que os mesmos e o seu impacto no desempenho não se concretizem.

No contexto da sua gestão de tesouraria, o CORUM Eurion está autorizado a deter depósitos e numerário, tal como especificado no artigo L. 214-115 do Código Monetário e Financeiro francês. Estes depósitos e numerário devem satisfazer as condições previstas no artigo R. 214-92 do referido Código Monetário e Financeiro.

No âmbito da sua abordagem de ISR, o CORUM Eurion tem por objetivo melhorar de forma sustentável o desempenho ambiental dos seus edifícios, nomeadamente em termos dos consumos de energia e de água. No entanto, apesar dos melhores esforços do fundo CORUM Eurion e das recomendações de ESG feitas aos ocupantes, não nos podemos responsabilizar pela aplicação das referidas recomendações por parte dos arrendatários.

3 – MODIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E/OU DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA SOCIEDADE

Qualquer alteração significativa da política de investimento será sujeita a aprovação prévia da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas.

4 – RESPONSABILIDADE DOS ACIONISTAS

A responsabilidade dos acionistas só pode ser invocada por terceiros se a Sociedade tiver sido anteriormente demandada sem sucesso.

Por derrogação às disposições do artigo 1857.º do Código Civil francês e em conformidade com o artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro francês, cada acionista só é responsável perante terceiros pelo montante da sua participação no capital. Nas relações entre si, os acionistas são responsáveis pelas dívidas e obrigações sociais proporcionalmente ao número de ações que lhes pertençam.

5 – PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Foi introduzido o recurso a um avaliador independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos das SCPI. O Fundo CORUM Eurion recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. Este avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património, atualizando esses valores nos quatro anos subsequentes.

Os ativos imobiliários adquiridos pela SCPI são avaliados pelo seu valor de mercado, excluindo impostos e encargos. O referido valor de mercado é geralmente determinado utilizando um fluxo de caixa descontado ou o método de capitalização do rendimento, por vezes combinado com uma avaliação comparativa de mercado, uma avaliação utilizando as normas profissionais específicas do ativo adquirido, ou uma avaliação utilizando o método do valor residual. O valor pode também ter em conta as condições legais e financeiras de ocupação do ativo, a qualidade do(s) ocupante(s) do ativo, o valor do imóvel vago ou as tendências do mercado imobiliário.

Posteriormente, os ativos imobiliários e financeiros (uma carteira extremamente reduzida) são objeto de avaliação independente realizada pela CORUM Asset Management, independentemente das suas equipas de gestão, em conformidade com as exigências regulamentares.

6 – PRINCIPAIS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DO COMPROMISSO CONTRATUAL ASSUMIDO PARA FINS DE INVESTIMENTO

A SCPI rege-se, nomeadamente, pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, pelos artigos L. 214-24 e seguintes, L. 214-86 e seguintes, R. 214-130 e seguintes do Código Monetário e Financeiro francês, bem como pelos artigos 422-189 e seguintes do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa e por todos os textos legais posteriores.

Os investimentos imobiliários serão selecionados na sequência de uma auditoria técnica, de arrendamento e jurídica. Esta auditoria será realizada pela Sociedade Gestora com recurso a aconselhamento externo. É assinada uma escritura pública aquando da compra de qualquer imóvel.

Uma vez assinada a escritura pública, a Sociedade torna-se proprietária, ou mesmo arrendadora se o edifício for objeto de contrato de arrendamento. Como proprietária e arrendadora, a Sociedade assume a responsabilidade contratual associada a esse estatuto.

Se a aquisição de um imóvel for financiada com recurso a uma linha de crédito ou a um empréstimo bancário, a Sociedade ficará obrigada a cumprir os compromissos assumidos no contrato de financiamento, nomeadamente o reembolso do capital e o pagamento de juros e encargos acessórios.

CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES

1 – COMPOSIÇÃO DO PROCESSO DE SUBSCRIÇÃO

Antes da subscrição, todos os subscritores deverão receber, em suporte duradouro, um pacote de subscrição completo incluindo os seguintes documentos:

- o documento de informação fundamental;
- o prospeto visado pela Autoridade dos Mercados Financeiros, se for caso disso, a sua mais recente atualização;
- os estatutos da Sociedade;
- o relatório anual do último exercício;
- o último boletim trimestral de informação;
- o formulário de subscrição, incluindo um exemplar a ser conservado pelo subscritor, contendo as informações sobre as condições da emissão em curso.

2 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MONTANTE DAS SUBSCRIÇÕES

O formulário de subscrição deve ser devolvido à Sociedade Gestora devidamente preenchido, assinado e acompanhado do pagamento e dos documentos obrigatórios solicitados.

O formulário de subscrição enuncia claramente os termos do aumento de capital e, em particular, o preço da subscrição e a data de início de fruição das ações. Em qualquer subscrição, as ações devem ser totalmente pagas quanto ao seu montante nominal e ao montante do prémio de emissão, incluindo a comissão de subscrição. Caso contrário, a subscrição será considerada sem efeito e os montantes pagos serão devolvidos integral e gratuitamente ao seu autor. No caso das subscrições a crédito, as ações são integralmente subscritas quando os fundos correspondentes são efetivamente pagos por cheque ou transferência bancária.

A este respeito, chama-se a atenção para os seguintes riscos relacionados com o financiamento a crédito:

- o reembolso do capital num contexto de inversão no mercado imobiliário;
- o financiamento a crédito com recurso a empréstimo imobiliário ou empréstimo afetado à aquisição de ações da SCPI para se poderem deduzir os juros do empréstimo dos rendimentos prediais;
- o desempenho das ações adquiridas a crédito, ou o caso de baixa dos preços na venda das ações, que podem obrigar o subscritor a pagar a diferença.

As subscrições e os pagamentos devem ser enviados por correio para o CORUM Eurion – Av. da Liberdade 240, 1250-148 Lisboa, Portugal ou serem recebidos na sede da Sociedade Gestora – 1 rue Euler, 75008 Paris, França bem como por qualquer outro intermediário autorizado pela Sociedade Gestora.

Os pagamentos por cheque ou transferência bancária devem ser efetuados à ordem da SCPI CORUM Eurion e para a conta específica não remunerada da SCPI, a contar da data da abertura ao público das subscrições.

3 – AÇÕES

a) Valor nominal e variabilidade do capital

O valor nominal de cada ação é de 160,00 €. As ações podem ser divididas em décimos, centésimos, milésimos e décimos de milésimos designados frações de ações. As disposições do presente prospeto que são aplicáveis às ações também se aplicam às respetivas frações. Cada acionista deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

Cada ação é indivisível do ponto de vista da Sociedade. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do acionista mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma ação completa.

Uma vez que a Sociedade é uma sociedade de capital variável, o capital social efetivo aumenta por subscrição de novas ações, sem que exista necessidade de se atingir o capital social estatutário estabelecido no capítulo V, n.º 1, que pode ser alterado a qualquer momento em Assembleia Geral Extraordinária. Da mesma forma, diminui na sequência dos resgates. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário;
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia Geral;
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

A Sociedade Gestora transmite em cada boletim trimestral de informação as alterações no capital registadas no decurso do trimestre anterior.

No final de cada exercício, ela determina o montante do capital social efetivo, que corresponde à fração do capital social, tal como definido nos Estatutos, efetivamente subscrita ou emitida em contrapartida das contribuições dos acionistas, tendo em conta os resgates e subscrições que tenham ocorrido.

A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de acionistas decidirá, uma vez atingido o capital estatutário, manter a variabilidade do capital e, se necessário, fixar um novo montante máximo de capital, ou proceder, em conformidade com o direito ordinário, a aumentos de capital previamente decididos, ou não proceder a novos aumentos do capital máximo.

Não podem ser emitidas novas ações com vista a aumentar o capital enquanto o registo previsto no artigo 422-218 do Regulamento Geral da AMF contiver pedidos de resgate não satisfeitos a um preço inferior ou igual ao preço de subscrição.

b) Forma das ações

As ações são nominativas.

As ações são representadas por títulos de propriedade numerados por ordem cronológica da sua emissão, mencionando a numeração e o número de ações subscritas e a data de fruição. Tais certificados não constituem títulos alienáveis.

A Sociedade Gestora emitirá a cada acionista um certificado que atesta a sua inscrição no registo. Estes certificados não constituem títulos negociáveis. Em caso de perda, roubo, destruição ou não receção do certificado, o acionista deverá apresentar à Sociedade Gestora um certificado de perda. Os direitos de cada acionista resultam da sua inscrição no registo de acionistas da Sociedade.

4 – FÓRMULAS DE CÁLCULO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

As ações são emitidas pelo seu valor nominal, acrescido de um prémio de emissão destinado, nomeadamente, a manter a igualdade entre os antigos e os novos acionistas e do qual se poderá deduzir:

a) as despesas, direitos e impostos relacionados com a aquisição dos imóveis;

b) as despesas de constituição, de pesquisa de imóveis e de investimento;

c) as despesas relacionadas com aumentos de capital (despesas de angariação de capital), incluídas na comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

O montante do prémio de emissão é determinado pela Sociedade Gestora.

O prémio de emissão inclui a comissão de subscrição, que por sua vez abrange os custos de pesquisa de imóveis e de investimento e as despesas de angariação de capital.

O preço de subscrição e os elementos que o integram são comunicados ao público no boletim trimestral de informação e apresentados em detalhe no formulário de subscrição.

Pode ser alterado por decisão da Sociedade Gestora.

O preço unitário de subscrição é determinado com base no valor de reconstituição da Sociedade. Esse valor de reconstituição corresponde ao montante que deveria ser pago atualmente para se reconstituir de forma idêntica o património da Sociedade.

O valor de reconstituição é igual ao valor de realização acrescido dos custos inerentes a uma reconstituição dos seus ativos (custos de aquisição de edifícios, despesas de angariação de capital e custos de pesquisa de investimentos, etc.).

Para o subscritor, o preço de subscrição das ações da SCPI, fixado pela Sociedade Gestora, é um elemento essencial do seu investimento. É, de facto, com base nesse preço, que se efetuam habitualmente os resgates, conforme indicado no capítulo II, parágrafo 2.

O valor de mercado dos imóveis baseia-se numa avaliação dos ativos a realizar de cinco em cinco anos, com atualizações anuais no período intercalar, por um avaliador imobiliário, após aceitação pela AMF do pedido apresentado pela Sociedade Gestora. O avaliador imobiliário é nomeado pela Assembleia Geral por um prazo de cinco anos.

O valor de realização é igual à soma do valor de mercado dos imóveis e do valor líquido dos outros ativos da Sociedade.

De acordo com as normas em vigor (artigo L. 214-94 do Código Monetário e Financeiro francês), o preço de subscrição não pode diferir em mais ou menos de 10% do valor de reconstituição por ação, salvo autorização da Autoridade dos Mercados Financeiros.

Os valores de realização e de reconstituição da Sociedade, determinados anualmente pela Sociedade Gestora, são objeto de resoluções submetidas à aprovação da Assembleia Geral Ordinária anual.

Quando a Sociedade atingir o seu capital estatutário, passam a só ser aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate.

De forma a garantir a equidade entre todos os acionistas da SCPI, todas as subscrições são efetuadas nos mesmos termos e com as mesmas condições de preço e comissões. Não será concedido qualquer desconto.

5 – NÚMERO MÍNIMO DE AÇÕES A SUBSCREVER

Cada novo acionista terá de subscrever pelo menos uma (1) ação. Os investidores antigos têm a possibilidade de subscrever frações de ações.

6 – FRUIÇÃO DAS AÇÕES

As ações estão, desde a sua criação, sujeitas a todas as disposições estatutárias. Desde data de início de fruição, são totalmente equiparadas às ações criadas anteriormente.

A data de início da fruição é estipulada pela Sociedade Gestora, correspondendo ao 1.º dia do 6.º mês após a subscrição e respetivo pagamento, e é especificada no formulário de subscrição.

As condições de fruição das ações, portanto, não são determinadas pelos estatutos, mas sim definidas pela Sociedade Gestora.

7 – DETALHES DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO

Foi decidido fixar o preço de subscrição de cada ação em 215,00 €, a partir do dia 1 de julho de 2022. As ações devem ser integralmente realizadas no momento da sua subscrição.

Condições válidas a partir de 1 de julho de 2022:

- Preço de subscrição das ações: 215,00 €
- Valor nominal: 160,00 €
- Prémio de emissão: 55,00 €

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- despesas de angariação de fundos: 23,22 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento: 2,58 €

Correspondendo a um preço de subscrição líquido de outras despesas de: 215,00 €

A Sociedade Gestora recebe da SCPI, a cada subscrição, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, do preço de subscrição, deduzida do prémio de emissão. Esta comissão serve para suportar:

- as despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,80%, impostos incluídos (comissão isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês);
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (a comissão é isenta de IVA ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

De modo a assegurar um tratamento equitativo dos acionistas, estas condições são aplicáveis a todas as ordens de subscrição realizadas a partir do dia 1 de julho de 2022. Essas condições aplicáveis são mencionadas no formulário de subscrição. As alterações serão anunciadas no boletim de informação e serão alvo da atualização do presente prospeto em caso de modificação das condições de emissão (preço, fruição, etc.).

Não é possível proceder à criação de novas ações com vista a aumentar o capital social enquanto:

- o capital inicial não tiver sido inteiramente realizado; e
- os pedidos de resgate de ações existentes no registo previsto no artigo 422-218 do RG da AMF por valor inferior ou igual ao preço de subscrição não tiverem sido satisfeitos.

8 – GARANTIA BANCÁRIA

Foi emitida pelo banco BNP Paribas em favor da Sociedade uma garantia bancária, conforme previsto pelo artigo L. 214-116 do Código Monetário e Financeiro francês, cobrindo 15% do capital estatutário máximo inicial, correspondente a 1.500.000 €, destinada a suportar o reembolso do montante das subscrições, com exceção das dos fundadores, no caso de pelo menos 15% do capital estatutário máximo, equivalendo a 1.200.000 €, não ser subscrito pelo público no prazo de um ano após a data de abertura da subscrição.

Se esta obrigação não for cumprida, a SCPI será dissolvida e todos os acionistas, com exceção dos acionistas fundadores que renunciaram ao benefício da garantia bancária, serão reembolsados do montante da respetiva subscrição.

A 3 de março de 2020, o capital social da SCPI, conforme certificado pelo revisor de contas a 4 de março de 2020, ascendia a 3.720.600 €, incluindo o prémio de emissão, ou seja, cerca de 46,5% do capital estatutário máximo. A garantia bancária emitida pelo banco BNP Paribas e datada de 22 de fevereiro caducou, portanto, uma vez que foram ultrapassados os 1.200.000 € de subscrição pelo público, o que representa mais de 15% do capital social máximo, a 3 de março de 2020.

9 – INFORMAÇÕES AOS INVESTIDORES

A Sociedade Gestora assegurará que cada acionista em situação idêntica beneficie de um tratamento equitativo e de direitos proporcionais ao número de ações que possui.

No entanto, com base em critérios objetivos, a Sociedade Gestora pode conceder retrocessões de comissões a um número limitado de investidores. As condições para a concessão deste tratamento preferencial encontram-se definidas na política de conflitos de interesses da CORUM Asset Management, disponível mediante pedido ou no site na Internet da CORUM Butler.

A Sociedade Gestora zela para que qualquer tratamento preferencial concedido a um ou mais investidores não implique prejuízos globais consideráveis para os outros investidores.

CAPÍTULO II – FORMAS DE SAÍDA

A Sociedade Gestora não garante a revenda nem o resgate das ações.

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

Os acionistas que pretendam retirar-se, no todo ou em parte, podem fazê-lo de duas formas, de acordo com as normas e os limites previstos nos Estatutos. Em caso de bloqueio dos resgates, a venda de ações no mercado secundário através de ordens de compra e venda combinadas pode ser substituída, nas condições previstas no n.º 3 infra, por:

- a venda de ações (cessão) realizada sem a intervenção da Sociedade Gestora, que não garante a revenda das ações;
- reembolso das ações (resgate) a solicitar à Sociedade Gestora.

Cada acionista deve deter no mínimo uma ação ou o seu equivalente em frações de ações.

a) Registo das transferências

Qualquer transação efetuada diretamente entre acionistas, ou entre estes e terceiros, é considerada uma transferência direta. A cessão é acordada livremente entre as partes.

A inscrição da transação no registo de acionistas considera-se então constituir o documento escrito de cessão previsto pelo artigo 1865.º do Código Civil francês, e produz efeitos a partir desse momento perante a Sociedade e perante terceiros.

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.

Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

b) Documentos a enviar à Sociedade

Para que qualquer transcrição de transferência seja executada para o respetivo registo, os certificados nominativos têm de ser devolvidos à Sociedade. No âmbito de qualquer cessão, o cedente deve notificar o ato à Sociedade Gestora, enviando-lhe:

- o formulário CERFA n.° 2759 assinado pelo titular das ações, indicando os apelidos, nomes próprios e endereço do beneficiário da transferência e o número de ações transferidas;
- a aceitação da transferência assinada pelo beneficiário;
- o comprovativo do pagamento à Autoridade Fiscal do imposto de selo;
- o acordo notarial ou particular de cessão.

A Sociedade Gestora remeterá ao cessionário um novo certificado de propriedade das ações, uma vez cumpridas as formalidades de transferência.

c) Fruição das ações

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 na qual a transmissão for verificada.

O comprador tem direito aos rendimentos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação. Quaisquer dividendos antecipados recebidos pelo cedente antes do registo da cessão continuam a pertencer ao mesmo.

d) Custos

As despesas relacionadas com as cessões são analisadas no Capítulo III, Comissões, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

2 – RESGATE

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, sob reserva da existência de pedidos de subscrição. O capital social não pode, no entanto, por efeito de resgates, tornar-se inferior ao mais elevado dos três valores seguintes:

- 10% do capital social estatutário,
- 90% do capital social efetivo constatado pela última Assembleia Geral,
- o mínimo legal estabelecido para as sociedades civis de investimento imobiliário, que é atualmente de 760.000 €.

Com o objetivo de assegurar à Sociedade suficiente flexibilidade na gestão, a Assembleia Geral poderá criar um fundo para o reembolso de ações e atribuir-lhe uma dotação. Por decisão da Assembleia Geral, os montantes atribuídos a este fundo terão origem em rendimentos provenientes da alienação de ativos imobiliários ou de lucros a tal destinados.
À data do presente prospeto, não existe fundo de reembolso.

Os pedidos de resgate são regidos pelas disposições dos artigos 422-218 a 422-219 do RG da AMF.

a) Fórmulas de reembolso e efeitos do resgate

Quando a Sociedade Gestora recebe um pedido de resgate, e na ausência de fundo de reembolso, dois casos podem ocorrer:

1. Há pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior: reembolso com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora;
2. A Sociedade Gestora constata que os pedidos de resgate inscritos no registo, correspondentes a pelo menos 10% das ações emitidas pela Sociedade, não foram satisfeitos no prazo de 12 meses, de acordo com o disposto no artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro. Neste caso, a Sociedade Gestora deverá informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia Geral Extraordinária para propor a redução do preço da ação ou a alienação de um ou vários imóveis, de acordo com o disposto no artigo L. 214-114 do Código Monetário e Financeiro.

Neste último caso, os acionistas serão informados pela Sociedade Gestora da necessidade de adiamento da operação de resgate. O reembolso das ações torna o resgate efetivo através da sua inscrição no registo de acionistas. As ações reembolsadas são anuladas. As ações sujeitas a resgate deixarão de beneficiar dos rendimentos a partir do 1.º dia do mês no qual o resgate teve lugar.

b) Preço de resgate

O reembolso efetua-se com base no valor de resgate, que é definido da seguinte forma, de acordo com os dois casos acima indicados:

1. 189,20 € por ação a partir de 1 de julho de 2022. Este preço corresponde ao preço de subscrição atual de 215,00 € após subtração da comissão de subscrição de 25,80 €, impostos incluídos.
2. Novo valor de realização determinado após a venda de um ou mais edifícios.

No caso de redução do preço de resgate, a Sociedade Gestora informará os acionistas que tenham solicitado o resgate, por carta registada com aviso de receção a enviar o mais tardar até à véspera da data em que essa redução passe a vigorar. Na ausência de reação por parte dos destinatários no prazo de 15 dias a contar da data de receção da carta registada com aviso de receção, considera-se que o pedido de resgate é mantido ao novo preço. Esta informação está contida na carta de notificação.

Se o resgate não for compensado, o reembolso não se pode verificar a um preço superior ao valor de realização nem inferior a este menos 10%, salvo autorização da AMF.

c) Registo de pedidos de resgate

Será mantido na sede da Sociedade um registo onde serão inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora.

d) Documentos a enviar à Sociedade

Os acionistas que desejem retirar-se devem notificar a Sociedade Gestora por via postal ou outro método de envio com aviso de receção. As ações serão anuladas.

3 – CESSÕES EFETUADAS EM CASO DE BLOQUEIO DOS RESGATES AO ABRIGO DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO L. 214-93 DO CÓDIGO MONETÁRIO E FINANCEIRO FRANCÊS

A inscrição de ordens no registo, prevista no artigo 422-205 do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa, nas SCPI de capital variável, constitui medida adequada na aceção do parágrafo II do artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro francês. A aplicação desta medida implica a suspensão dos pedidos de resgate. Todas as ordens de compra e venda são, sob pena de nulidade, inscritas no registo mantido na sede da Sociedade que é previsto pelo artigo L. 214-93 do Código Monetário e Financeiro francês.

a) Informações gerais

A Sociedade Gestora é obrigada a fornecer a qualquer pessoa que o solicite, os cinco preços de compra mais elevados e os cinco preços de venda mais reduzidos inscritos no registo, bem como as quantidades da oferta e da procura a esses preços.

O preço de execução, bem como as quantidades de ações negociadas, são tornados públicos no dia em que o preço é determinado:

- no sítio Web: www.corum.pt;
- por telefone, junto da Sociedade Gestora, através do número +351 210 900 001.

b) Periodicidade de determinação dos preços de execução

As ordens de compra e de venda inscritas no registo são comparadas periodicamente a intervalos regulares e a uma hora estabelecida, para se determinar um preço único de execução, que será aquele a que pode ser trocada a maior quantidade de ações.

O preço de execução é estabelecido no último dia útil de cada mês, às 12 horas em ponto, ou, se esse dia for feriado, no primeiro dia útil seguinte.
Para participarem na comparação mensal, as ordens devem ser recebidas e preencher as condições de validade o mais tardar dois dias úteis antes da fixação do preço de execução, até às 16 horas.

A Sociedade Gestora pode ser constrangida devido às condições do mercado a alterar essa periodicidade, sob reserva de avisar do facto os ordenantes, os intermediários e o público em geral pelo menos seis dias antes da data de entrada em vigor do preço de execução, por todos os meios adequados e especialmente através do boletim informativo e do site da SCPI.

c) Execução e liquidação

As ordens são executadas, a partir do estabelecimento do preço de execução e unicamente a esse preço, pela Sociedade Gestora, que inscreve imediatamente as transações assim efetuadas no registo de acionistas e liquida aos transmitentes as somas que lhes compitam retirando-as dos fundos previamente pagos pelos compradores, no prazo de quinze dias após o encerramento da comparação.

O preço de execução é aquele a que pode ser trocado o maior número de ações, sabendo-se que são executadas prioritariamente as ordens de compra inscritas a preço mais elevado e as ordens de venda a preço mais reduzido.

d) Custos

Os custos relacionados com as cessões são analisados no Capítulo III, parágrafo 3, Comissão de Cessão.

As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

e) Modo de transmissão das ordens de compra e de venda

As pessoas que desejem comprar ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de compra, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a adquirir e o preço máximo, incluindo todos os custos, a pagar. As ordens de compra podem ser dotadas de um prazo de validade.

As pessoas que desejem vender ações devem dirigir, diretamente à Sociedade Gestora ou através de intermediário autorizado, por carta registada com aviso de receção, uma ordem de venda, devidamente preenchida e assinada, contendo nomeadamente o número de ações a alienar e o preço mínimo exigido. As ordens de venda são emitidas pelo prazo de um ano com uma eventual prorrogação por um período adicional de até 12 meses, a pedido expresso do acionista. Os ordenantes (de venda e de compra) têm a possibilidade, mediante menção inscrita no formulário da ordem, de optar pela execução total ou parcial da mesma.

As ordens de venda ou compra podem ser alteradas ou anuladas da mesma forma. A alteração de uma ordem registada implica a perda da sua prioridade de chegada sempre que o ordenante:

- aumente o preço limite, no caso de uma ordem de venda, ou o diminua, no caso de uma ordem de compra;
- aumente a quantidade de ações;
- altere o sentido da sua ordem.

Os formulários das ordens de compra e de venda, bem como os formulários de modificação ou cancelamento estão disponíveis mediante simples pedido junto da Sociedade Gestora.

A transmissão das ordens pode também ser efetuada por fax com confirmação de receção, ou por via eletrónica se for possível a apresentação de prova de receção, em ambos os casos sob reserva de confirmação da ordem mediante o envio do original por carta com aviso de receção.

f) Cobertura das ordens

A Sociedade Gestora exige a cobertura das ordens de compra. A título de cobertura, a Sociedade Gestora solicita a transferência, à ordem da SCPI, do montante total do preço de compra, conforme indicado na ordem de compra, incluindo custos.

O registo das ordens de compra estará dependente da transferência dos fundos correspondentes a esta cobertura.

O prazo para receção dos fundos, após o qual as ordens inscritas no registo serão canceladas se esses fundos não forem pagos, é o seguinte: os fundos devem ser recebidos, o mais tardar, dois dias úteis antes da data de comparação, até às 16.00 horas.

As condições aplicáveis à Sociedade, estipuladas pela Sociedade Gestora, estão especificadas no formulário da ordem de compra.

Os fundos pagos serão depositados numa conta específica aberta em nome da SCPI CORUM Eurion. Essa conta não acarreta juros.

A cobertura será usada, quando a ordem é executada para assegurar o pagamento das ações adquiridas, incluindo as despesas de transação.

g) Bloqueio do mercado

Se a Sociedade Gestora constatar que as ordens de venda inscritas há mais de 12 meses no registo representam pelo menos 10% das ações emitidas pela Sociedade, deve informar sem demora a Autoridade dos Mercados Financeiros e convocar, no prazo de dois meses após esta informação, uma Assembleia Geral Extraordinária para propor a alienação total ou parcial do património ou qualquer outra medida apropriada.

h) Suspensão da inscrição das ordens no registo

Mediante decisão fundamentada e à sua responsabilidade, a Sociedade Gestora pode suspender a inscrição de ordens no registo após informação à AMF.

Quando essa suspensão for motivada por um evento importante que, se fosse do conhecimento público, teria provavelmente um impacto significativo sobre o preço de execução das ações ou a situação e os direitos dos acionistas, a Sociedade Gestora procederá ao cancelamento das ordens no registo. Disso informará individualmente os ordenantes e os intermediários, por carta registada com aviso de receção e assegurará a divulgação eficaz e integral da referida decisão fundamentada ao público através do site www.corum.pt.

CAPÍTULO III – COMISSÕES

Todos os valores devidos à Sociedade Gestora revertem definitivamente em favor desta e não podem ser alvo de qualquer tipo de reembolso, em qualquer altura e por qualquer motivo.

1 – COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

A comissão de subscrição paga pela SCPI à Sociedade Gestora serve para suportar:

- as despesas de angariação de fundos correspondentes a 10,80%, impostos incluídos (comissão de subscrição isenta de IVA ao abrigo do artigo 261 C-1.º-e do Código Geral Tributário francês);
- as despesas de pesquisa de imóveis e de investimento correspondentes a 1,20%, impostos incluídos (comissão isenta de IVA ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006).

2 – COMISSÃO DE GESTÃO E OUTROS CUSTOS

a) Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 12,40%, líquida de impostos (acrescida de IVA à taxa atual, se aplicável), sobre as receitas de arrendamento cobradas líquidas de impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, relativa à gestão da carteira, à gestão administrativa e a todas as prestações necessárias ao cumprimento das obrigações da Sociedade Gestora em matéria de gestão e de valorização da carteira de ativos, nomeadamente atividades de administração dos imóveis.

Esta comissão de gestão é liquidada mensalmente. São deduzidas mensalidades pela Sociedade Gestora de acordo com o ritmo de cobrança das rendas.

Esta comissão serve para cobrir, nomeadamente, todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a administração da Sociedade (contabilidade e serviços jurídicos, manutenção do registo de acionistas, escritório e pessoal), de cobrança de rendas e de distribuição dos lucros. Não abrange todas as outras despesas que são suportadas pela SCPI, que paga diretamente:

b) Outros custos

Se exigido pela legislação ou por uma autoridade competente, o montante de custos é indicado nos documentos comerciais utilizados nos países de distribuição em causa.

Quando aplicável, o valor dos custos é indicado nas condições contratuais a serem estabelecidas para distribuição nos diferentes países. Todas as despesas abaixo indicadas são suportadas pela SCPI, que as paga diretamente:

- as despesas relativas à aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e ao seu arrendamento, incluindo os relativos ao registo, aos impostos e às taxas cobrados por ocasião das aquisições de imóveis, emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos, honorários dos corretores imobiliários, auditores, consultores jurídicos, etc.;
- o montante das obras de beneficiação, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais;
- as despesas de gestão técnica, de manutenção, de reparação ou de transformação dos imóveis, os seguros, os impostos e taxas, os consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todos os encargos relativos aos imóveis;
- as despesas de convocação e realização de Assembleias Gerais e do Conselho Fiscal, bem como as despesas de informação aos acionistas;
- os honorários dos membros do Conselho Fiscal;
- os honorários dos Revisores de Contas;
- as despesas de peritagem e de contencioso;
- as comissões de depositário;
- as despesas de publicidade, redação, impressão e envio dos documentos de informação destinados aos acionistas;
- as contribuições, filiações ou subscrições para os órgãos da tutela e associações profissionais;
- as despesas com a entidade reguladora são suportadas pela Sociedade Gestora.

3 – COMISSÃO DE CESSÃO

No caso das cessões de ações, bem como no caso das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora não recebe qualquer comissão. As cessões de ações a título oneroso estão sujeitas a imposto de selo, a cargo do comprador, correspondente a 5% ou 3% caso o património esteja maioritariamente situado fora de França.

4 – COMISSÃO DE ARBITRAGEM SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão será igual a 5% incl. IVA do preço de venda líquido se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda;

Esta comissão, que está isenta de imposto nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será deduzida no dia da assinatura da escritura definitiva.

5 – OUTROS CUSTOS

O pagamento de despesas adicionais tem de ser aprovado pela Assembleia Geral de acionistas, para cobrir despesas excecionais que não poderiam ser previstas à data da assinatura dos Estatutos e que possam resultar, nomeadamente, de medidas legislativas ou regulamentares ou de quaisquer outras situações jurídicas, económicas ou sociais. A decisão da Assembleia Geral deve ser tomada em conformidade com o disposto no artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês.

CAPÍTULO IV – FUNCIONAMENTO DA SOCIEDADE

1 – REGIME DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

a) Participação

Todos os acionistas têm o direito de participar nas Assembleias Gerais, podendo fazer-se representar por um mandatário, o qual deverá ser obrigatoriamente escolhido entre os acionistas.

As procurações concedidas a cada mandatário ou ao Presidente da Assembleia devem indicar o apelido, os nomes habituais e o domicílio de cada representado, bem como o ações de que é titular. O Presidente da Assembleia emite voto favorável em caso de resolução apresentada e aprovada pela Sociedade Gestora. No caso de fracionamento das ações, os detentores das respetivas frações podem-se agrupar. Devem, neste caso, fazer-se representar por uma única pessoa, escolhida de entre eles ou não e nomeada por acordo entre todos ou, na ausência de acordo, designada judicialmente a requerimento do acionista mais diligente. Para cada grupo, a pessoa que for assim designada deve exercer os direitos inerentes à propriedade de uma ação completa.

Qualquer acionista pode votar por correspondência, através de um formulário. Esse formulário é anexado aos vários documentos a serem enviados aos acionistas com a convocatória para a Assembleia Geral, com uma antecedência mínima de 15 dias em relação à realização da referida Assembleia.

b) Convocatórias

As Assembleias Gerais são convocadas pela Sociedade Gestora. Na ausência da mesma, podem igualmente ser convocadas:

- pelo Conselho Fiscal;
- por um Revisor de Contas;
- por mandatário nomeado judicialmente, a requerimento de qualquer interessado em caso de urgência, ou de um ou vários acionistas que reúnam pelo menos um décimo do capital social;
- pelos liquidatários.

Os acionistas são convocados para as Assembleias Gerais através de aviso de convocatória publicado no "Bulletin des Annonces Légales Obligatoires" e por carta simples diretamente endereçada aos mesmos. Desde que enviem à Sociedade o montante das despesas de correio, os acionistas podem solicitar ser convocados por carta registada.

Os acionistas podem ser convocados por meios eletrónicos em substituição da correspondência postal desde que enviem à Sociedade Gestora o seu acordo escrito nesse sentido com pelo menos 20 dias de antecedência em relação à data da assembleia seguinte.

Os acionistas que aceitem o recurso à transmissão por via eletrónica dos documentos relativos às Assembleias Gerais devem comunicar à Sociedade Gestora o seu endereço de correio eletrónico, que será atualizado se necessário. Podem, a qualquer momento, solicitar à Sociedade Gestora, por carta registada com aviso de receção, o envio futuro das comunicações por correio.

O intervalo entre a data de publicação do aviso de convocatória ou a data de envio das cartas, se esta for posterior, e a data da Assembleia Geral, é no mínimo de 15 dias.

Os acionistas reúnem-se obrigatoriamente uma vez por ano em Assembleia Geral Ordinária para aprovação das contas do exercício. Essa reunião realiza-se no prazo de seis meses após o encerramento do exercício.

c) Quórum

Não é necessário quórum para a realização de uma Assembleia Geral.

Cada acionista dispõe de um número de votos proporcional à sua quota no capital social.

d) Maioria

As decisões das Assembleias Gerais são tomadas por maioria dos votos de que disponham os acionistas presentes, representados ou votantes por correspondência, salvo se disserem respeito à nomeação do Conselho Fiscal, para as quais é necessária maioria dos acionistas presentes e dos que votem por correspondência.

e) Ordem de trabalhos

A Assembleia Geral é convocada para deliberar segundo a ordem de trabalhos estabelecida pela Sociedade Gestora ou, na sua falta, pela pessoa que convocou a Assembleia.

No entanto, os acionistas têm a possibilidade de apresentar propostas de resolução, caso possuam fração do capital suficiente.

Essa fração corresponde a 5% se o capital for, no máximo, de 760.000 €.

Se o capital for superior a 760.000 €, um ou vários acionistas devem representar uma fração de capital correspondente a:

- 4% para os primeiros 760.000 €;
- 2,50% para a parcela do capital compreendida entre 760.000 € e 7.600.000 €;
- 1% para a parcela do capital compreendida entre 7.600.000 € e 15.200.000 €;
- 0,50% para o capital excedente.

É necessário adicionar o montante de cada uma destas parcelas para se determinar o capital a representar.

O pedido de inscrição de projetos de resolução deve ser enviado para a sede social, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de vinte e cinco dias em relação à data da Assembleia reunida em primeira convocatória. O pedido deve ser acompanhado do texto dos projetos de resolução, que poderão ser acompanhados por uma breve nota justificativa.

A Sociedade Gestora acusa a receção dos projetos de resolução mediante carta registada no prazo de cinco dias a contar da sua receção. Os projetos de resolução são inscritos na ordem de trabalhos e submetidos a votação na Assembleia.

f) Informação dos acionistas

O aviso e a convocatória da Assembleia Geral têm de mencionar a ordem de trabalhos e todos os projectos de resolução propostos.

O(s) boletim(s) de voto por correspondência ou o(s) formulário(s) de procuração são anexados à convocatória da Assembleia.

O relatório anual, do qual constam as informações que se seguem, é igualmente colocado à disposição dos acionistas em suporte duradouro:

- o relatório da Sociedade Gestora;
- o(s) relatório(s) do Conselho Fiscal;
- o(s) relatório(s) dos Revisores de Contas;
- quando se tratar de Assembleia Geral Ordinária prevista pelo artigo L. 214-103, alínea 1 do Código Monetário e Financeiro francês, a demonstração de resultados, o balanço, o anexo e os relatórios do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas;

Quando a ordem de trabalhos incluir a nomeação dos membros do Conselho Fiscal, a convocatória deve indicar o apelido, os nomes habituais e a idade dos candidatos, bem como a respetiva atividade profissional no decurso dos últimos cinco anos, as funções desempenhadas na Sociedade pelos candidatos e o número de ações de que são titulares.

g) Voto por correspondência

Qualquer acionista pode votar por correspondência através de um formulário previsto pelo artigo L. 214-105 do Código Monetário e Financeiro francês.

Para o cálculo do quórum, contam apenas os formulários recebidos pela Sociedade Gestora o mais tardar no dia da reunião da Assembleia Geral.

Os formulários que não estabeleçam qualquer sentido de voto ou que exprimam abstenção são considerados como votos negativos.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade para determinada Assembleia Geral são válidos para as Assembleias seguintes que sejam convocadas com a mesma ordem de trabalhos.

h) Consulta por correspondência

A Sociedade Gestora pode consultar os acionistas por correspondência e convidá-los, à margem das Assembleias Gerais, a pronunciarem-se coletivamente, por voto escrito, sobre todas as matérias em que a lei não preveja a realização de uma Assembleia Geral.

2 – DISPOSIÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS E ÀS PROVISÕES PARA GRANDES OPERAÇÕES DE MANUTENÇÃO

a) Disposições relativas à distribuição dos lucros

As disposições contabilísticas aplicáveis às SCPI são regidas pelo decreto francês de 26 de abril de 1995, alterado pelo regulamento ANC 2016-03 de 15 de abril de 2016 e aplicável a partir de 1 de janeiro de 2017.

Os lucros líquidos do exercício, após dedução dos custos gerais e outros encargos da Sociedade, incluindo todas as provisões e, eventualmente, as amortizações, constituem o lucro líquido.

A Assembleia Geral determina o montante dos lucros distribuídos aos acionistas a título de dividendos. Os lucros distribuíveis consistem no lucro líquido do exercício menos as perdas anteriores e mais os resultados transitados.

No decorrer do exercício, de acordo com os estatutos, a Sociedade Gestora pode decidir pagar dividendos antecipados mensais sobre os lucros distribuíveis proporcionalmente aos direitos de cada acionista e à data de fruição das mesmas, desde que um balanço certificado por um Revisor de Contas constate que a Sociedade obteve lucros líquidos superiores ao montante dos dividendos antecipados durante esse exercício, após constituição das provisões e amortizações necessárias, após dedução, se for o caso, das perdas anteriores e tendo em conta os resultados transitados.

Estes dividendos antecipados são pagos no prazo de 30 dias a contar do final do mês.

b) Provisões para grandes operações de manutenção

A provisão para grandes operações de manutenção destina-se a fazer face a despesas com grandes obras necessárias devido ao estado de conservação dos edifícios.

A Sociedade Gestora tem de garantir que existem provisões suficientes nas contas da Sociedade para reparações de grande escala. A provisão é determinada para cada edifício com base no plano plurianual de obras para os cinco anos seguintes.

3 – DISPOSIÇÕES DESTINADAS A PROTEGER OS DIREITOS DOS ACIONISTAS

a) Convenções particulares

Qualquer convenção realizada entre a Sociedade e a Sociedade Gestora ou qualquer acionista desta tem de ser aprovada, mediante relatórios do Revisor de Contas e do Conselho Fiscal, pela Assembleia Geral de acionistas da Sociedade. As disposições do presente artigo não são aplicáveis às convenções correntes celebradas em condições normais que, devido ao seu objeto ou às suas implicações financeiras, não sejam significativas para qualquer uma das partes.

A Sociedade compromete-se, previamente à aquisição de qualquer edifício cujo vendedor esteja direta ou indiretamente relacionado com a Sociedade Gestora, a fazer avaliar esse imóvel por um avaliador imobiliário independente aceite pela AMF.

b) Prospeção de investidores

A prospeção bancária ou financeira de investidores encontra-se regulamentada pelos artigos L. 341-1 e seguintes do Código Monetário e Financeiro francês.

Pode ser efetuada principalmente através das instituições referidas no artigo L. 341-3 do Código Monetário e Financeiro (instituições de crédito, sociedades de investimento, companhias de seguros e consultores de investimento financeiro).

Só podem ser alvo de prospeção de investidores as ações de sociedades civis de investimento imobiliário (SCPIs) cujos estatutos prevejam que a responsabilidade de cada acionista é limitada ao montante da sua participação no capital (tal como previsto nos estatutos da SCPI).

A publicidade está sujeita às disposições do Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, que estipula que toda a publicidade deve indicar:

- a denominação social da SCPI;
- a existência de prospeto atualizado e visado pela AMF, o número do visto, a sua data de obtenção e os locais onde pode ser obtido gratuitamente.

4 – REGIME FISCAL

As informações que se seguem são fornecidas de acordo com as disposições aplicáveis no momento da redação do presente documento, sob reserva de eventuais alterações legislativas, regulamentares, jurisprudenciais e administrativas posteriores. As informações fornecidas pela Sociedade Gestora não se destinam a substituir o aconselhamento fiscal individual, e os investidores devem ter em conta que o tratamento fiscal de quaisquer rendimentos e mais-valias pode depender, em particular, da sua própria situação fiscal e do seu local de residência fiscal. Por conseguinte, os investidores são aconselhados a recorrer a um consultor fiscal para obterem aconselhamento fiscal completo sobre a tributação do rendimento e das mais-valias associados ao seu investimento.

As sociedades civis de investimento imobiliário estão sujeitas ao regime fiscal previsto pelo artigo 239.º, alínea f, do Código Geral Tributário francês.

As SCPI não estão sujeitas a imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. Os acionistas estão pessoalmente sujeitos a tributação sobre a parte dos lucros da SCPI que lhes compete até ao limite dos seus direitos nos lucros sociais, no que diz respeito ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares ou ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, caso estejam sujeitos a esse imposto.

Todos os anos, a Sociedade Gestora elabora e envia atempadamente um documento para os acionistas para lhes permitir preencher a sua declaração de rendimentos.

Na medida em que o objetivo da SCPI é constituir uma carteira de bens imobiliários situados em França e no estrangeiro, é necessário fazer a distinção entre as regras fiscais aplicáveis aos rendimentos e às mais-valias de origem francesa e estrangeira.

a) Rendimentos

As receitas da SCPI são essencialmente constituídas por rendas, às quais se juntam os rendimentos financeiros provenientes da aplicação de capitais que aguardam investimento.

Pessoas singulares acionistas que detenham as suas ações diretamente ou por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no âmbito da gestão do seu património privado.

O resultado fiscal sujeito ao imposto sobre o rendimento é composto pelas receitas líquidas da SCPI, ou seja, os rendimentos auferidos após a subtração dos encargos suportados. O resultado contabilístico é determinado de acordo com normas diferentes (nomeadamente, em função das receitas e encargos associados ao exercício, mesmo que não tenham sido auferidos ou suportados). Como resultado, existe uma distorção entre o resultado contabilístico da SCPI e o seu resultado fiscal.

Nota:

No âmbito da implementação da retenção na fonte, a partir do dia 1 de janeiro de 2019, chamamos a atenção dos investidores para o facto de que foram instauradas normas específicas para a determinação dos rendimentos no que diz respeito aos rendimentos prediais auferidos em 2018, 2019 e 2020.

Chamamos igualmente a atenção dos investidores para o facto de que poderão ser aplicáveis normas específicas para a determinação fiscal dos rendimentos da SCPI caso as ações da SCPI sejam detidas por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas e que exerça atividade profissional na categoria dos lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

1) RENDIMENTOS DE ORIGEM FRANCESA

Até ao limite da sua quota-parte nos lucros sociais, os acionistas da SCPI estão sujeitos ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos prediais e, caso seja aplicável, dos rendimentos de capitais mobiliários.

Acionistas com domicílio fiscal em França

Rendimentos prediais

É necessário distinguir, por um lado, o regime fiscal de direito comum que tem em conta o rendimento líquido, equivalente à diferença entre os rendimentos tributáveis e as despesas dedutíveis e, por outro lado, o regime fiscal "micro predial", onde a matéria coletável é determinada em função do montante dos rendimentos brutos auferidos.

REGIME FISCAL DE DIREITO COMUM

A SCPI determina, para cada ação, o rendimento predial líquido tributável. O rendimento tributável não é igual ao rendimento distribuído devido à distorção contabilística e fiscal supra referida.

Do ponto de vista fiscal, o rendimento líquido anual é igual à diferença entre os rendimentos brutos auferidos e as despesas dedutíveis efetivamente desembolsadas.

O rendimento predial (ou o défice, caso a diferença entre os rendimentos e as despesas dedutíveis seja negativa) da SCPI é adicionado aos restantes rendimentos prediais (ou défices) do contribuinte para formar o rendimento predial líquido global do ano.

Caso seja positivo, o rendimento predial líquido global é adicionado aos rendimentos de outras categorias de que o contribuinte possa dispor e é sujeito à tabela progressiva do imposto sobre o rendimento (taxa marginal de tributação de 45%). Está igualmente sujeito a contribuições sociais a uma taxa 17,2%. Caso exista um défice predial, o mesmo será dedutível do rendimento global nas condições previstas pelo direito comum.
A imputação dos défices prediais sobre o rendimento global apenas será definitivamente alcançada se as ações da SCPI forem conservadas durante os três anos que se seguem ao ano no qual a imputação do défice sobre o rendimento global foi praticada.

REGIME "MICRO PREDIAL"

Os rendimentos prediais resultantes de ações da SCPI podem ser sujeitos ao regime "micro predial", desde que i) o acionista obtenha outros rendimentos prediais relativos a propriedades urbanas ou rurais detidas diretamente e ii) o montante anual dos rendimentos prediais brutos não seja superior a 15.000 €.

Um acionista da SCPI que, durante o decurso do ano, deixe de obter rendimentos provenientes de imóveis detidos diretamente não poderá beneficiar do regime "micro predial". Passará a ser abrangido pelo regime fiscal de direito comum.

Rendimentos financeiros

A quota-parte das receitas financeiras obtidas pela SCPI relativas às aplicações de tesouraria está sujeita a uma retenção fixa única (PFU) de 12,8%, à qual acrescem contribuições sociais a uma taxa de 17,2%, perfazendo uma tributação fixa global de 30%.

Contudo, o contribuinte poderá optar todos os anos, de forma expressa e irrevogável, aquando da entrega da sua declaração de rendimentos, pela tributação dos seus rendimentos financeiros de acordo com a tabela progressiva do imposto sobre o rendimento. Esta opção é global e irá incidir sobre a totalidade dos rendimentos, ganhos líquidos, lucros e perdas do contribuinte, entrando no campo de aplicação da PFU.

O mais tardar no dia 15 do mês seguinte ao mês do seu pagamento, a Sociedade Gestora irá realizar uma retenção na fonte de 12,8%, a título de adiantamento do imposto sobre o rendimento. O imposto sobre o rendimento definitivo será determinado no ano seguinte ao ano da realização do pagamento, de acordo com as normas específicas da PFU ou de acordo com as normas da tabela progressiva (caso o beneficiário escolha essa opção). A retenção na fonte de 12,8% praticada pela Sociedade Gestora será imputada ao imposto sobre o rendimento, sendo que qualquer eventual excedente será reembolsado. A Sociedade Gestora irá igualmente efetuar a retenção de contribuições sociais a 17,2%, o mais tardar, no dia 15 do mês seguinte ao mês do seu pagamento.

Gostaríamos de salientar que os indivíduos cujo rendimento fiscal de referência do penúltimo ano seja inferior a 50.000 €, para solteiros, ou inferior a 75.000 €, para casais, poderão solicitar a isenção desta retenção através do envio à Sociedade Gestora de uma declaração sob compromisso de honra na qual indiquem a sua situação fiscal (artigo 242, alínea c do Código Geral Tributário [CGI] francês). A declaração sob compromisso de honra deverá ser enviada antes do dia 30 de novembro (ou no momento da subscrição para o primeiro ano) e renovada anualmente para poder ser aplicada a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte. Na ausência da mesma, a retenção será aplicada a todos os acionistas e a todas as novas subscrições.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Rendimentos prediais

Os acionistas sem domicílio fiscal em França estão sujeitos a tributação em França sobre os rendimentos prediais de origem francesa. O montante dos rendimentos prediais líquidos sujeitos a tributação indicado pela Sociedade Gestora é incluído na declaração anual de rendimentos apresentada em França. Este montante está sujeito ao imposto sobre o rendimento na categoria dos rendimentos prediais, de acordo com a tabela progressiva.

Conforme o disposto no artigo 197.º A do CGI, e sob reserva das convenções fiscais internacionais aplicáveis, a taxa de tributação em França dos rendimentos obtidos pelas pessoas singulares sem domicílio fiscal em França corresponde a 20%, até ao limite de 27.519 € de rendimentos líquidos sujeitos a tributação, e 30% para valores superiores. Para os rendimentos com origem nos departamentos ultramarinos, a taxa mínima corresponde a 14,4%, sendo aplicada uma taxa de 20% aos valores superiores a 27.519 €.

A partir da tributação dos rendimentos prediais auferidos em 2018, os acionistas sem domicílio fiscal em França que estejam inscritos num regime obrigatório de segurança social diferente do francês, pertencente a um país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de uma parte das contribuições sociais em França (Contribuição Social Generalizada [CSG] e Contribuição para o Pagamento da Dívida da Segurança Social [CRDS]). Os rendimentos prediais líquidos apenas estão sujeitos a uma contribuição de solidariedade de 7,5%. Os acionistas que não cumpram as condições de adesão supra referidas continuarão a estar sujeitos a contribuições sociais de 17,2%.

Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

Rendimentos financeiros

Os rendimentos financeiros auferidos pelos acionistas sem domicílio fiscal em França são, em princípio, exclusivamente tributáveis no país de residência dos acionistas. Os acionistas que se encontrem nesta situação não estão sujeitos a qualquer imposto em França sobre estes rendimentos. Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

2) RENDIMENTOS DE ORIGEM ESTRANGEIRA

Acionistas com domicílio fiscal em França

Como resultado da aplicação de convenções fiscais bilaterais, cujo objetivo consiste em evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários de origem estrangeira estão sujeitos a tributação no país onde os imóveis se situam e estão isentos de impostos em França (no que diz respeito às contribuições sociais), sob reserva da aplicação da chamada norma da taxa efetiva de tributação ou do crédito fiscal generalizado. Assim sendo:

a) De acordo com a norma da taxa efetiva, o montante dos rendimentos prediais estrangeiros não é incluído na matéria coletável em França, no entanto, é tido em conta na determinação da taxa de tributação dos rendimentos sujeitos a impostos em França;

b) De acordo com a norma do crédito fiscal generalizado, o montante dos rendimentos prediais estrangeiros é incluído na matéria coletável em França e um crédito fiscal, igual ao imposto francês aplicável, é concedido (i.e. o imposto que seria pago em França sobre esses rendimentos).

Nos casos em que as normas fiscais de um país estrangeiro exijam que os acionistas com domicílio fiscal em França apresentem uma declaração junto da autoridade tributária do país em causa, a Sociedade Gestora compromete-se a fornecer a esses acionistas quaisquer documentos que sejam necessários para a apresentação dessa mesma declaração.

A SCPI cobra, por conta dos seus acionistas, os impostos pagos no estrangeiro sobre os rendimentos prediais de origem estrangeira. Nos casos em que o montante dos impostos cobrados pela SCPI no estrangeiro venham a ser posteriormente regularizados, a Sociedade Gestora irá regularizar anualmente a diferença entre o montante dos impostos inicialmente cobrados e o montante dos impostos efetivamente devidos. Esta regularização irá afetar os acionistas da SCPI presentes no dia da regularização.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Os acionistas sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a impostos em França sobre os rendimentos prediais de origem estrangeira auferidos pela SCPI. Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

Pessoas coletivas acionistas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

1) RENDIMENTOS DE ORIGEM FRANCESA

Acionistas com domicílio fiscal em França

A quota-parte dos resultados sociais pertencente a pessoas coletivas acionistas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas é determinada de acordo com as normas estabelecidas pelos artigos 38.º e 39.º do CGI, aplicáveis aos lucros industriais e comerciais. Esta quota-parte encontra-se sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, cuja taxa se situa entre os 15% e os 26,5% em 2021 (a taxa do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas deverá baixar progressivamente para 25% até 2022).

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Os acionistas correspondentes a sociedades francesas sem domicílio fiscal em França estão sujeitos a impostos em França até ao limite da sua quota-parte nos resultados da Sociedade.

No caso das sociedades estrangeiras que detenham ações da SCPI, os rendimentos auferidos pela SCPI estarão, em princípio, sujeitos ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas em proporção da quota-parte do resultado correspondente aos direitos da sociedade não residente, de acordo com as mesmas modalidades que os acionistas residentes. Por conseguinte, estas sociedades terão de apresentar todos os anos uma declaração de resultados, na qual deverão mencionar a sua quota-parte dos rendimentos tributáveis em França.

2) RENDIMENTOS DE ORIGEM ESTRANGEIRA

Acionistas com domicílio fiscal em França

De acordo com o disposto nas convenções fiscais internacionais adotadas pela França, os rendimentos prediais de origem estrangeira estão sujeitos a tributação no país onde os imóveis se situam.

Não são abrangidos por retenções para a determinação do resultado fiscal francês das pessoas coletivas acionistas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. Como tal, os rendimentos correspondentes são deduzidos de forma extracontabilística (no modelo n° 2058-A da declaração de rendimentos).

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Os acionistas sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a impostos em França sobre os rendimentos prediais de origem estrangeira auferidos pela SCPI. Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis aos seus rendimentos no seu país de residência.

b) Mais-valias

Os acionistas da SCPI poderão estar sujeitos ao pagamento de impostos em França sobre as mais-valias imobiliárias obtidas i) através da cessão de um imóvel pela SCPI e/ou ii) através da cessão ou resgate das suas ações.

Pessoas singulares acionistas que detenham as suas ações diretamente ou por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no âmbito da gestão do seu património privado.

Nota:

Chamamos a atenção dos investidores para o facto de que poderão ser aplicáveis normas específicas para a determinação fiscal das mais-valias caso as ações da SCPI sejam detidas por intermédio de uma sociedade que não esteja sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas e que exerça atividade profissional na categoria dos lucros industriais e comerciais, lucros não comerciais e lucros agrícolas.

1) MAIS-VALIAS SOBRE CESSÕES DE BENS IMOBILIÁRIOS SITUADOS EM FRANÇA

Acionistas com domicílio fiscal em França

As principais características do regime de tributação das mais-valias são as seguintes:

- dizem respeito às pessoas singulares e aos acionistas sujeitos ao regime de transparência fiscal (de acordo com o disposto no artigo 8.º do CGI);
- as mais-valias imobiliárias estão sujeitas a uma retenção fixa de 19%, acrescida das contribuições sociais de 17,2% (o que representa uma taxa de tributação de 36,2% no dia 1 de janeiro de 2019);
- o valor base das mais-valias tributáveis é reduzido através da aplicação de uma dedução fiscal em função do período de detenção. Desde o dia 1 de setembro de 2013, a taxa e a cadência das deduções fiscais variam para fins de determinação do imposto sobre o rendimento e determinação das contribuições sociais. A mais-valia bruta (preço de cessão - preço de custo, incluindo comissões e impostos) é diminuída pela aplicação de uma dedução fiscal de 6% por ano de detenção para além do 5º ano e até ao 21º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22º ano (1,60% para contribuições sociais) e 9% por cada ano para além do 22º ano apenas para as contribuições sociais. Como resultado, as cessões de bens imobiliários estão isentas de imposto sobre o rendimento após um período de 22 anos e as contribuições sociais após um prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos, as mais-valias só estão sujeitas a contribuições sociais;
- desde o dia 1 de janeiro de 2013, as mais-valias imobiliárias estão sujeitas a uma taxa específica caso o seu montante seja superior a 50.000 €. Para além deste montante, o imposto é calculado, desde o 1º euro, de acordo com uma tabela, sendo que a taxa aplicada é determinada em função do montante da mais-valia e varia entre 2% e 6%. 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. As mais-valias imobiliárias obtidas pela SCPI estão sujeitas a este imposto. O limite de tributação de 50.000 € é avaliado ao nível do conjunto dos acionistas da SCPI sujeitos ao imposto sobre o rendimento;
- as cessões de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis estão isentas de imposto caso o montante por transação não seja superior a 15.000 €. Esta isenção não é aplicável à cessão de ações.

As mais-valias resultantes de cessões de ações devem ser determinadas em conformidade com as normas definidas pela jurisprudência Quemener (CE, 16/02/2000 n.º 133296). Assim sendo, para fins de determinação das mais-valias de cessões tributáveis, o preço de aquisição das ações é i) acrescido, por um lado, da quota-parte dos lucros da Sociedade ou do grupo que reverte a favor do acionista e que foi somada aos resultados tributados do mesmo antes da cessão e, por outro lado, das perdas relativas às empresas exploradas em França que tenham dado lugar a um pagamento, por parte do acionista, para colmatar essas perdas e ii) decrescido, por um lado, dos défices que o acionista tenha deduzido durante esse mesmo período, à exceção dos défices que tenham origem numa disposição legal através da qual o legislador tenha decidido conferir aos contribuintes um benefício fiscal definitivo e, por outro lado, dos lucros relativos às empresas exploradas em França pela Sociedade ou pelo grupo que tenham dado lugar a uma distribuição de lucros em benefício do acionista.

A declaração de mais-valias é efetuada no mês da cessão pelo notário no momento da venda do imóvel ou pelo vendedor em caso de cessão de ações da SCPI. O pagamento do imposto correspondente será igualmente efetuado no mês da cessão. A Sociedade Gestora dispõe de plenos poderes para, por conta do vendedor que lhe confere mandato para esse fim, efetuar a declaração e, caso existam mais-valias tributáveis, pagar o imposto através de retenção sobre o preço de venda das ações. O vendedor continuará a ser responsável pelo imposto e, em particular, por taxas e penalizações suplementares que possam vir a ser exigidas na sequência de uma auditoria.

Para que a Sociedade Gestora possa proceder a estas formalidades, os vendedores são convidados, em caso de cessão de ações, a transmitir à mesma todas as informações necessárias para o cálculo do eventual imposto e para a formalização do mandato que o vendedor lhe confere neste domínio, aquando da adjudicação da ordem.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

As mais-valias imobiliárias tributáveis auferidas pelos acionistas sem domicílio fiscal em França são determinadas de forma idêntica aos acionistas com domicílio fiscal em França.

Estão sujeitos a uma retenção de 19% a título de imposto sobre o rendimento, bem como, caso seja aplicável, uma retenção a título do imposto sobre mais-valias imobiliárias superiores a 50.000 € (ver alínea anterior). O pagamento é efetuado ao mesmo tempo que a entrega da declaração de mais-valias, ou seja, no mês da cessão e tem um efeito liberatório relativamente ao imposto sobre o rendimento.

A partir da tributação das mais-valias imobiliárias auferidas em 2019, os acionistas sem domicílio fiscal em França que estejam inscritos num regime obrigatório de segurança social diferente do francês, pertencente a um país do Espaço Económico Europeu ou na Suíça, estão isentos de CSG e CRDS em França. Contudo, as mais-valias continuam a estar sujeitas a uma contribuição de solidariedade de 7,5%. Os acionistas que não cumpram as condições de adesão continuarão a estar sujeitos a contribuições sociais de 17,2%.

Os acionistas domiciliados ou sediados num país que não faça parte do acordo sobre o Espaço Económico Europeu, ou num país que faça parte desse acordo mas que não tenha celebrado uma convenção de assistência mútua em matéria de cobrança com a França, terão de nomear um representante fiscal em França, o qual será responsável pelo cumprimento das formalidades aplicáveis e pelo pagamento da retenção em seu nome. Estarão dispensados desta obrigação caso o preço de cessão seja inferior a 150.000 € ou caso o bem tenha sido detido durante mais de 30 anos.

2) MAIS-VALIAS SOBRE CESSÕES DE BENS IMOBILIÁRIOS SITUADOS NO ESTRANGEIRO

Acionistas com domicílio fiscal em França

Como resultado da aplicação de convenções fiscais bilaterais, as mais-valias imobiliárias obtidas no estrangeiro estão, em princípio, sujeitas a tributação no país onde os imóveis se situam. Conforme os países em causa, as mais-valias estão i) isentas de impostos em França ou ii) sujeitas a impostos em França, sendo que, nesse caso, o imposto pago no estrangeiro será deduzido dos impostos pagos em França, não podendo ser superior aos mesmos.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Os acionistas sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a tributação em França no que diz respeito às mais-valias obtidas através da cessão de bens imobiliários detidos no estrangeiro pela SCPI. Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis às suas mais-valias no seu país de residência.

Pessoas coletivas acionistas sujeitas ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

1) MAIS-VALIAS SOBRE CESSÕES DE BENS IMOBILIÁRIOS SITUADOS EM FRANÇA

Acionistas com domicílio fiscal em França

Cada acionista está sujeito a impostos até ao limite da sua quota-parte nas mais-valias obtidas através da cessão de imóveis pela SCPI, de acordo com as normas de direito comum aplicáveis às mais-valias das empresas. Essa quota-parte está sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas à taxa do direito comum. Cada acionista está igualmente sujeito, nas mesmas condições, a impostos sobre as mais-valias obtidas através do resgate das suas ações da SCPI. O montante dessas mais-valias encontra-se incluído nos resultados tributáveis dos acionistas.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Cada acionista está sujeito a impostos até ao limite da sua quota-parte nas mais-valias obtidas através da cessão de imóveis pela SCPI, de acordo com as normas de direito comum aplicáveis às mais-valias das empresas. Cada acionista está igualmente sujeito, nas mesmas condições, a impostos sobre as mais-valias obtidas através do resgate das suas ações da SCPI. O montante dessas mais-valias encontra-se incluído nos resultados tributáveis dos acionistas. O imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas é objeto de uma retenção sem efeito liberatório aquando da entrega da declaração de mais-valias no mês da cessão.

As pessoas coletivas acionistas não residentes, domiciliadas ou sediadas num país que não faça parte do acordo sobre o Espaço Económico Europeu, ou num país que faça parte desse acordo mas que não tenha celebrado uma convenção de assistência mútua em matéria de cobrança com a França, terão de nomear um representante fiscal em França, o qual será responsável pelo cumprimento das formalidades aplicáveis e pelo pagamento da retenção em seu nome. Estarão dispensados desta obrigação caso o preço de cessão seja inferior a 150.000 €.

2) MAIS-VALIAS SOBRE CESSÕES DE BENS IMOBILIÁRIOS SITUADOS NO ESTRANGEIRO

Acionistas com domicílio fiscal em França

De acordo com o disposto nas convenções fiscais internacionais adotadas pela França, as mais-valias imobiliárias obtidas no estrangeiro estão, em princípio, sujeitas a tributação no país onde os imóveis se situam. Conforme os países em causa, as maisvalias estão i) isentas de impostos em França ou ii) sujeitas a impostos em França, sendo que o imposto pago no estrangeiro será deduzido dos impostos pagos em França, não podendo ser superior aos mesmos.

Acionistas sem domicílio fiscal em França

Os acionistas sem domicílio fiscal em França não estão sujeitos a tributação em França no que diz respeito às mais-valias obtidas através da cessão de bens imobiliários detidos no estrangeiro pela SCPI. Cada acionista tem a responsabilidade de se informar sobre as modalidades de tributação aplicáveis às suas mais-valias no seu país de residência.

c) Tributação sobre o património imobiliário

Com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2018, o imposto de solidariedade sobre as grandes fortunas foi revogado e substituído pelo imposto sobre o património imobiliário.

O imposto sobre o património imobiliário é aplicável às pessoas singulares que, a 1 de janeiro do ano de tributação, detenham ativos imobiliários cujo valor seja superior a 1.300.000 € (limite em vigor no dia 1 de janeiro de 2019). A tributação será calculada proporcionalmente.

A matéria coletável aplicável ao património imobiliário é constituída pelo valor líquido, a 1 de janeiro do ano de tributação, do conjunto dos bens e direitos imobiliários pertencentes ao contribuinte, bem como pelas participações ou ações de sociedades que lhe pertençam, até ao limite da fração representativa dos bens ou direitos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pela Sociedade.

Na medida em que o património inclua ações da SCPI, as mesmas deverão ser declaradas todos os anos, se for caso disso, pelo valor declarado pela Sociedade Gestora no boletim trimestral de informação (valor IFI).

5 – PROCEDIMENTOS DE INFORMAÇÃO

a) Relatório anual

O relatório anual é facultado anualmente a todos os acionistas e futuros acionistas em suporte duradouro, na aceção do artigo 314-5 do RG AMF, ou é colocado à respetiva disposição no site www.corum.pt, nos termos do artigo 422-226 do RG AMF.

O referido relatório inclui, para além do relatório de gestão da Sociedade Gestora referido no artigo 422-227 do Regulamento Geral da AMF, os seguintes elementos:

- as contas e anexos do período;
- o relatório do Conselho Fiscal;
- os relatórios dos Revisores de Contas;
- as informações relativas às remunerações pagas pela Sociedade Gestora, em conformidade com a instrução da AMF DOC-2019-04.

b) Boletim de informação

Em conformidade com as disposições do artigo 422-228 do Regulamento Geral da AMF, é distribuído aos acionistas um boletim de informação pelo menos uma vez por semestre, no prazo de quarenta e cinco dias após o final de cada semestre, em suporte duradouro na aceção do artigo 314-5 do RG AMF, ou é colocado à respetiva disposição no site da Internet, destacando os principais acontecimentos societários dos últimos seis meses.

Contudo, a Sociedade Gestora deixa em aberto a possibilidade de fornecer essas informações com uma frequência trimestral.

CAPÍTULO V – A SOCIEDADE, ADMINISTRAÇÃO, DIREÇÃO, CONTROLO, INFORMAÇÕES DA SOCIEDADE

1 – A SOCIEDADE

DENOMINAÇÃO SOCIAL:

"CORUM Eurion".

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

REGISTO COMERCIAL:

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 880 811 567

ESTRUTURA JURÍDICA:

SCPI – sociedade civil de investimento imobiliário.

CORUM Eurion é uma empresa autorizada a proceder a ofertas públicas. Rege-se pelos artigos 1832.º e seguintes do Código Civil francês, nomeadamente pelos artigos L. 214-86 a L. 214-120 e R. 214-130 a R. 214-160 do Código Monetário e Financeiro francês, pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros e por todos os textos legais posteriores, bem como pelos estatutos.

DEPÓSITO LEGAL DOS ESTATUTOS:

Os estatutos foram publicados no diário "Petites Affiches" de 7 de janeiro de 2020.

OBJETO SOCIAL:

Em conformidade com a supracitada legislação, a Sociedade tem como escopo principal a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na Zona Euro.

PRAZO:

A Sociedade foi constituída por um prazo de 99 anos a contar da sua inscrição no registo comercial, salvo prorrogação ou dissolução antecipada decidida em Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas.

EXERCÍCIO SOCIAL:

O exercício social inicia-se a 1 de janeiro e termina a 31 de dezembro de cada ano. Excecionalmente, o primeiro exercício social começa na data de registo da SCPI e termina a 31 de dezembro de 2020.

CAPITAL INICIAL:

4.527.680 €

CAPITAL SOCIAL A domingo, 31 de dezembro de 2023:

986.747.392,89 €

CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO MÁXIMO:

6.000.000.000 €

2 – ADMINISTRAÇÃO

A gestão é assegurada pela sociedade gestora de ativos CORUM Asset Management (CORUM AM)

SEDE SOCIAL:

1 rue Euler, 75008 Paris, França

NACIONALIDADE:

Francesa

ESTRUTURA JURÍDICA:

Sociedade Simplificada por Ações

NÚMERO DO REGISTO COMERCIAL:

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546

OBJETO SOCIAL:

Gestão de ativos de terceiros e gestão coletiva de imóveis com base no programa de atividades aprovado pela AMF.

A CORUM AM recebeu a autorização de sociedade gestora de ativos da Autoridade dos Mercados Financeiros francesa sob o n.º GP-11000012 em 14 de abril de 2011 e foi licenciada ao abrigo da Diretiva GFIA 2011/61/UE em 10 de julho de 2014.

APÓLICE DE SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL PROFISSIONAL:

Seguradoras QBE Europe SA/NV e Liberty Specialty Markets, apólice n.°092 0014515

CAPITAL:

O capital da CORUM AM é de 600.000 €, repartido da seguinte forma: CORUM Butler SAS: 100%

CONSELHO FISCAL:

- Frédéric Puzin, Presidente
- CORUM Butler SAS (representada por Walter Butler), Vogal
- Frédéric Noirot-Nérin

3 – CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal é composto no mínimo por três acionistas e no máximo por doze, auxilia a Sociedade Gestora, controla as suas ações e representa os acionistas nas suas relações com a mesma.

A qualquer momento do ano, realiza as auditorias e controlos que julga oportunos e pode ter acesso aos documentos que considere necessários para o desempenho da sua missão ou solicitar à Sociedade Gestora relatórios sobre a situação da Sociedade.

É chamado a pronunciar-se sobre as questões que lhe possam ser colocadas pela Assembleia Geral. De acordo com os estatutos, os membros do Conselho Fiscal são eleitos por três anos pelos acionistas. Para permitir que os acionistas escolham pessoalmente os membros do Conselho Fiscal, os responsáveis da Sociedade proporão que tal eleição seja feita por mandato imperativo. As candidaturas serão solicitadas antes da Assembleia. Todas as candidaturas devem mencionar, nos termos do artigo R. 214-144 do Código Monetário e Financeiro francês, as seguintes informações:

- apelidos, nomes habituais e idade dos candidatos, as suas referências profissionais e as respetivas atividades durante os últimos cinco anos;
- as funções desempenhadas pelos candidatos na Sociedade e o número de ações que nela detêm.

Esta lista será anexada à convocatória da Assembleia Geral. Para este efeito, as candidaturas devem ser recebidas até à data-limite estabelecida pela Sociedade Gestora.

Só são tidos em consideração os votos expressos pelos acionistas presentes e votantes por correspondência.

O primeiro Conselho será renovado integralmente na Assembleia Geral convocada para aprovar as contas do terceiro exercício social pleno, a fim de permitir uma representação tão ampla quanto possível dos acionistas sem quaisquer laços com os fundadores. Os membros do Conselho Fiscal são eleitos por um período máximo de três (3) anos e podem ser reeleitos. À data deste documento, o Conselho Fiscal é composto por 8 elementos, eleitos na Assembleia Geral de 12 de maio de 2023:

Composição do Conselho Fiscal à data da emissão do visto da AMF

Composição do Conselho Fiscal	Profissão	Data de expiração do mandato
Pierre-Jérôme Cherrière	Consultor de investimentos	31/12/2025
Jérôme Crespin	Responsável de projeto, Artelia	31/12/2025
Jean-Charles Ferré	CEO Adthletic Media	31/12/2025
Frank Marchand	Advogado aposentado	31/12/2025
Sandrine Niquet	Consultora, Equance	31/12/2025
Isabelle Prevost	Diretora de Empresas	31/12/2025
NP CONSULTING, representada por Nicolas Peycru	Gerente, Euodia	31/12/2025
VERMEER INVESTISSEMENT, representada por Franck Bruneau	Presidente da Vermeer Investissement	31/12/2025

Poderão existir relações comerciais entre a Sociedade Gestora e os membros do Conselho Fiscal e/ou os acionistas. Nesse caso, as mesmas serão regidas pela política de conflito de interesses da Sociedade Gestora e pelo regulamento interno do Conselho Fiscal da SCPI.

4 – REVISORES DE CONTAS

Titular:

CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, França, representada por Stéphane LIPSKI, nomeada pela Assembleia Geral Constitutiva de 19 de dezembro de 2019, cujo mandato expira após a Assembleia Geral para aprovação das contas do exercício de 2026.

5 – AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Cushman & Wakefield Valuation France, 185 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, França, foi nomeada pela Assembleia Geral de 30 de abril de 2025 na qualidade de avaliador imobiliário, com efeitos a partir do exercício de 2025, pelo prazo previsto no artigo R. 214-157-1 do Código Monetário e Financeiro francês. De acordo com a regulamentação, a sua função é avaliar ou atualizar o valor de mercado dos imóveis que constituem o património da SCPI, tendo esta sociedade sido aprovada pela Autoridade dos Mercados Financeiros. O respetivo mandato expira após a Assembleia Geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2025.

6 – DEPOSITÁRIO

A Sociedade tem a incumbência de nomear um depositário, que tem por missão:

- a salvaguarda dos ativos (imobiliários e financeiros) da Sociedade;
- o controlo da legalidade das decisões tomadas;
- a monitorização dos fluxos de liquidez correntes;
- a gestão de contas de tesouraria.

O depositário selecionado pela Sociedade Gestora e cuja nomeação foi ratificada pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária em 15 de maio de 2024 é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, França. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o n.º 552 120 222 por prazo indeterminado. Endereço postal do depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – França

7 – INFORMAÇÃO

Os documentos legais e regulamentares relacionados com a SCPI estão disponíveis gratuitamente junto da Sociedade Gestora. A pessoa responsável pelas informações é:

Philippe Cervesi

Endereço postal: 1 rue Euler, 75008 Paris, França

E-mail: informacao@corum-am.com

Telefone: 210 900 001

PESSOA QUE ASSUME A RESPONSABILIDADE PELO PROSPETO

CORUM Asset Management SAS, 1 rue Euler, 75008 Paris, França, representada por Philippe Cervesi.

A Sociedade Gestora, CORUM Asset Management

Philippe Cervesi

Atualizado em 27 de maio de 2025 na sequência da Assembleia Geral de 27 de maio de 2025

VISTO DA AUTORIDADE DOS MERCADOS FINANCEIROS

Em aplicação dos artigos L. 411-3 9° e L. 214-86 do Código Monetário e Financeiro francês e 422-192 do Regulamento Geral da AMF, a Autoridade dos Mercados Financeiros atribuiu ao presente prospeto o visto SCPI n.º 20-04 com data de 21 de janeiro de 2020.

Este prospeto foi elaborado pelo emitente e sob responsabilidade dos seus signatários. O visto não implica a aprovação da oportunidade da operação, nem a autenticação dos elementos financeiros e contabilísticos apresentados. Foi atribuído após análise da relevância e da coerência das informações prestadas na perspetiva da operação proposta aos investidores.

CORUM Eurion

www.corum.pt