



A SUA VIDA DE ACIONISTA O ESSENCIAL DE 2018

RELATÓRIO ANUAL





OS NOSSOS AGRADECIMENTOS

A STÉPHANIE B. E
A BRUNO C., ACIONISTAS
CORUM ORIGIN
QUE ACEITARAM
AMAVELMENTE FIGURAR
NESTE RELATÓRIO ANUAL.



MENSAGEM DO PRESIDENTE

_4

MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

_7

O essencial
do ano 2018
_8

Performance
em 2018
_10

OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO

_13

Análise do
mercado
imobiliário
_14

CRESCER E INOVAR

_17

Património
imobiliário
_18

Imóveis
adquiridos
em 2018
_21

Ambiente
_28

SABER FAZER A DIFERENÇA

_31

Distinções
_32

Estratégia
2019
_33

ELEMENTOS FINANCEIROS

_35

Mercado
de ações
_36

Dados
financeiros
_37

Contas anuais
2018
_40

RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA- -GERAL

_57

Relatórios
_58

Projetos de
resolução
para a
Assembleia-Geral
_65



Mensagem do **Presidente**



_FRÉDÉRIC PUZIN
PRESIDENTE
DA CORUM



As suas poupanças resultam dos seus esforços e talvez mesmo dos esforços dos seus pais ou avós. São, portanto, o resultado de anos de trabalho, de compromisso, de dificuldade e de alegria. As suas poupanças são também os seus projetos: a educação dos seus filhos, a sua reforma, um sonho para realizar... A poupança é o elo que existe entre os seus esforços passados e a sua vida futura. Na CORUM, estamos cientes da responsabilidade que nos cabe, e é por isso que temos uma conceção muito própria de poupança. Os investimentos que propomos são o reflexo dessa conceção.

UMA FILOSOFIA BASEADA EM INVESTIMENTOS SIMPLES E ACESSÍVEIS, CENTRADOS NO FINANCIAMENTO DAS EMPRESAS.

Chegou o momento de restaurar a confiança dos investidores, deixando de propor produtos incompreensíveis e ilegíveis. Queremos evitar que a poupança das famílias seja canalizada para instrumentos financeiros sem ligação à economia real. Tal como acontece com os bens de grande consumo, o futuro da poupança está nos “circuitos curtos”: temos de privilegiar o investimento direto, que é o único capaz de financiar o desenvolvimento e o crescimento das empresas.

INCENTIVAMOS OS INVESTIMENTOS A LONGO PRAZO.

Vivemos numa sociedade que privilegia o enriquecimento rápido, esquecendo que não é possível criar valor sem se pensar a longo prazo. A ilusão da “liquidez imediata”, isto é, da faculdade de se poder liquidar a poupança a qualquer momento, como num depósito a prazo ou na bolsa de valores, gera a instabilidade e as crises financeiras. As poupanças têm de ser investidas de forma duradoura para permitirem a realização de financiamentos benéficos para a economia real. Isso permitirá gerar um círculo virtuoso entre investidores e empresas que criam postos de trabalho e fazem investimentos. Mas pode ficar tranquilo, longo prazo não é sinónimo de investimento a 30 anos. Um prazo entre 5 e 10 anos oferece igualmente excelentes perspetivas, à escala de uma vida, para os seus projetos.

Para se pensar a longo prazo, é necessário que nos tornemos os protagonistas da nossa poupança: temos de compreender como e com que objetivos é aplicado o nosso dinheiro. Sem ter de se tornar um especialista, o investidor necessita de estar mais bem informado. Em primeiro lugar, temos de falar claro: não podemos continuar a aceitar o uso de jargão técnico que torna as coisas mais complicadas do que realmente são. Informar os acionistas também é falar de forma simples sobre a economia e os respetivos ciclos. Desta forma, terá ao seu dispor todos os recursos para compreender as opções que lhe são propostas e decidir os investimentos que são mais adequados para os seus projetos.





Ecolab - Vimercate - Itália - Adquirido em 06/12/2017



COM CORUM ORIGIN
COMPREENDE
ONDE E COMO SÃO
FEITOS OS SEUS
INVESTIMENTOS.



Para se reorientar uma poupança estéril para outra mais produtiva, é necessário concentrarmo-nos nos projetos destinados a conferir-lhe o gosto por investir. Para esse efeito, **fizemos a escolha de oferecer produtos simples, transparentes e acessíveis ao maior número de pessoas.** Desde 2012, em CORUM Origin, é essa a via que seguimos, inovando frequentemente e tendo em conta que é sempre possível melhorar o que já existe:

- Comunicando um objetivo de performance claramente definido;
- Investindo em toda a Europa em imóveis que contribuem diretamente para o desenvolvimento das empresas, permitindo-lhe libertar fundos para as suas atividades;
- Investindo em vários países da Europa em imóveis que contribuem diretamente para o desenvolvimento das empresas e que lhes permitem obter liquidez para as suas atividades;
- Propondo serviços de acordo com as necessidades dos investidores, por exemplo a possibilidade de optarem entre receberem dividendos mensais ou os reinvestirem.

A nossa atitude é igualmente o respeito dos interesses dos investidores que depositaram em nós a sua confiança. Uma gestão “respeitosa” consiste, por exemplo, em limitar a angariação ao montante que formos capazes de investir para atingirmos os objetivos de desempenho dos investidores. Em CORUM Origin, o montante angariado não é um indicador de performance. Pelo 4.º ano consecutivo, a expansão será controlada em 2019, com uma captação limitada entre 300 e 350 M€. É verdade, CORUM Origin é um produto escasso!

Sermos transparentes significa explicarmos-lhe a realidade dos mercados imobiliários em que CORUM Origin investe: Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos, vai partilhar consigo, neste documento, a dificuldade que existe hoje em investir na zona euro e a razão pela qual é necessário sermos prudentes.

Vincent Dominique, Diretor-Geral responsável pela gestão de ativos, vai informá-lo sobre o trabalho que está a ser implementado para valorizar os edifícios com a ajuda dos arrendatários.

No final de 2018, CORUM Origin investe em 12 países, é proprietário de 113 imóveis, tem contratos com 212 arrendatários de renome que se obrigaram a pagar as respetivas rendas durante os próximos 8,47 anos e gera mais de 6% de rentabilidade, que é, recordamos, o seu objetivo desde 2012. CORUM Origin possui também 23 284 acionistas, que irão encontrar nas páginas deste documento as informações que lhes permitam compreender as razões para esse desempenho e tornarem-se assim protagonistas das suas poupanças.

Tentamos todos os anos tornar o relatório anual mais claro, mais legível e mais compreensível, evitando nomeadamente o uso de jargão profissional. No entanto, este documento tem de cumprir a legislação em vigor, especialmente na parte financeira (página 35), pelo que nem tudo pode ser tornado mais “digerível”. Mas, com a sua ajuda, podemos melhorar ainda mais a legibilidade. Caso tenha sugestões a fazer ou apenas dúvidas a apresentar, não hesite em no-las comunicar para o endereço seguinte: informacao@corum-am.com.



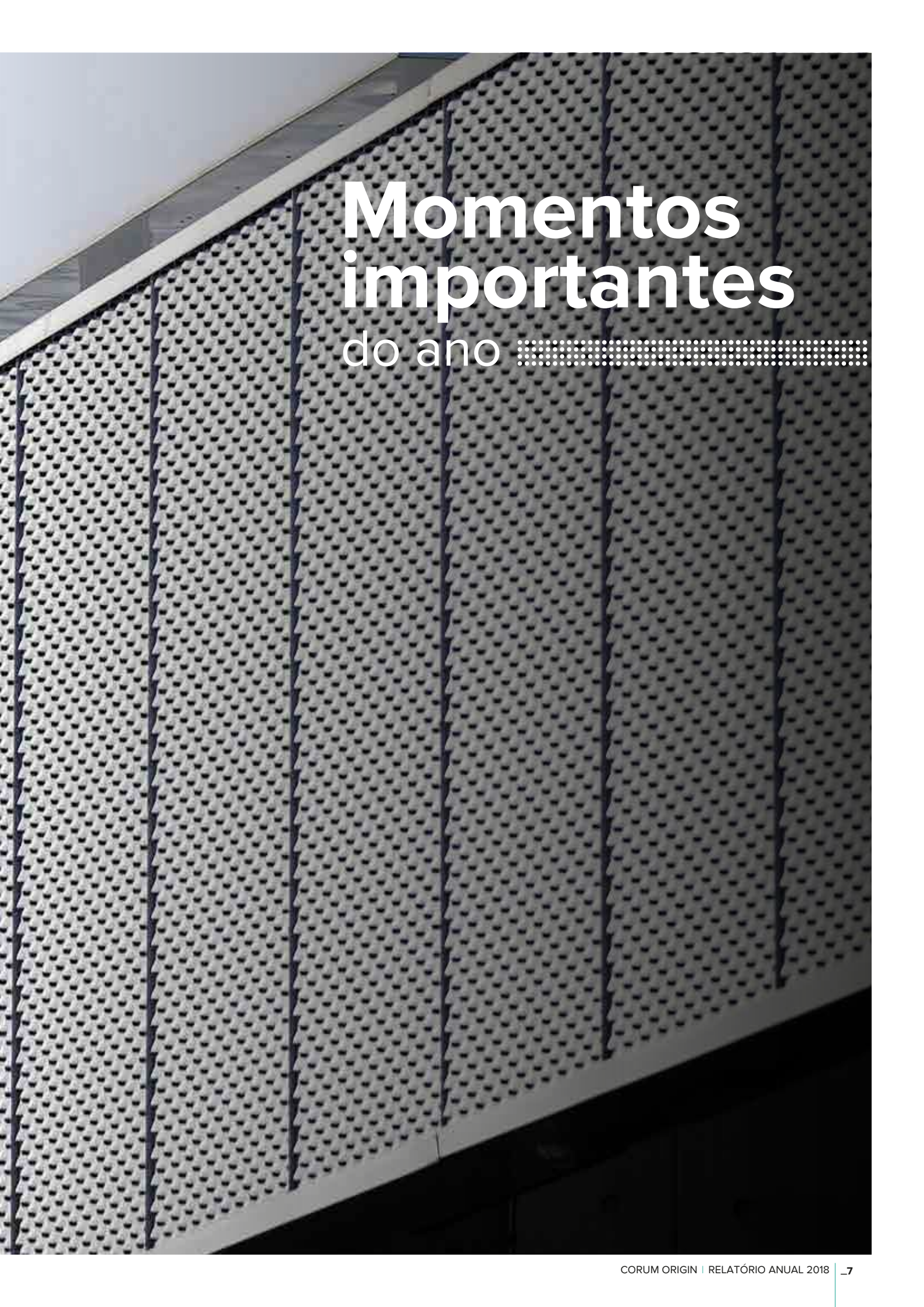
**EU PRETENDIA
DIVERSIFICAR
OS MEUS
INVESTIMENTOS
GERANDO
SIMULTANEAMENTE
UM RENDIMENTO
COMPLEMENTAR.**



**_STÉPHANIE B.
ACIONISTA
CORUM ORIGIN
BANDOL (FRANÇA)**

O meu consultor falou-me de CORUM Origin porque esta solução correspondia perfeitamente ao meu perfil. Com CORUM Origin, a presença de um rendimento complementar sem os constrangimentos do investimento imobiliário para arrendamento, agrada-me muito. A regularidade dos pagamentos todos os meses é uma vantagem real para a minha aposentação.





Momentos importantes do ano





O essencial do ano

2018

ADQUIRIR AÇÕES CORUM ORIGIN É EFETUAR UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. COMO QUALQUER INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO A LONGO PRAZO CUJA LIQUIDEZ É LIMITADA, E COM RISCOS DE PERDA DE CAPITAL. OS RENDIMENTOS NÃO SÃO GARANTIDOS. RECOMENDAMOS UM PRAZO DE INVESTIMENTO MÍNIMO DE 8 ANOS. AS RENTABILIDADES DIVULGADAS REPRESENTAM DADOS PASSADOS, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE RENDIBILIDADE FUTURA. ANTES DE QUALQUER INVESTIMENTO, DEVE VERIFICAR SE É ADEQUADO À SUA SITUAÇÃO PATRIMONIAL.

DIVIDENDOS EXTRAORDINÁRIOS

Este ano, a rentabilidade das rendas pagas pelos arrendatários é de 6,83%. Os acionistas CORUM Origin receberam também dividendos extraordinários.

1

Foi-lhe distribuído um dividendo extraordinário que permitiu gerar um rendimento complementar de 0,10%. O dividendo extraordinário corresponde à **mais-valia da alienação do imóvel de Vélizy (França)** durante o 3.º trimestre. A revenda dos imóveis faz também parte da receita para o sucesso de CORUM Origin: deter uma propriedade por demasiado tempo pode implicar obras ou riscos de desocupação após a saída de qualquer arrendatário.

É preciso saber concretizar as oportunidades que o mercado oferece.

2

Foi-lhe distribuído um segundo dividendo extraordinário correspondente **aos lucros acumulados** dos anos anteriores. Ele gerou uma rentabilidade de 0,35%. Trata-se de um dividendo específico do ano de 2018, não se prevendo a sua repetição no futuro. Todos os resultados do fundo estão agora distribuídos.



AUMENTO DO PREÇO DA AÇÃO

1075 €

O valor da ação, assim como os rendimentos que lhe estão associados, podem tanto variar positiva como negativamente. A 1 de junho de 2018, o preço da ação passou de 1.060 € para 1.075 €. Este aumento reflete a valorização do património do CORUM Origin.



12 PAÍSES INVESTIDOS NA ZONA EURO

1 NOVO PAÍS: LETÓNIA

Em 2018, a Letónia registou um aumento no PIB de 4,8%. Riga, a capital, está na 7.ª posição entre as cidades europeias com maior crescimento em termos de localização de empresas de elevado potencial.



CAPITALIZAÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

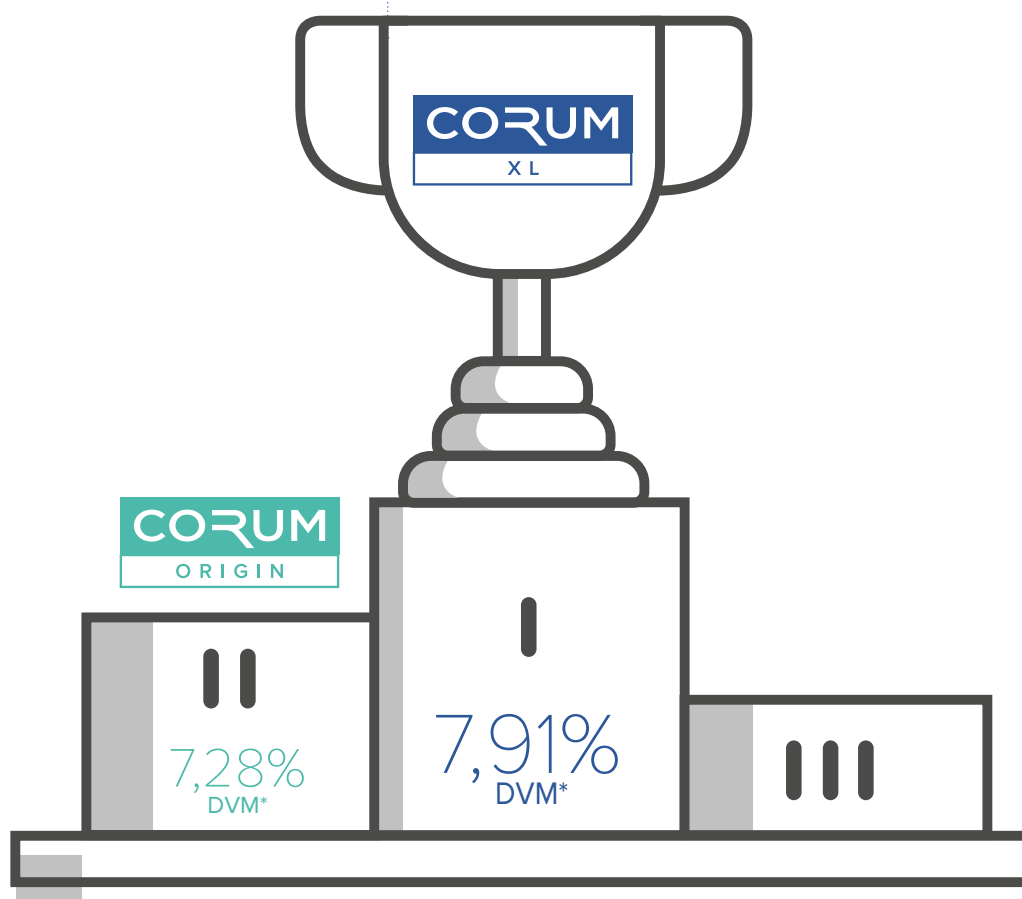
1480 M€

Trata-se do número de ações existente em 31 de dezembro de 2018 multiplicado pelo preço de subscrição dessas ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão de CORUM Origin.



CAMPEÃ
DA RENDIBILIDADE
EM 2018

CORUM ORIGIN
NO PÓDIO DAS
MELHORES
PERFORMANCES
DO MERCADO



**ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI ELABORADA
PELO INSTITUT DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE.**

(INSTITUTO INDEPENDENTE QUE SE DEDICA À INVESTIGAÇÃO
DO MERCADO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS FRANCÊS)

* Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado,
ou rendimento de dividendos define-se como o dividendo
bruto, antes de deduções francesas e estrangeiras,
pago relativamente a 2018 (incluindo dividendos
extraordinários e quota-parte das mais-valias distribuídas),
dividido pelo preço de aquisição médio
da ação em 2018.

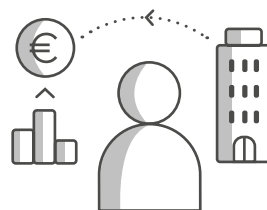


Rendibilidades

2018

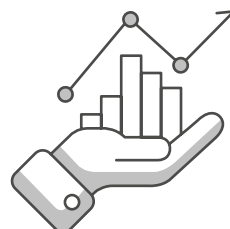
EM 2018, CORUM ORIGIN APRESENTA UMA PERFORMANCE QUE ULTRAPASSA O SEU OBJETIVO DE 6%.

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO GARANTEM RENTABILIDADES FUTURAS



DIVIDENDO ANUAL 2018
77,68 €
POR AÇÃO

Os acionistas do CORUM Origin em fruição durante o ano de 2018 receberam 77,68 € por ação.



7,28%
RENDIMENTO DE
DIVIDENDOS 2018

Em 2018, CORUM Origin apresenta um rendimento de dividendos de 7,28%.

O QUE É O RENDIMENTO DE DIVIDENDOS?

O rendimento de dividendos corresponde à taxa de distribuição sobre o valor do mercado. Este indicador permite avaliar a rentabilidade anual do fundo CORUM Origin. Corresponde à relação entre:

- o dividendo bruto antes de deduções francesas e estrangeiras que é pago relativamente ao ano em causa (incluindo dividendos extraordinários e participação em mais-valias distribuídas), e
- o preço médio de aquisição de cada ação constatado relativamente a esse mesmo ano.

5,57% **TAXA INTERNA**
DE RENDIBILIDADE
A 5 ANOS

O QUE É A “TIR” DE UMA AÇÃO?

É a taxa interna de rentabilidade da ação. Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (5 anos), tendo em conta:

- a evolução do preço da ação ao longo desses 5 anos (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto de dividendos recebidos nesse período de 5 anos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).



TAXA DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS

99,7%

Taxa de ocupação física (TOFis)

99,5%

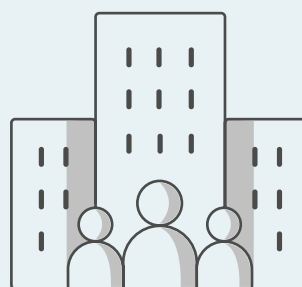
Taxa de ocupação financeira (TOFin)

Imóveis ocupados

- TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA
- ISENÇÃO TEMPORÁRIA DE PAGAMENTO DE RENDAS

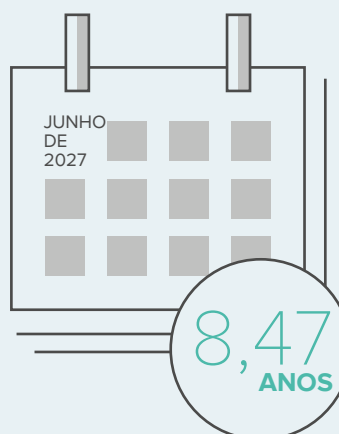
Imóveis vagos: 0,5%

- EM BUSCA DE ARRENDATÁRIOS



212
ARRENDATÁRIOS

PRAZO PELO QUAL OS ARRENDATÁRIOS
ESTÃO VINCULADOS AO PAGAMENTO
DAS RESPECTIVAS RENDAS



BW Tower - Lahti - Finlândia - Adquirido em 20/06/2018



**PROCURAR
OPORTUNIDADES
DE MERCADO**
SIGNIFICA
POSICIONARMO-
-NOS EM MERCADOS
DE MENOR
CONCORRÊNCIA.



Observar

o mercado
imobiliário
da zona euro





Análise do mercado imobiliário



_PHILIPPE CERVESI
DIRETOR DE
INVESTIMENTOS

No nosso relatório anual anterior, constatámos o frenesim dos investidores na maioria dos países europeus, salvo em França, que teve um ligeiro recuo (26 mil milhões de euros de investimentos em 2017 contra 31 mil milhões em 2016). 2018 veio corrigir essa situação, uma vez que o mercado francês alcançou de novo o seu recorde histórico de transações, com 31 mil milhões de euros investidos.

A França e a Alemanha são vistas, erradamente, como mercados-refúgio por muitos investidores.

Tal como em 2017, as baixas taxas de juro implicam o afluxo de capitais ao mercado imobiliário e, portanto, uma sobrevalorização de muitos edifícios nas principais cidades francesas e alemãs. O mercado é por isso favorável aos vendedores. Estes não se privam de organizar concursos que se transformam em leilões e que pressionam os compradores a pagar mais.

Em 2018, os montantes de capitais investidos sofrem um forte aumento na maioria dos países da zona euro:

- a Holanda, que historicamente não ultrapassava os 8 mil milhões de euros de volume de investimento, alcançou 20 mil milhões;
- a Alemanha continua a liderar, com 62 mil milhões de euros investidos (+4% relativamente a 2017);
- a Irlanda, Portugal e a Bélgica apresentam também um crescimento significativo, com respetivamente 32%, 30% e 17% de aumento dos investimentos;
- a Espanha mantém-se estável, tal como o Reino Unido.

A consequência desses preços elevados para o investimento é que, com rendas estáveis ou em ligeira progressão, as taxas de rentabilidade (relação entre a renda e o preço de aquisição) baixam. É assim que se observam níveis nunca antes alcançados. Alguns casos a título de exemplo: Amsterdão (3,5%), Varsóvia (4,75%), Praga (4,75%), Marselha (4,7%), Lille (4,15%) e Lião (3,85%).

TAXAS DE RENDIBILIDADE INICIAL NAS GRANDES CIDADES EUROPEIAS EM 2018.

4.º TRIMESTRE 2018 VS 2017

BERLIM
-20 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

PARIS
-5 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

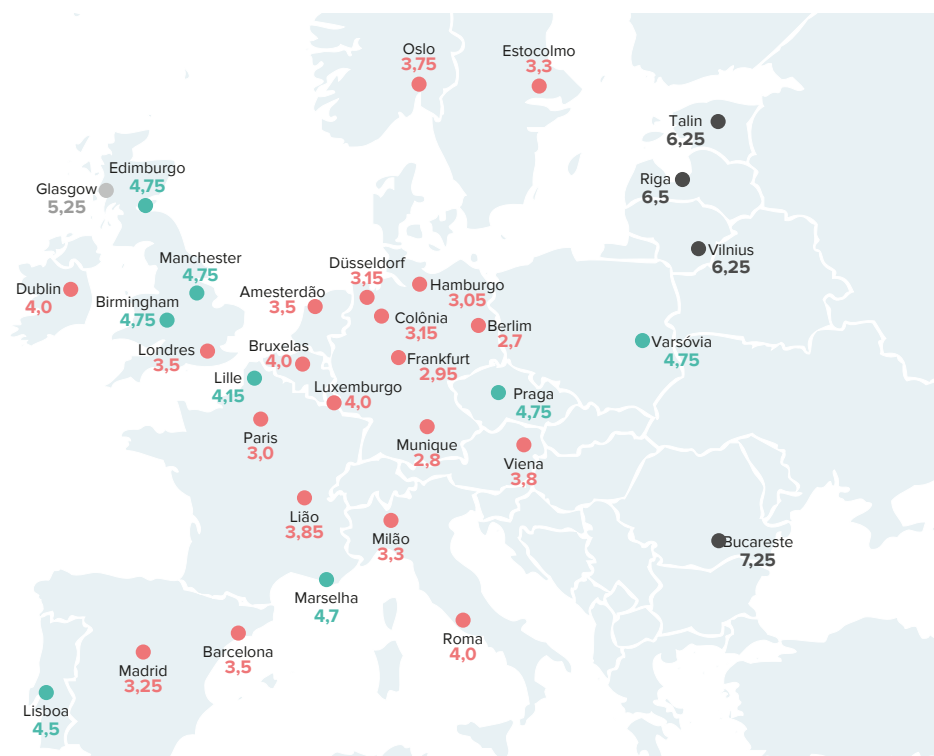
MILÃO
-20 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

AMSTERDÃO
-20 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

BRUXELAS
-60 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

VARSOVIA
-40 PONTOS-BASE
DE RENDIBILIDADE

- ≤ 4%
- 4-5%
- 5-6%
- 6-8%
- > 8%



Deixou mesmo de haver classes de ativos “refúgio”, uma vez que a logística apresenta agora taxas de rentabilidade muito baixas, com transações abaixo de 5% em toda a França e com preços inimagináveis há alguns anos, que fizeram cair as taxas para 4% na Alemanha e no Reino Unido.

QUAL É A FORMA DE NOS ADAPTARMOS A ESTE CONTEXTO DESFAVORÁVEL AO INVESTIMENTO?

À partida, limitando as entradas de fundos em função da disponibilidade de investimentos compatíveis com o objetivo de rentabilidade do fundo. É isso o que fazemos desde 2016, com uma angariação limitada a cerca de 300 milhões de euros.

Depois, tendo uma atitude oportunista, reagindo rapidamente e entrando nos mercados com menor concorrência: Finlândia, Itália, Eslovénia e estados bálticos.

- **Privilegiar os países onde a pressão dos investidores é menor.**

Na zona do euro, há dois países que sofreram um declínio nos valores aplicados: Finlândia (-25%) e Itália (-14%). Foi neste contexto que realizámos aquisições nesses dois países, que representam só por si 44% dos investimentos de CORUM Origin em 2018.

A Finlândia atrai devido aos seus excelentes fundamentais económicos, mas é um mercado difícil de penetrar, com múltiplas formalidades administrativas. Ultrapassado esse obstáculo, o mercado oferece grandes oportunidades. A Itália assusta os investidores por causa das suas recentes alterações políticas.

- **Acesso a produtos que ainda não se encontram no mercado.**

Embora a Holanda se esteja a tornar inviável, a rede que construímos desde 2014 permite-nos, apesar de tudo, comprar ativos que ainda não estão oficialmente no mercado, evitando assim uma concorrência feroz.

- **Privilegiar os mercados menos acessíveis, onde a pressão dos investidores é menor.**

Finalmente, os mercados menos competitivos, como a Eslovénia e os países bálticos, permitem-nos prosseguir a nossa diversificação, posicionando-nos em cidades capitais (Liubliana, Riga, Talin) com taxas de rentabilidade muito atrativas.

Em 2019, os desafios serão os mesmos: limitar a recolha de fundos para continuarmos a investir em boas condições, evitando os mercados mais competitivos e posicionando-nos o mais cedo possível em investimentos de qualidade, com arrendatários sólidos, em áreas onde o afluxo de capitais é limitado. CORUM Origin continuará a basear-se no seu conhecimento dos mercados internacionais para encontrar ativos compatíveis com os seus objetivos de rentabilidade (graças a uma equipa de especialistas de investimento, integrando mais de 5 nacionalidades diferentes).

Adicionalmente, CORUM Origin atingiu já uma dimensão relevante, com mais de 1,5 mil milhões de euros em ativos. Tendo em conta esse volume, podemos investir ocasionalmente em ativos que proporcionem mais-valias potenciais mais elevadas. Embora marginal nos nossos investimentos, esta estratégia pode gerar dividendos extraordinários na revenda.

Foi assim que dois hotéis, arrendados por 20 anos fixos a um operador sólido que trabalha sob a marca “Moxy by Marriott”, se vieram juntar ao vosso património: o primeiro está localizado em Düsseldorf e o segundo junto ao aeroporto de Frankfurt.

O ano de 2019 anuncia-se apaixonante, com um contexto económico dependente de múltiplos fatores políticos, como a concretização do Brexit, as relações entre Itália e a parelha franco-alemã e as negociações comerciais entre os Estados Unidos e a China.

Independentemente das evoluções nesses campos, as equipas de CORUM Origin vão continuar a sua atitude oportunista na utilização desses eventos de mercado.



OVS - Mestre - Itália - Adquirido em 29/10/2018



NA ERA DO DIGITAL
E DA AUTOMAÇÃO,
O PAGAMENTO MENSAL
FOI UM CRITÉRIO
IMPORTANTE NA MINHA
ESCOLHA DE INVESTIR
EM **CORUM ORIGIN**.



_BRUNO C.
ACIONISTA
CORUM ORIGIN
SORGES-ET-LIGUEUX
(FRANÇA)

A rentabilidade das minhas primeiras subscrições levou-me a fazer novas subscrições. Com CORUM Origin, somos proprietários dos imóveis e recebemos as rendas, mas não nos ocupamos de mais nada. Não há caldeiras a avariar nem inquilinos que temos de gerir.





Crescer e inovar



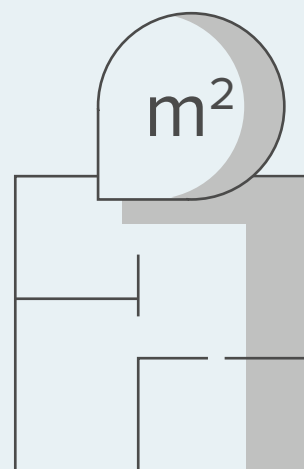
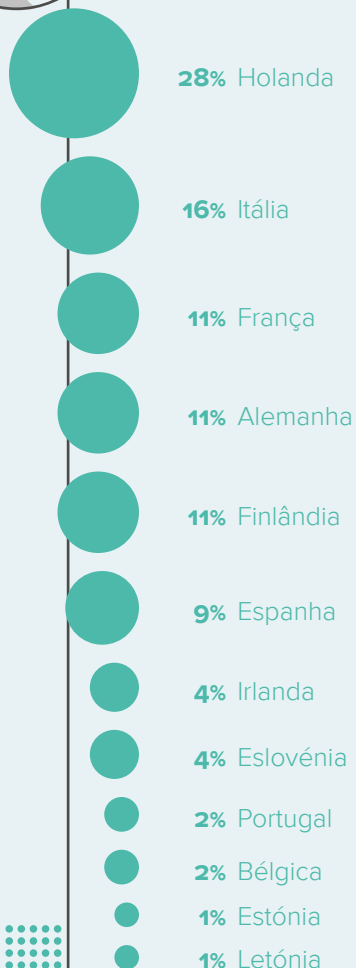


Património

imobiliário



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA (% DO VALOR VENAL)



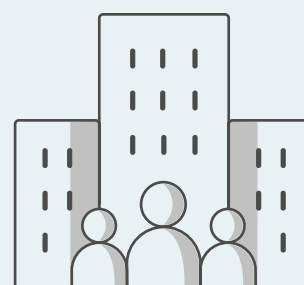
SUPERFÍCIE TOTAL (EM M²)

992 538



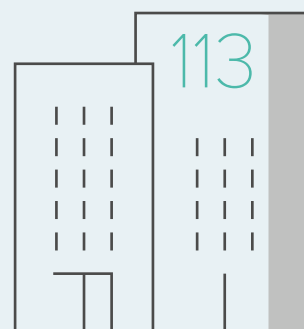
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS

212



NÚMERO DE IMÓVEIS

113

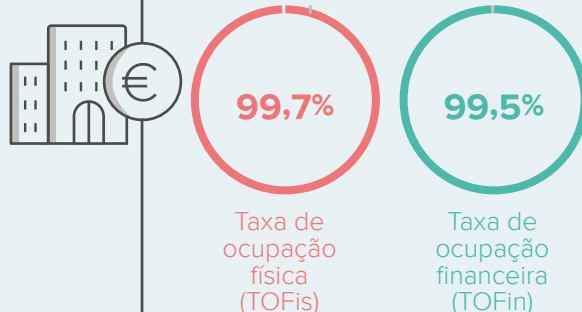


Heijmans - Rosmalen - Holanda - Adquirido em 02/03/2018

PRAZO PELO QUAL OS ARRENDATÁRIOS ESTÃO VINCULADOS AO PAGAMENTO DAS RESPECTIVAS RENDAS



TAXA DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS



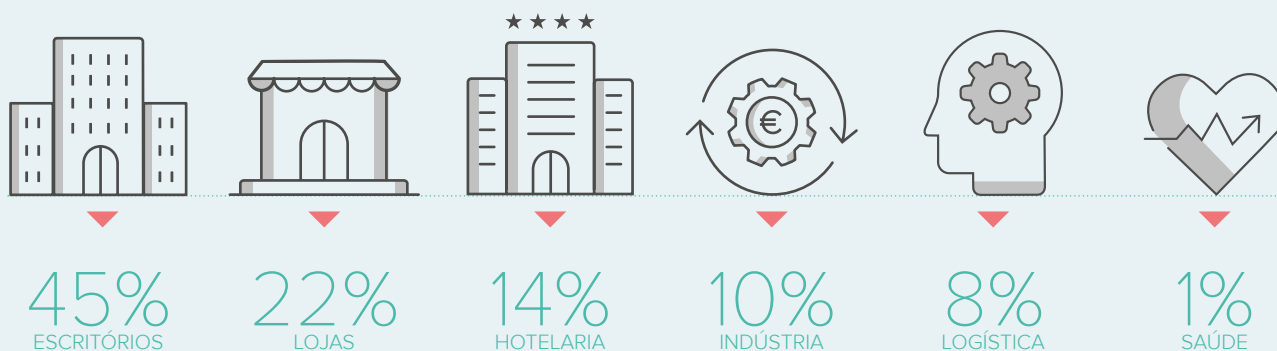
Imóveis ocupados:

- TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA
- ISENÇÃO TEMPORÁRIA DE PAGAMENTO DE RENDAS

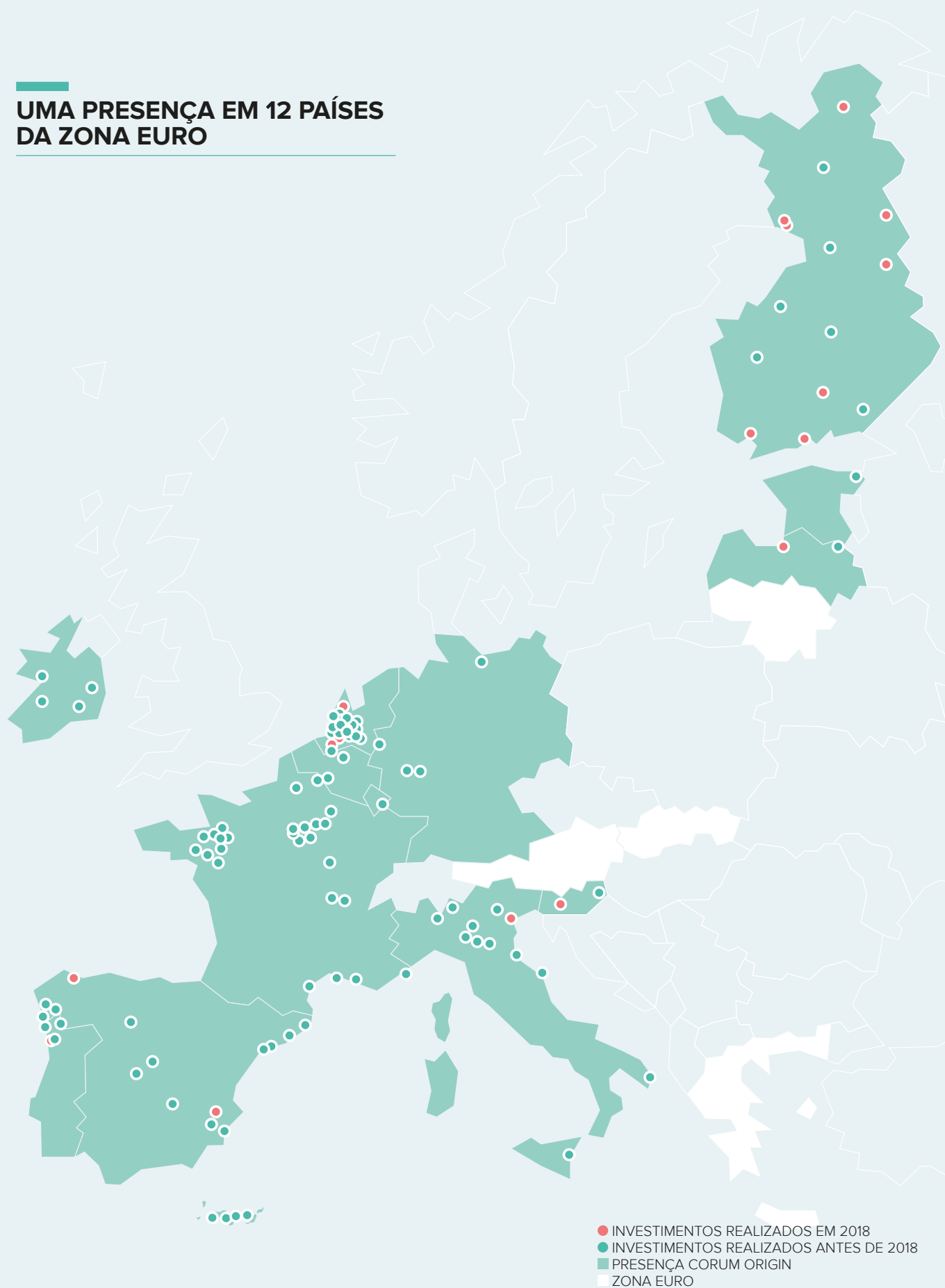
Imóveis vagos: 0,5%

- EM BUSCA DE ARRENDATÁRIOS

REPARTIÇÃO POR TIPO (% DO VALOR VENAL)



UMA PRESENÇA EM 12 PAÍSES DA ZONA EURO



Imóveis adquiridos em 2018

OS INVESTIMENTOS REALIZADOS POR CORUM ORIGIN NO DECURSO DO ANO 2018 NÃO GARANTEM AS SUAS PERFORMANCES FUTURAS. A RENDIBILIDADE INICIAL CORRESPONDE À RENDA ANUAL EM RELAÇÃO AO PREÇO DE AQUISIÇÃO (INCLUINDO TAXAS DE REGISTO E HONORÁRIOS DE COMERCIALIZAÇÃO) DO EDIFÍCIO.

FINLÂNDIA



BW TOWER LAHTI

Preço de aquisição: 22 M€
Rendibilidade inicial: 7,05%
todas as despesas incluídas

Superfície: 7750 m²
Arrendatários: Cidade de
Lahti, Finnvera Oyj

Período restante do contrato:
6,9 anos, não cancelável

Este imóvel de escritórios está situado em Lahti, a capital da região de Päijät-Häme, no sul da Finlândia. Lahti é a 8.ª maior cidade do país, com 120 000 habitantes, e situa-se a uma hora de carro de Helsínquia. O edifício está idealmente localizado, junto da estação central que serve Helsínquia e o norte da Finlândia. Construído em 2015, o prédio foi projetado pela firma de arquitetos finlandesa Arkkitehtipalvelu Oy. Foi o brasão de Lahti, que apresenta uma roda

de fogo, que deu nome ao edifício: "Burning Wheel Tower". O edifício está certificado "LEED Platinum", a mais elevada qualificação atribuída pelo rótulo de avaliação LEED, que é o mais utilizado no mundo para classificar edifícios ecológicos. Foi adquirido por um montante de 22 M€ com todas as despesas incluídas, e gera uma taxa de rendibilidade de 7,05%. Os arrendatários vincularam-se por um prazo irrevogável médio de 6,9 anos.

ADQUIRIDO EM 20/06/2018



SCANDIC E HOLIDAY CLUB TURKU, KEMI, RAUMA, SAARISELKA, KATINKULTA E KUUSAMON

Preço de aquisição: 74,2 M€
Rendibilidade inicial: 7,40%
todas as despesas incluídas

Superfície: 20 000 m²
Arrendatários: Scandic e
Holiday Club

**Período restante médio dos
contratos:** 17,7 anos, não
cancelável

Os 6 hotéis adquiridos na Finlândia são de 3 e 4 estrelas. Três deles são hotéis de 3 *, explorados pela maior cadeia hoteleira dos países nórdicos, a Scandic. Os outros três são hotéis de alto de gama de 4 * sob a marca Holiday Club, um grupo que promove hotéis "resort" na Europa. Todos os hotéis estão dotados de excelentes infraestruturas, incluindo piscinas e saunas, e foram renovados ao longo dos últimos dois anos. Com a sua localização em

cidades ou em destinos turísticos, como a Lapónia e a muito popular região dos lagos, correspondem às exigências da sua clientela, tanto profissional como de lazer. Foram adquiridos por um montante de 74,2 M€ com todas as despesas incluídas, e geram uma taxa de rendibilidade inicial de 7,40%. Os dois arrendatários assumiram o compromisso de pagamento de rendas por um prazo irrevogável de 17,7 anos.

ADQUIRIDO EM 28/06/2018



SKANSKA HELSÍNQUIA

Preço de aquisição: 37,5 M€
Rendibilidade inicial: 6,76%
todas as despesas incluídas

Superfície: 9130 m²
Arrendatário: Skanska

Período restante do contrato:
8,1 anos

Este imóvel de escritórios com mais de 9000 m² está localizado em Helsínquia, junto da zona empresarial central. O edifício, construído em 2012, possui certificação ecológica: foi-lhe atribuída a etiqueta ambiental “LEED Platinum” (“Leadership

in Energy and Environmental Design”, ou “Liderança em Energia e Design Ambiental”). A entidade arrendatária é a empresa de construção civil Skanska, que lá instalou a sua sede social na Finlândia.

ADQUIRIDO EM 10/07/2018

HOLANDA



HEIJMANS NV ROSMALEN

Preço de aquisição: 14,7 M€
Rendibilidade inicial: 8,8%
todas as despesas incluídas

Superfície: 8209 m²
Arrendatário: Heijmans NV

Período restante do contrato:
11,3 anos, não cancelável

É um edifício de escritórios com 8209 m², situado na cidade de Rosmalen, 100 km a sul de Roterdão, na Holanda. O imóvel foi construído em 2004 e está situado junto às vias rápidas que ligam o município às principais cidades do país, Amsterdão e Roterdão. Situado junto da autoestrada A52, goza de excelente visibilidade. O arrendatário é a Heijmans NV,

uma empresa holandesa de construção civil. Esta empresa já se encontra instalada no município, dispondo nomeadamente de escritórios e de armazéns onde guarda os seus materiais. A Heijmans acaba de ganhar a empreitada para a construção de um túnel, um dos maiores projetos de infraestruturas dos últimos anos na Holanda (montante do projeto: mil milhões de euros).

ADQUIRIDO EM 02/03/2018



EXECUTIVE HEALTH MANAGEMENT BV HOOFDDORP

ADQUIRIDO EM 01/06/2018

Preço de aquisição: 6,3 M€
Rendibilidade inicial: 8,23%
todas as despesas incluídas

Superfície: 3905 m²
Arrendatários: Executive
Health Management BV, The
Front Door, De Best & Partners

**Período restante médio dos
contratos:** 4,5 anos, não
cancelável

Este imóvel de escritórios com quase 4000 m² situa-se em Hoofddorp, mesmo junto do Aeroporto de Schiphol (3.º aeroporto da Europa e principal aeroporto da Holanda, com aproximadamente 45 milhões de passageiros por ano), e de Amesterdão. O montante da aquisição foi de 6,3 M€ incluindo taxas de registo e honorários

de comercialização, e apresenta uma taxa de rendibilidade de 8,23%. No âmbito das negociações para a aquisição, foi conseguida uma redução de preço de 350 000 €. Esse montante será atribuído a obras no edifício. Após essa intervenção, a rendibilidade vai atingir os 7,77%.



PRAXIS BREDA

ADQUIRIDO EM 15/06/2018

Preço de aquisição: 20,1 M€
Rendibilidade inicial: 7,79%
todas as despesas incluídas

Superfície: 20 000 m²
Arrendatários: Praxis,
De MandemakersGroep

**Período restante médio dos
contratos:** 6,8 anos, não
cancelável

O centro comercial com 20 000 m² está situado em Breda, no sul da Holanda. A cidade possui mais de 180 000 habitantes e a sua área de captação alcança mais de 950 000 pessoas. Trata-se de um centro comercial dedicado à casa e à decoração. Este investimento de 20,1 M€ gera uma

taxa de rendibilidade de 7,79%. Os dois principais arrendatários, que representam 80% das rendas, são a Praxis e o De MandemakersGroep. Os 7 arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das respetivas rendas por um prazo médio irrevogável de 6,8 anos.



PRAXIS & DMG ROTTERDÃO

Preço de aquisição: 22,6 M€
Rendibilidade inicial: 7,37%
todas as despesas incluídas

Superfície: 9599 m² e 8914 m²
Arrendatários: Praxis & DMG

Período restante médio dos contratos: 9,5 anos

Localizadas numa zona comercial dos arredores de Roterdão, na Holanda, as duas lojas gozam de excelente visibilidade junto a importantes eixos rodoviários. As duas arrendatárias são líderes dos respetivos mercados. O primeiro estabelecimento comercial, arrendado à Praxis, uma cadeia especializada em produtos de bricolage, foi construído em 2005 e totaliza 9599 m². A segunda loja tem uma área de 8914 m²

e data de 2010. Está arrendada à DMG para a sua marca de sanitários Sanidirect e para as suas duas marcas de cozinha e casas de banho Wooning e Brugman Keukens. O investimento global para estas duas propriedades é de 22,6 M€ e elas geram uma taxa de rendibilidade de 7,37%. Os arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 9,5 anos.

ADQUIRIDO EM 28/12/2018

ESLOVÉNIA



KUEHNE + NAGEL LIUBLIANA

Preço de aquisição: 57 M€
Rendibilidade inicial: 7,26%
todas as despesas incluídas

Superfície: 37 136 m²
Arrendatário: Kuehne + Nagel

Período restante do contrato:
10 anos, não cancelável

Trata-se de um novo armazém logístico localizado perto do aeroporto de Liubliana, na Eslovénia. Encontra-se arrendado à Kuehne + Nagel, cujas atividades se destinam exclusivamente à Novartis, multinacional farmacêutica suíça. Com o tráfego do aeroporto de Liubliana em aumento constante, este armazém permitirá o trânsito de mais de mil milhões de euros mensais em produtos farmacêuticos. O grupo Kuehne + Nagel é um dos líderes mundiais em logística e gestão da cadeia de abastecimentos

(supply chain). Com 1300 delegações e 79 000 colaboradores, o grupo é o número 1 mundial do transporte marítimo e o segundo maior transportador aéreo, encontrando-se no top 3 do transporte rodoviário na Europa. O montante da aquisição foi de 57 M€, com todas as despesas incluídas, para uma taxa de rendibilidade de 7,26%. Este arrendamento por 10 anos inclui impostos, despesas de manutenção e obras a cargo do arrendatário.

ADQUIRIDO EM 29/11/2018

ESPAÑA



TRABIS YECLA

Preço de aquisição: 14,6 M€
Rendibilidade inicial: 7,5%
todas as despesas incluídas

Superfície: 14 350 m²
Arrendatário: Trabis

Período restante do contrato:
10 anos, não cancelável

Situado em Yecla, na província de Múrcia, Andaluzia, o imóvel está arrendado à Trabis, empresa especializada na conceção e fabrico de peças de betão pré-esforçado. Já arrendatária de outro edifício de CORUM Origin, a empresa apresenta um forte crescimento, e tem agora de ampliar as suas instalações para permitir a expansão das atividades. Foi neste contexto que CORUM Origin adquiriu um novo prédio,

localizado em frente do edifício comprado em 2016 para a Trabis. Trata-se de um imóvel industrial com cerca de 14 350 m². Construído entre 2000 e 2005, foi alvo de uma reestruturação completa em 2018. A Trabis assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo não cancelável de 10 anos, e de aquisição do imóvel a CORUM Origin, pelo preço de compra, no final da vigência desse contrato.

ADQUIRIDO EM 05/03/2018



EROSKI RIBADEO

Preço de aquisição: 9,5 M€
Rendibilidade inicial: 7,5%
todas as despesas incluídas

Superfície: 7719 m²
Arrendatário: Eroski

Período restante do contrato:
12,1 anos, não cancelável

Este supermercado com cerca de 8000 m² de área situa-se na cidade de Ribadeo, no norte de Espanha.

A zona de captação cobre mais de 55 000 habitantes. A sua implantação estratégica, junto à costa e nas proximidades das várias ligações rodoviárias entre a Galiza e a região das Astúrias, permite-lhe tirar partido de uma dinâmica atividade económica.

O seu porto comercial possui ligações com países externos à União Europeia. O supermercado foi construído em 2000, sendo totalmente renovado em 2016. Encontra-se arrendado à Eroski, grupo espanhol da grande distribuição. A loja situa-se numa zona industrial, junto a grandes cadeias que geram muito movimento, como a Decathlon.

ADQUIRIDO EM 09/03/2018

PORTUGAL



GRUPO RUMOS PORTO & BRAGA

Preço de aquisição: 9,8 M€
Rendibilidade inicial: 6,7%
todas as despesas incluídas

Superfície: 10 938 m²
Arrendatário: Grupo RUMOS

Período restante do contrato:
10 anos, não cancelável

Trata-se de dois estabelecimentos de formação nas cidades do Porto e de Braga, em Portugal. O Porto é a segunda cidade portuguesa, em termos económicos. Os seus dois portos comerciais oferecem possibilidades notáveis à produção industrial da região. A cidade encontra-se inscrita no Património Mundial pela UNESCO. O estabelecimento de ensino beneficia de uma excelente localização no centro da cidade, perto de transportes e de todo o tipo de serviços, e possui um bom potencial

de evolução (possível reconversão em escritórios). Situada no norte de Portugal, Braga é a terceira cidade mais importante do país, depois de Lisboa e Porto. Foi lá que muitas empresas multinacionais instalaram os seus centros de investigação e de produção. As escolas PROFESSIONAL SCHOOL PROFITECLA e PROFESSIONAL SCHOOL OF BRAGA são exploradas pelo Grupo Rumos, especializado em estabelecimentos de formação profissional.

ADQUIRIDO EM 09/02/2018

ITÁLIA



OVS MESTRE

Preço de aquisição: 19,4 M€
Rendibilidade inicial: 7,8%
todas as despesas incluídas

Superfície: 22 100 m²
Arrendatário: OVS

Período restante do contrato:
18 anos

Trata-se de um edifício de escritórios com mais de 20 000 m², situado na localidade de Mestre (90 000 habitantes), que é a expansão urbana em terra firme do município de Veneza, em Itália. O edifício é a sede histórica da OVS, a primeira marca italiana de moda, uma empresa muito bem implantada nesta dinâmica região. O complexo de escritórios está situado dentro do centro de negócios de Mestre e

beneficia de inúmeras infraestruturas (hotéis, lojas e restaurantes), bem como de ligações estratégicas.

O montante da aquisição foi de 19,4 M€, com todas as despesas incluídas, para uma taxa de rendibilidade de 7,80%. O arrendatário assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 18 anos.

ADQUIRIDO EM 29/10/2018



BREMBO BÉRGAMO

Preço de aquisição: 8 M€
Rendibilidade inicial: 7,3%
todas as despesas incluídas

Superfície: 20 500 m²
Arrendatário: Brembo

Período restante do contrato:
10 anos, não cancelável

A Brembo, líder mundial em sistemas de travagem para automóveis de luxo e de competição, é nossa arrendatária no parque tecnológico Kilometro Rosso, perto de Bérgamo, na Itália, desde 2017. Nessa qualidade, solicitou-nos a criação de locais de estacionamento adicionais. Sempre atentos às necessidades dos nossos arrendatários, decidimos construir uma

garagem com 20 500 m² em 4 andares, contendo 731 lugares de estacionamento. O investimento para esta extensão é de 8 M€ com todas as despesas incluídas. A Brembo, cujas rendas nos geram uma rendibilidade de 7,30%, prorrogou o prazo fixo do seu contrato de arrendamento em três anos, até 31 de Dezembro 2028.

ADQUIRIDO EM 14/12/2018

LETÓNIA



ELKO RIGA

Preço de aquisição: 14,6 M€
Rendibilidade inicial: 6,95%
todas as despesas incluídas

Superfície: 9350 m²
Arrendatário: Elko

Período restante do contrato:
15 anos, não cancelável

A nossa primeira aquisição na Letónia é um edifício de utilização mista escritórios/armazém, que abriga a sede do Grupo ELKO há quase 15 anos. Possui uma área arrendável líquida de 9350 m², totalmente ocupada pela Elko. A propriedade situa-se em Riga, capital da Letónia, mais especificamente a 15 minutos do centro histórico e a 20 minutos do aeroporto internacional, de carro. A Elko é uma das maiores empresas de distribuição de produtos e soluções informáticas.

O grupo representa mais de 200 fabricantes, incluindo a Apple, a HP, a Dell, a Huawei e a Microsoft, em 31 países da Europa e da Ásia Central. O montante da aquisição eleva-se a 14,6 M€, com todas as despesas incluídas, para uma taxa de rendibilidade de 6,95%. A estabilidade do arrendamento está confirmada pela assinatura de um novo contrato por 15 anos fixos, incluindo os impostos, as despesas de manutenção e as obras a cargo do arrendatário.

ADQUIRIDO EM 27/11/2018



_VINCENT
DOMINIQUE
DIRETOR-GERAL

A DINÂMICA CORUM ORIGIN APLICADA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

O compromisso de CORUM Origin a favor do desenvolvimento sustentável baseia-se na participação dos arrendatários na melhoria da qualidade ambiental do edifício. O arrendatário é o primeiro interessado na diminuição do seu consumo de energia, e, consequentemente, dos respetivos encargos.

Como já tinha anunciado no relatório anual anterior, CORUM Origin iniciou em 2018, junto dos seus arrendatários, uma campanha de recolha de informação relativa ao consumo de energia dos edifícios. Esta iniciativa alcançou um grande êxito, tendo atingido uma taxa de resposta de 80% para o fundo CORUM Origin.

Para nossa surpresa, a análise dos dados recolhidos colocou em evidência alguns equívocos. Por exemplo, a idade do edifício ou o facto de possuir certificação energética não influencia de forma preponderante os consumos de energia. Estabelecemos uma grelha de consumos por tipo de imóvel e por país. Essa grelha permite-nos estabelecer comparações e colocar em destaque os setores em que temos de agir prioritariamente: para CORUM Origin, trata-se dos imóveis de tipologia comercial em Espanha, de escritórios na Irlanda e industrial na Holanda.

CONSUMO MÉDIO DOS IMÓVEIS CORUM ORIGIN POR TIPO E POR PAÍS (em kWh/m²/ano)

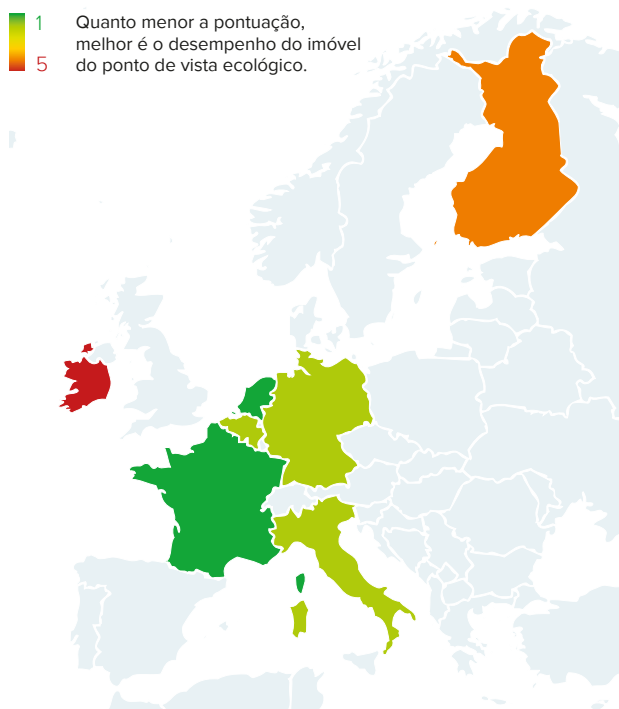
	FRANÇA	ALEMANHA	HOLANDA	ITÁLIA	FINLÂNDIA	ESPAÑHA	MÉDIA
ESCRITÓRIOS	85	108	130	105	201	-	135,1
LOJAS	119	203	80	-	154	407	180,5
HOTÉIS	205	-	119	-	328	144	213,9
INDÚSTRIA	98	-	832	305	-	24	206,4
LOGÍSTICA	366	-	64	-	-	42	128,8
SAÚDE	533	-	-	-	-	-	533,0
MÉDIA	120	121	143	139	213	192	158,7

	PORTUGAL	BÉLGICA	IRLANDA	ESLOVÉNIA	ESTÓNIA	LETÓNIA	MÉDIA
ESCRITÓRIOS	-	95	209	-	-	-	135,1
LOJAS	-	-	-	175	253	-	180,5
HOTÉIS	-	-	-	-	-	-	213,9
INDÚSTRIA	-	-	-	-	-	-	206,4
LOGÍSTICA	-	-	-	-	-	-	128,8
SAÚDE	-	-	-	-	-	-	533,0
MÉDIA	-	95	209	175	253	-	158,7

Fonte: CORUM

Esta classificação permite avaliar de forma simplificada o património de CORUM Origin. Consta-se assim que, quanto às lojas, as boas práticas são identificadas em França e que há ações prioritárias a realizar na Irlanda, como se demonstra pelo mapa seguinte.

CLASSIFICAÇÃO AMBIENTAL - ÍNDICE DE DESEMPENHO ENERGÉTICO MÉDIO DOS EDIFÍCIOS DO TIPO “ESCRITÓRIOS” POR PAÍS

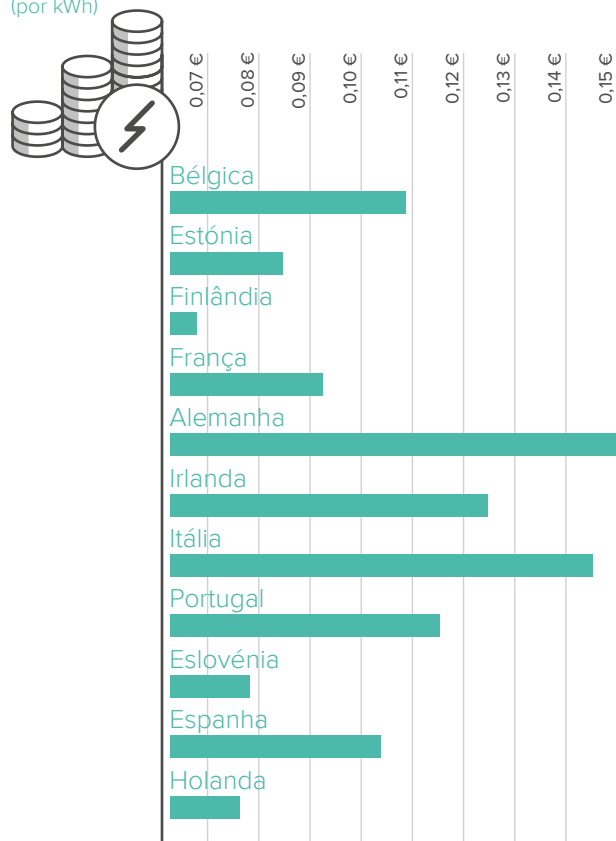


Esta cartografia de “pontuação ecológica” por país e tipologia dos ativos permite identificar tanto os edifícios mais eficientes, que podem servir de exemplo para todos os imóveis do património, como os com pior desempenho, nos quais CORUM Origin tem de orientar prioritariamente a sua intervenção. Além disso, fornece informação rápida e legível aos arrendatários, sob a forma de mapa comparativo entre edifícios do património com a mesma categoria.

O consumo de energia é um dos aspetos da questão, o custo da energia é outro. O desempenho energético dos edifícios foi, portanto, analisado tendo em conta o custo da energia em cada um dos 12 países em que CORUM Origin está presente.

CUSTO MÉDIO DA ENERGIA ELÉTRICA POR PAÍS

(por kWh)



Como podemos constatar, as poupanças energéticas não se traduzem de forma similar no plano económico e, portanto, a rentabilidade dos investimentos difere em função dos países. CORUM Origin tem como objetivo gerar poupanças para todos os arrendatários de forma muito pragmática.

Em 2019, a ação de CORUM Origin em favor do desenvolvimento sustentável terá três objetivos:

- monitorização dos dados recolhidos em 2018 e integração dos dados dos novos imóveis;
- identificação, junto dos edifícios mais eficientes, de boas práticas que possam ser generalizadas a todo o património;
- identificação dos investimentos a realizar nos edifícios com pior desempenho, e respetiva integração no plano plurianual de obras para ajudar a reduzir os seus consumos energéticos.

Esta melhoria contínua do património do fundo CORUM Origin beneficia os arrendatários e, consequentemente, os acionistas CORUM Origin. Efetivamente, a diminuição dos encargos financeiros fideliza os arrendatários e diminui o risco de vagas no arrendamento. E menos imóveis vagos para arrendamento significam uma melhor taxa de ocupação, e logo uma melhor rentabilidade de CORUM Origin.



**AS OPORTUNIDADES
DE INVESTIMENTO**
DEVEM ORIENTAR
A ENTRADA DE
POUPANÇA PARA
SE MANTER UM
OBJETIVO DE
RENDIBILIDADE DE 6%



BW TOWER - Lahti - Finlândia - Adquirido em 20/06/2018

Saber fazer a diferença



Distinções

AS SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO CORUM PREMIADAS PELOS ESPECIALISTAS DO MERCADO DESDE A SUA CRIAÇÃO



2018
2017 ▶

AS SOLUÇÕES CORUM NO TOPO DA CLASSIFICAÇÃO IEIF DE TODOS OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANALISADOS



2018 ▶

**CORUM XL NO TOPO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS MAIS PROMISSORES DE 2019
CORUM ORIGIN ELEITO MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ANO DE 2018**

2017 ▶

CORUM ORIGIN ELEITO MELHOR FUNDO IMOBILIÁRIO DO ANO DE 2017

Descubra todos os critérios e a classificação das “Victoires des SCPI” da revista Le Particulier em www.corum.pt



2018 ▶

CORUM ORIGIN:

- MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COM CAPITAL VARIÁVEL DE MAIS DE 5 ANOS NA CATEGORIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS CLÁSSICOS DIVERSIFICADOS
- PRÉMIO DE INOVAÇÃO 2018



2018 ▶

CORUM ORIGIN FOI ELEITO “MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE MENOS DE 10 ANOS” E RECEBEU O GRANDE “PRÉMIO DE INOVAÇÃO”

Pelo júri da classificação de ToutSurMesFinances.com (3 critérios: desempenho, qualidade dos ativos e serviços inovadores).



2018
2017
2016
2015 ▶

CORUM ORIGIN CONQUISTOU O PRÉMIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DIVERSIFICADO COM MELHOR DESEMPENHO DE MAIS DE 3 ANOS



2015 ▶

CORUM ORIGIN CONQUISTOU O TROFÉU DE OURO SIATI PARA FUNDOS NÃO COTADOS, NA CATEGORIA “MELHOR ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO INTERNACIONAL”



Estratégia 2019

COMO SERÁ PARA 2019?

O objetivo do fundo CORUM Origin é distribuir um dividendo de 6%. Para o conseguir, a receita irá permanecer a mesma. Mas o principal ingrediente é limitar a expansão de CORUM Origin.



AS OPORTUNIDADES
DE INVESTIMENTO DEVEM
ORIENTAR A ENTRADA
DE NOVAS POUPANÇAS
NO SEIO DE CORUM ORIGIN,
E NÃO O CONTRÁRIO.



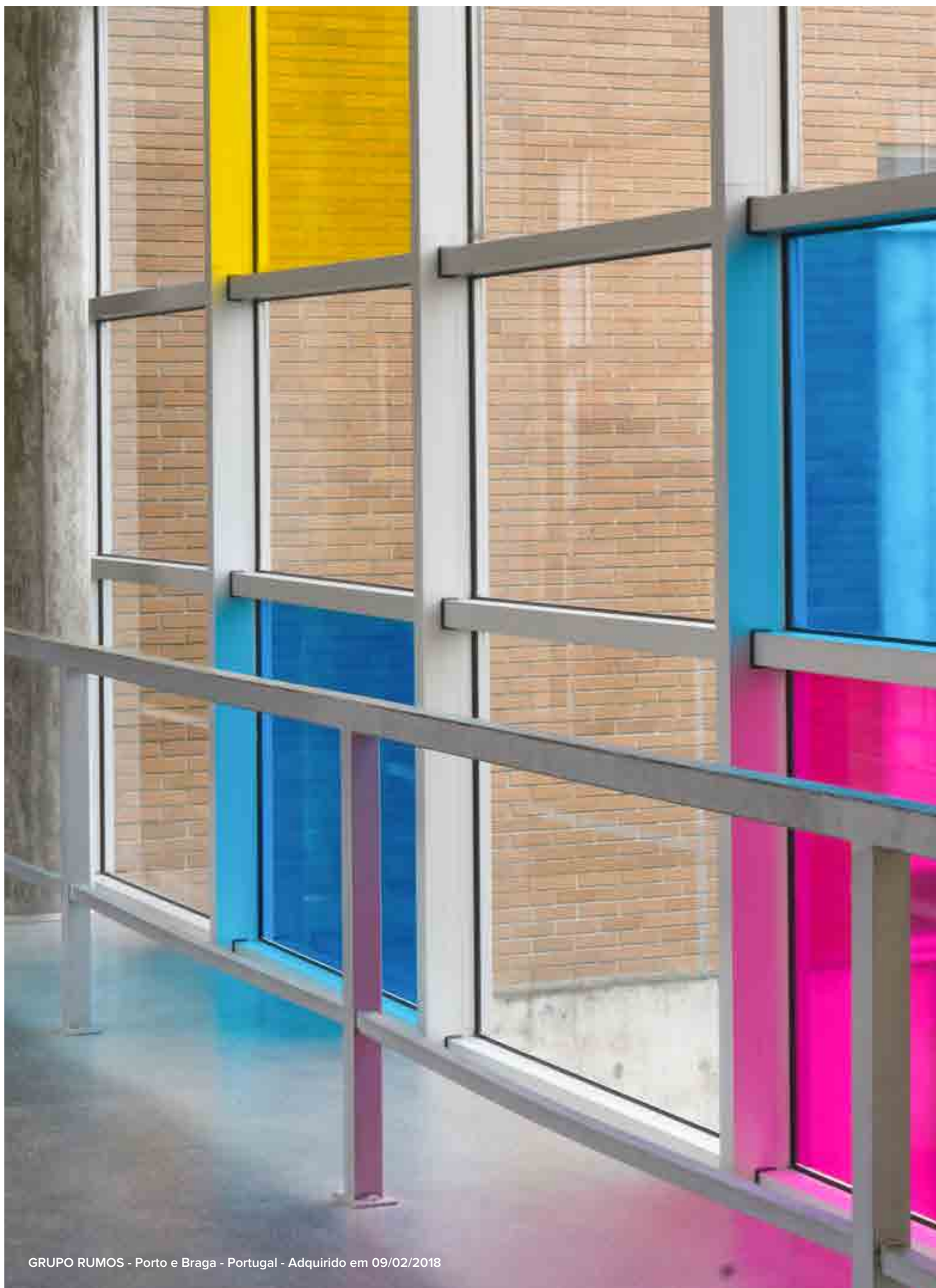
Não limitar a recolha de investimentos neste contexto de preços elevados é correr o risco de diminuir a rentabilidade. Não é esse o nosso objetivo. O pacote de contribuições previsto para 2019 é de cerca de 350 milhões de euros.

Apenas uma quebra dos preços do mercado imobiliário permitirá acelerar a expansão de CORUM Origin.

Apesar do seu êxito, CORUM Origin vai assim permanecer, em 2019, um produto raro disponibilizado a um número limitado de investidores.



BW TOWER - Lahti - Finlândia - Adquirido em 20/06/2018



GRUPO RUMOS - Porto e Braga - Portugal - Adquirido em 09/02/2018



Elementos **financeiros**

CORUM ORIGIN É UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. COMO QUALQUER INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO A LONGO PRAZO CUJA LIQUIDEZ É LIMITADA E COM RISCO DE PERDAS DE CAPITAL. OS RENDIMENTOS NÃO SÃO GARANTIDOS E DEPENDEM DA EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. RECOMENDAMOS UM PRAZO DE INVESTIMENTO MÍNIMO DE 8 ANOS. AS RENTABILIDADES DIVULGADAS REPRESENTAM DADOS PASSADOS, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE RENDIBILIDADE FUTURA. ANTES DE QUALQUER INVESTIMENTO, DEVE VERIFICAR SE É ADEQUADO À SUA SITUAÇÃO PATRIMONIAL.

Data de criação: 6 de fevereiro de 2012

Data de abertura ao público: 6 de abril de 2012

Preço de subscrição de cada ação a 01/01/2018: 1.060 €

Preço de subscrição de cada ação a 31/12/2018: 1.075 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Montante do capital nominal a 31/12 em K€	1.186.729	912.164	677.206	407.663	185.346
Número de ações a 31/12	1.376.716	1.058.195	785.622	472.927	215.019
Número de acionistas a 31/12	23.284	17.557	12.838	8.104	4.120
Remuneração excluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em K€	41.355	35.021	39.580	31.603	15.668
Preço de entrada a 31/12 ^[1]	1.075 €	1.060 €	1.060 €	1.045 €	1.030 €

[1] Preço pago pelo subscritor

EVOLUÇÃO DO MERCADO DE AÇÕES

	2018	2017	2016	2015	2014
Preço de subscrição a 01/01	1.060 €	1.060 €	1.045 €	1.030 €	1.020 €
Preço de subscrição a partir de 01/06	1.075 €	1.060 €	1.060 €	1.045 €	1.030 €
Dividendo bruto pago relativamente ao ano ^[1]	77,68 €	68,35 €	66,39 €	65,49 €	64,77 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	4,64 €	6,04 €	5,05 €	7,09 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	4,11 €	3,90 €	2,94 €	3,88 €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	5,57%	5,53%	5,18%	4,32%	2,89%
Rendimento de dividendos ^[3]	7,28%	6,45%	6,45%	6,30%	6,31%
Variação do preço da ação ^[4]	0,73%	0,67%	1,35%	1,29%	1,28%

[1] Montante por ação do dividendo bruto para um acionista em fruição a 1 de janeiro do ano.

[2] Taxa interna de rentabilidade calculada sobre 5 anos, mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e dos rendimentos distribuídos.

[3] O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes de deduções francesas e estrangeiras, pago relativamente a 2018 (incluindo dividendos extraordinários e participação em mais-valias distribuídas), dividido pelo preço de aquisição médio da ação em 2018.

[4] Variação do preço médio de aquisição da ação ao longo do ano, que se define como a diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1, dividida pelo preço de aquisição do ano N-1.

NÚMEROS IMPORTANTES

	2018		2017	
	TOTAL	POR AÇÃO	TOTAL	POR AÇÃO
	(EM K€)	(EM €)	(EM K€)	(EM €)
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS^[1]				
Receitas imobiliárias	120.038	111,87	88.707	110,96
Resultado da atividade imobiliária	94.529	88,10	66.595	83,30
Resultado do exercício	78.480	73,14	55.974	70,02
VALORES DE BALANÇO^[2]				
Capital social	1.186.729	862,00	912.164	862,00
Total do capital próprio	1.216.771	883,82	932.044	880,79
Imobilizações para arrendamento	1.311.779	952,83	1.095.486	1.035,24
Títulos, participações e ações de entidades controladas	109.464	79,51	-	-
Total da demonstração patrimonial	1.216.771	883,82	932.044	880,79
OUTRAS INFORMAÇÕES^[1]				
Resultados distribuíveis	82.830	77,20	58.991	73,79
Dividendos ^[3]	84.187	78,46	54.641	68,35
PATRIMÓNIO^[2]				
Valor venal dos imóveis	1.485.948	1.079,34	1.111.652	1.050,52
Valor contabilístico	1.216.771	883,82	932.044	880,79
Valor de realização	1.286.374	934,38	952.457	900,08
Valor de reconstituição	1.551.246	1.126,77	1.173.190	1.108,67

[1] Os montantes por ação são em função do número médio de ações em fruição no final do exercício.

[2] Os montantes por ação são em função do número de ações subscritas no final do exercício.

[3] O dividendo distribuído por ação é composto pelo dividendo operacional (73,15 €), o dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias da alienação de Vélizy (1,27 €) e a distribuição dos resultados transitados acumulados a 31 de dezembro de 2017 (4,05 €).

EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS POR AÇÃO

EM €	2018	% DO TOTAL DE RECEITAS	2017	% DO TOTAL DE RECEITAS	2016	% DO TOTAL DE RECEITAS	2015	% DO TOTAL DE RECEITAS	2014	% DO TOTAL DE RECEITAS
Receitas brutas de arrendamento	91,89	98,97%	88,20	98,03%	88,95	98,90%	84,95	98,50%	86,95	97%
Receitas financeiras ^[1]	-	-	0,02	0,02%	0,12	0,10%	0,17	0,20%	0,16	0,20%
Receitas diversas	0,96	1,03%	1,76	1,95%	0,88	1,00%	1,13	1,30%	2,55	2,80%
Reclassificações de despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS ^[2]	92,85	100%	89,97	100%	89,95	100%	86,24	100%	89,66	100%
Comissão de gestão	10,28	11,07%	10,94	12,16%	10,83	12,00%	9,23	10,70%	9,67	10,80%
Outras despesas de gestão	2,25	2,42%	1,95	2,16%	1,74	1,90%	1,54	1,80%	1,39	1,60%
Manutenção do património	0,59	0,63%	0,50	0,56%	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	2,87	3,09%	1,57	1,75%	2,57	2,90%	2,94	3,40%	2,15	2,40%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	2,41	2,59%	2,72	3,02%	2,13	2,40%	1,9	2,20%	2,35	2,60%
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	18,39	19,81%	17,68	19,65%	17,27	19,20%	15,61	18,10%	15,56	17,40%
Amortizações líquidas ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões líquidas ^[3]	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%	2,87	3,30%	3,76	4,20%
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%	2,87	3,30%	3,76	4,20%
TOTAL DAS DESPESAS ^[4]	19,70	21,22%	19,93	22,16%	20,25	22,50%	18,49	21,40%	19,32	21,50%
RESULTADO CORRENTE	73,15	78,78%	70,04	77,84%	69,7	77,50%	67,76	78,60%	70,34	78,50%
Resultado extraordinário	-	-	-0,02	-0,02%	-0,01	-	-0,25	-0,30%	-	-
Variação dos resultados transitados	-	-	-1,67	-1,85%	-3,3	-3,70%	-2,02	-2,30%	-5,58	-6,20%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	73,15	78,78%	68,35	75,97%	66,39	73,80%	65,49	75,90%	64,76	72,20%
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	73,15	78,78%	68,35	75,97%	66,38	73,80%	65,44	75,90%	64,64	72,10%

[1] Antes de contribuições fiscais e sociais.

[2] Fora contribuições subtraídas do prémio de emissão.

[3] Dotação do exercício após subtração das reversões.

[4] Fora amortizações, taxas e comissões de subscrição cobradas sobre o prémio de emissão.

APLICAÇÕES DOS FUNDOS

EM K€	2017	VARIAÇÃO	2018
Fundos captados	1.105.190	340.751	1.445.941
Empréstimos	146.937	98.293	245.230
Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	45.809	10.333	56.142
Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	132.003	41.355	173.358
Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	1.095.486	325.757	1.421.243
Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	-	-	-
SOMAS RESTANTES PARA INVESTIR	-21.171	61.599	40.428

[1] A mais-valia da alienação de Vélizy foi totalmente distribuída.

MAPA DE ORIGENS E APLICAÇÕES DE FUNDOS

Em complemento à demonstração de aplicações de fundos acima, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management apresenta-lhe o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de tesouraria da utilização dos fundos e dos recursos libertados.

EM K€	2018	2017
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	18.865	13.985
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	78.480	55.974
Alienação de ativos ^[1]	1.358	-
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	289.063	243.546
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	81.288	132.625
Dotações para provisões	1.413	2.249
TOTAL DE ORIGENS	451.603	434.393
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Variação dos valores de realização	32.624	42.062
Aquisições de imóveis	346.686	335.137
Saldo dos dividendos do exercício anterior	6.562	3.788
Dividendos antecipados pagos no exercício ^[2]	75.528	48.079
Reversão de amortizações e provisões	598	447
TOTAL DAS APLICAÇÕES	461.998	429.513
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	8.471	18.865

[1] Mais-valias na alienação de ativos

[2] Dividendos antecipados 2018, distribuição de resultados transitados 2017 e mais-valias de alienação 2018

Contas anuais

2018

CONTAS

DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL

EM K€	2018		2017	
	VALORES DE BALANÇO	VALORES ESTIMADOS	VALORES DE BALANÇO	VALORES ESTIMADOS
Imobilizações para arrendamento	1.308.864	1.373.562	1.071.642	1.078.481
Imobilizações em curso	2.915	2.915	23.844	33.171
Títulos de participação	109.464	109.471	-	-
Encargos diferidos		-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-4.898	-	-4.247	-
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.416.345	1.485.948	1.091.238	1.111.652
Arrendatários e contas relacionadas	49.300	49.300	11.476	11.476
Outros créditos	50.604	50.604	36.989	36.989
Caixa e equivalentes de caixa	8.471	8.471	18.868	18.868
Provisões para riscos e encargos				
Dívidas financeiras	-249.390	-249.390	-151.073	-151.073
Dívidas de exploração	-59.470	-59.470	-76.754	-76.754
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	-200.485	-200.485	-160.494	-160.494
TOTAL das contas de regularização do ativo e do passivo	911	911	1.300	1.300
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	1.216.771	-	932.044	-
VALOR CALCULADO DO PATRIMÔNIO^[1]		1.286.374		952.457

[1] Este montante corresponde ao valor de realização definido no artigo L.214-109 do Código Monetário e Financeiro (anteriormente artigo 11 da lei n.º 70-1300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71-524 de 1 de julho de 1971.

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

EM K€	SITUAÇÃO DE ABERTURA A 01/01/2018	MOVIMENTOS	SITUAÇÃO DE FECHO A 31/12/2018
Capital	912.164	274.565	1.186.729
Capital subscrito	912.164	274.565	1.186.729
Prémio de emissão líquido	15.529	14.499	30.028
Prémios de emissão	193.025	66.186	259.212
Dedução sobre o prémio de emissão	-177.496	-51.688	-229.184
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	-	-	-
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	3.018	-3.006	12
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-
Resultado a 31/12/2017	55.974	-55.974	-
Dividendos antecipados a 31/12/2017	-54.641	54.641	-
Resultado a 31/12/2018	-	78.480	78.480
Dividendos antecipados a 31/12/2018	-	-78.478	-78.478
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	932.044	284.727	1.216.771

CONTAS EXTRAPATRIMONIAIS

EM K€	31/12/2018
Dívidas cobertas por garantias	542.702
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	-
Compromissos assumidos/recebidos sobre os instrumentos financeiros	-
Garantias concedidas	-
Garantias recebidas	50.601
Avaes e cações	-
TOTAL	593.303

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA EM K€	2018	2017
RECEITAS IMOBILIÁRIAS		
Rendas	98.592	70.508
Encargos faturados	9.485	5.633
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	1.029	1.405
Reversões de provisões	598	402
Reclassificações de despesas imobiliárias	10.333	10.760
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	120.038	88.707
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	9.485	5.633
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	632	402
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	1.413	2.228
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (incluindo encargos financeiros)	3.607	2.942
Despesas em aquisições realizadas	10.333	10.760
Despesas em aquisições não realizadas	39	147
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	25.509	22.112
A - RESULTADO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA = (I-II)	94.529	66.595
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	-	-
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	41.355	35.021
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	606	45
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	41.961	35.066
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	52.384	43.769
Outras despesas de exploração	2.410	1.556
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	1.196	21
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	55.991	45.345
B - RESULTADO DE EXPLORAÇÃO EXCLUINDO ATIVIDADE IMOBILIÁRIA = (I-II)	-14.030	-10.279

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (continuação)

EM K€	2018	2017
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	15
Outras receitas financeiras	-	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	-	15
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	2.015	340
Encargos de juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Depreciações	-	-
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	2.015	340
C - RESULTADO FINANCEIRO = (I-II)	-2.015	-325
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS		
Receitas extraordinárias	-	13
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	-	13
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		
Despesas extraordinárias	4	30
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	4	30
D - RESULTADO EXTRAORDINÁRIO = (I-II)	-4	-17
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	78.480	55.974

[1] As reclassificações dos encargos correntes de exploração correspondem às comissões de subscrição

[2] Incluindo as comissões de subscrição no montante de 41.355 K€

ANEXO ÀS CONTAS ANUAIS

O anexo apresentado em seguida faz parte integrante das contas estabelecidas em conformidade com:

- as disposições do regulamento ANC N.º 2014-03 de 5 de junho de 2014, revisto, referente ao plano de contabilidade geral, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- as normas específicas aplicáveis às Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) visadas no ponto 2.º do artigo L.214-1 e nos artigos L.214-86 a 214-120 do Código monetário e financeiro francês, com as adaptações previstas pelo regulamento ANC n.º 2016-03 de 15 de abril de 2016, homologado a 7 de julho de 2016.

De acordo com as disposições do artigo 121-1 do regulamento ANC N.º 2016-03, as demonstrações financeiras anuais das Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) são constituídas por:

- uma demonstração patrimonial;
- uma demonstração de alterações no capital próprio;
- um mapa dos compromissos extrapatrimoniais;
- uma demonstração de resultados;
- um anexo.

DERROGAÇÕES

- Às normas gerais de elaboração e apresentação das contas anuais: nenhuma.
- Aos pressupostos em que se baseiam as contas anuais: nenhuma.
- Ao método do custo histórico na coluna “Valores de balanço” da demonstração patrimonial: nenhuma.

ESCLARECIMENTOS FORNECIDOS SOBRE OS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

PRINCIPAIS NORMAS DE AVALIAÇÃO DE IMOBILIZAÇÕES PARA ARRENDAMENTO

Os imóveis para arrendamento são inseridos na demonstração patrimonial (valores de balanço) da demonstração patrimonial pelo seu custo de aquisição, agravado, se a isso houver lugar, do montante de grandes obras realizadas para promover o seu arrendamento, ao abrigo do artigo 213-8 do regulamento ANC N.º 2014-03.

VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA ARRENDAMENTO

Em virtude da legislação aplicável ao CORUM Origin, a coluna “Valores estimados” da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI).

O valor assim obtido corresponde ao valor de realização definido nos artigos L.214-106 e R.214-157-1 do Código Monetário Financeiro.

As avaliações e atualizações são elaboradas em conformidade com as regras estabelecidas pela Carta profissional dos avaliadores imobiliários, de acordo com a recomendação conjunta da AMF e do Conselho Nacional de Contabilidade francês, de outubro de 1995.

O avaliador determina o valor de uma propriedade para arrendamento implementando dois métodos:

- método de comparação direta do valor relativamente a transações recentes comparáveis;
- método de capitalização de receitas brutas, que consiste em aplicar-lhe uma taxa de capitalização que resulta num valor sem direitos e sem despesas.

VALORIZAÇÃO DOS TÍTULOS DE PARTICIPAÇÃO DETIDOS

Os títulos de participação de sociedades controladas presentes na coluna “Valores de balanço” da demonstração patrimonial são inscritos ao respetivo custo (preço de aquisição das participações sociais e despesas acessórias).

O valor estimado dos títulos de participação de sociedades controladas é obtido pelos mesmos métodos de cálculo que os utilizados pelo avaliador na avaliação de toda a carteira de imóveis.

AMORTIZAÇÕES E DEDUÇÕES SOBRE O PRÉMIO DE EMISSÃO

As despesas de aquisição são deduzidas do prémio de emissão.

As comissões de subscrição pagas à Sociedade Gestora são deduzidas do prémio de emissões em conformidade com as disposições estatutárias.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL E AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS IMOBILIZAÇÕES

EM K€	VALORES BRUTOS A 01/01/2018	AUMENTO	DIMINUIÇÃO	VALORES BRUTOS A 31/12/2018
Terrenos e construções para arrendamento	1.055.892	249.981	16.146	1.289.728
Imobilizações em curso	23.844	1.459	22.388	2.915
Despesas de aquisição	15.750	3.632	246	19.136
Títulos de participação	-	109.464	-	109.464
Outras imobilizações financeiras	18	715	-	732
TOTAL	1.095.503	365.252	38.780	1.421.975

DETALHES DAS IMOBILIZAÇÕES EM CURSO

EM K€	2018	
	VALORES CONTABILÍSTICOS	VALORES ESTIMADOS
Düsseldorf	2.528	2.528
Frankfurt	374	374
Outros	13	13
TOTAL	2.915	2.915

DEMONSTRAÇÃO DE PROVISÕES PARA GRANDES MANUTENÇÕES

EM K€	PROVISÃO A 01/01/2018	DOTAÇÃO		REVERSÃO		PROVISÃO A 31/12/2018
		IMÓVEIS ADQUIRIDOS	PATRIMÓNIO EXISTENTE	IMÓVEIS ALIENADOS	PATRIMÓNIO EXISTENTE	
Montante	4.247	413	1.000	164	598	4.898

EM K€	DATA DE INÍCIO	MONTANTE PROVISÃO
Despesas previsionais em N+1	01/01/2019	2.248
Despesas previsionais em N+2	01/01/2020	1.413
Despesas previsionais em N+3	01/01/2021	589
Despesas previsionais em N+4	01/01/2022	512
Despesas previsionais em N+5	01/01/2023	137
TOTAL		4.898

IMOBILIZAÇÕES FINANCEIRAS

Os títulos de participação detidos* repartem-se, a 31 de dezembro de 2018, da seguinte forma:

SOCIEDADE DETIDA (EM K€)	DATA DE AQUISIÇÃO	VALOR CONTABILÍSTICO	VALOR ESTIMADO	CAPITAL	RESULTADO 2018	CAPITAIS PRÓPRIOS	PARTICIPAÇÃO DETIDA
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	9.119	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarencatu 3	28/06/2018	14.383	14.032	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	16.560	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	6.750	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	11.165	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	14.545	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	37.300	17.962,5	-	18.374	100%
TOTAL		109.464	109.471	17.978	-	25.461	

* Controlados na aceção do regulamento ANC 2016-03.

OUTRAS IMOBILIZAÇÕES FINANCEIRAS

EM K€	2017	PAGAMENTOS A ADMINISTRAÇÕES TRIBUTÁRIAS	REEMBOLSOS	2018
Depósitos e cauções	18	715	-	732
TOTAL	18	715	-	732

DÍVIDAS FINANCEIRAS

Os passivos financeiros ascendem a 249.390 K€ e consistem em empréstimos bancários (incluindo juros vencidos) no montante de 245.230 K€ e depósitos de garantia recebidos no montante de 4.892 K€.

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	2018	2017
Empréstimos	245.230	146.942
Empréstimos bancários a curto prazo		
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	245.230	146.942
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	4.892	4.182

DISTRIBUIÇÃO POR MATURIDADE RESIDUAL	ATÉ 1 ANO	[1-5 ANOS]	> 5 ANOS	TOTAL
EMPRÉSTIMO A TAXA FIXA	9.242	17.375	-	26.617
Empréstimos amortizáveis	9.242	17.375		26.617
Empréstimos reembolsáveis no vencimento				0
EMPRÉSTIMOS A TAXA VARIÁVEL	177.865	40.749	-	218.613
Empréstimos amortizáveis	2.050	40.749		42.799
Empréstimos reembolsáveis no vencimento	175.815			175.815
TOTAL	187.106	58.124	-	245.230

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

MAIS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

EM K€	31/12/2018
+ Mais-valias realizadas em alienações de imóveis realizadas	1.491
- Tributação já liquidada em nome de pessoas singulares	69
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	133
- Distribuição de mais-valias realizadas na alienação de ativos	1.289
= MAIS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS	-

RESULTADO DO EXERCÍCIO

EM K€	31/12/2018
O resultado do exercício consiste em:	78.480
• Distribuição de dividendos intercalares de janeiro a novembro em:	69.831
• 12.º e último dividendo intercalar pago em janeiro de 2019 em:	8.649
PERMANECE POR DISTRIBUIR	-

VALORES DA SOCIEDADE A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

De acordo com as disposições em vigor, procedeu-se, no encerramento do exercício, à determinação dos seguintes valores:

- contabilístico, ou seja, o valor resultante da demonstração patrimonial;
- de realização, ou seja, o valor venal do património resultante das avaliações realizadas, acrescido do valor líquido dos outros ativos;
- de reconstituição, ou seja, o valor de realização acrescido dos custos inerentes a uma reconstituição do património.

Estes valores foram estabelecidos para um número de 1.376.716 ações a 31 de dezembro de 2018.

	2018 (EM K€)	2018 POR AÇÃO	2017 (EM K€)	2017 POR AÇÃO
Investimentos imobiliários	1.416.345	-	1.091.238	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-199.574	-	-159.194	-
VALOR CONTABILÍSTICO	1.216.771	883,82 €	932.044	880,79 €
Valor venal dos imóveis para arrendamento	1.485.948	-	1.111.652	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-199.574	-	-159.194	-
VALOR DE REALIZAÇÃO	1.286.374	934,38 €	952.457	900,08 €
Despesas necessárias para a aquisição do património do fundo de investimento imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício ^[2]	98.667	6,64%	80.372	7,23%
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	166.205	11,96%	140.361	11,96%
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	1.551.246	1.126,77 €	1.173.190	1.108,67 €

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido após dedução das provisões para riscos e encargos e das dívidas. A baixa dos "outros ativos" está ligada ao sobreinvestimento dos fundos.

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2018.

EVENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Nada a registar.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO

DETALHE DOS CRÉDITOS

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	2018	2017
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	19.765	10.846
Créditos de cobrança duvidosa	2.720	630
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-939	-328
TOTAL	21.545	11.148

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	2018	2017
OUTROS CRÉDITOS		
Fornecedores de imobilizações - adiantamentos	25.354	-
Fornecedores exploração - devedores	1.462	-
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	44.624	27.908
Gestores de propriedades	1.572	868
Acionistas devedores	4.024	8.540
Créditos sobre distribuição	1.323	-
Despesas antecipadas	911	1.344
TOTAL	79.269	38.661

DETALHE DOS DÉBITOS

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	2018	2017
Empréstimos	245.230	146.942
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	245.230	146.942
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	4.892	4.182
Arrendatários credores	4.923	2.789
Fornecedores e contas relacionadas	9.285	28.711
Estados e outras entidades públicas	31.402	26.629
Gestores de propriedades	5.182	4.979
Acionistas credores	-	13.646
Débitos sobre distribuição	8.678	-
Receitas antecipadas	-	44
TOTAL	59.470	76.798

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

EM K€	
Rendas	98.592
Encargos faturados	9.485
Outras receitas	1.029
Reversões de provisões	598
Reclassificações de despesas imobiliárias	10.333
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	120.038

As rendas e encargos faturados representam 89% das receitas relacionadas com a atividade.
As transferências de encargos imobiliários correspondem às taxas de registo.

DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

EM K€	
Despesas com contrapartida em receitas	9.485
Despesas de manutenção do património para arrendamento	632
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	1.413
Outras despesas imobiliárias	3.607
Despesas em aquisições realizadas	10.333
Despesas em aquisições não realizadas	39
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	25.509

As despesas da atividade imobiliária repartem-se da seguinte forma:

- encargos, com contrapartida em receitas no montante de 9.485 K€, integrando despesas refaturadas;
- provisões para grandes operações de manutenção no montante de 1.413 K€, a articular com as reversões de provisões para grandes operações de manutenção no montante de 598 K€.

As outras despesas imobiliárias totalizam 3.607 K€ e correspondem aos encargos não recuperados e às despesas com juros relacionadas com a atividade.

RECEITAS DE EXPLORAÇÃO DA SOCIEDADE

As receitas de exploração, num montante de 41.961 K€, são constituídas da seguinte forma:

- rubrica de reclassificações de despesas de exploração no montante de 41.355 K€, correspondente às comissões de subscrição;
- rubrica de reversão de provisões para dívidas incobráveis no montante de 606 K€.

DESPESAS DE EXPLORAÇÃO DA SOCIEDADE

De acordo com os estatutos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, relativamente ao exercício de 2018, 52.384 K€, repartidos da seguinte forma:

- 12,4% excluindo impostos sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos), a título de honorários de gestão, correspondendo a 11.029 K€;
- 11,964% do preço de subscrição, impostos incluídos, correspondendo a 41.355 K€.

As outras despesas de exploração, num total de 2.410 K€, são constituídas da seguinte forma:

- honorários e despesas diversas 1.112 K€;
- impostos e taxas 1.122 K€;
- perdas com dívidas incobráveis 176 K€.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro ascende a -2.015 K€ e é constituído pelos juros de empréstimos.

RESULTADO EXTRAORDINÁRIO

O resultado extraordinário ascende a -4 K€ e é constituído pelas penalizações por atraso.

OUTRAS INFORMAÇÕES

CONTAS EXTRAPATRIMONIAIS

DÍVIDAS COBERTAS POR GARANTIAS

No âmbito dos acordos de empréstimo para financiamento parcial das aquisições do exercício contabilístico, foram concedidas aos credores garantias reais (privilégios creditórios do mutuante ou hipotecas) sobre os ativos financiados.

LINHA DE CRÉDITO	TIPO DE GARANTIAS	ATIVOS	MONTANTES GARANTIDOS DADOS EM K€
Crédit Agricole - 2014	Hipoteca inscrita 5% / hipoteca não inscrita 95%	Lognes	9.900
Palatine - 2014	Hipoteca inscrita	Technoparc/La Courrouze/Val Plaza	17.290
BPI France - 2014	Hipoteca inscrita	Lieusaint	13.000
Bayern LB - 2015	Hipoteca inscrita	Neu-Isenburg	22.800
LBBW - 2015	Hipoteca inscrita	Frankfurt	84.900
BNP Fortis - 2014	Promessa de hipoteca	Bruxelas	13.000
BPVF - 2017	Hipoteca inscrita	Meudon/Marignane/Novotel Schipol	76.730
Palatine - 2017	Hipoteca inscrita	Brétigny/Beaune/Amiens/Forgeval/Parc de la Conterie/Newton/Europa/Saint-Nazaire/Thermes de Foncaude/Hamburgo/Vianen/Haia (KPN)/Eindhoven (Van Gansewinkel)/Venlo (Trends & Trade)	164.882
ING - 2018	Hipoteca inscrita	Leiden (Zenikdreef 12 e 16)/Leiderdorp (Simon Smitweg)/Zoetermeer (Rontgenlaan)/Hoofddorp (Taurusavenue)/Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11)/Rosmalen (Graafsebaan 67)/Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	140.200

Novo crédito rotativo assinado com ING a 22 de dezembro de 2018. Limite de crédito de 54 milhões de euros.

COMPROMISSOS ASSUMIDOS E RECEBIDOS SOBRE OS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Implementação de instrumentos de cobertura em 3 linhas de crédito

INSTRUMENTOS DE COBERTURA	TIPO	DATA DE INÍCIO	EMPRÉSTIMO VINCULADO	NOMINAL M€	TAXA DE JURO VARIÁVEL	STRIKE
Operação de cobertura - cap de taxa de juros	Cobertura	26/09/2018	Palatine	120	Euribor 3M	1%
Operação de cobertura - cap de taxa de juros	Cobertura	01/01/2016	Crédit Agricole	5	Euribor 3M	1%
Operação de cobertura - cap de taxa de juros	Cobertura	20/11/2016	Palatine	4,4	Euribor 3M	1%

CAUÇÕES/GARANTIAS RECEBIDAS DA PARTE DOS ARRENDATÁRIOS

As garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de falta de pagamento. Esses compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- Caução da empresa mãe
- Garantia bancária relativa a 6 meses de rendas
- Garantia bancária relativa a 8 meses de rendas
- Garantia bancária relativa a 9 meses de rendas
- Garantia bancária relativa a 12 meses de rendas

INFORMAÇÕES RELATIVAS A OPERAÇÕES SOBRE EMPRESAS ASSOCIADAS

Nada a registar.

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO

EM K€	2018		2017	
	VALORES CONTABILÍSTICOS	VALORES ESTIMADOS	VALORES CONTABILÍSTICOS	VALORES ESTIMADOS
Terrenos e construções para arrendamento				
Escritórios	586.001	626.280	571.746	594.274
Indústria	139.645	150.550	40.711	41.934
Lojas	332.609	343.400	280.159	286.152
Logística	108.997	109.250	49.184	51.734
Saúde	9.990	10.573	9.990	10.847
Hotéis	221.473	243.409	105.860	123.484
TOTAL	1.398.714	1.483.462	1.057.650	1.108.425

INVENTÁRIO DETALHADO

REGIÃO	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE (M²)	DATA DE AQUISIÇÃO	PREÇO DE AQUISIÇÃO (INCL. TAXAS DE REGISTO E HONORÁRIOS DE COMERCIALI- ZAÇÃO) EM K€	DIREITOS, TAXAS E CUSTOS DE AQUISI- ÇÃO	PREÇO DE AQUISIÇÃO EXCLUINDO DIREITOS, TAXAS E CUSTOS DE AQUISIÇÃO EM K€	ESTIMATIVA 2018 EM K€
FRANÇA							
ESCRITÓRIOS							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.730
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES	4.484	11/12/2013	10.098	754	9.345	9.900
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	19.500
	Meudon, 5/7 rue Jeanne Braconnier, 92360 MEUDON	6.446	31/01/2017	12.389	1.119	11.269	12.330
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES	675	30/11/2012	1.171	71	1.100	590
	Rennes Courrouze, ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	883	11/07/2013	1.887	61	1.827	1.900
	Parc de la Conterrie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	1.304	15/11/2013	2.228	93	2.135	2.300
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre 44000 NANTES	2.042	19/12/2013	4.542	103	4.439	4.630
	Europa, 18 rue de Norvège, 44000 NANTES	3.634	19/12/2013	8.457	346	8.111	8.800
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson, 35770 VERN-SUR-SEICHE	9.306	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	15.519	1.005	14.514	14.800
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES	1.355	18/12/2012	2.471	51	2.420	2.210
	Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 DENAIN	1.770	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.320
	LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 LIMAY	13.817	15/09/2017	12.853	255	12.597	14.400
ESCRITÓRIOS/LOJAS							
	Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 LIEUSAIN	5.568	23/12/2014	13.177	901	12.276	13.000
ESCRITÓRIOS/INDÚSTRIA							
	Actipark, ZA de la Pentecôte, 7/11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT	1.862	30/05/2012	1.545		1.545	1.320
LOGÍSTICA							
	Pylos, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE	4.863	21/11/2013	8.615	249	8.366	8.250
	Vendres/Béziers, Av de l'Europe, 34350 VENDRES	2.629	04/06/2013	4.780	176	4.604	4.600

INDÚSTRIA							
St Nazaire, ZAC de Brais Îlot 7, 44600 ST NAZAIRE	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	7.060	
SAÚDE							
Therme de Foncaude, 34990 JUVIGNAC	4.401	20/09/2013	10.517	527	9.990	10.573	
INDÚSTRIA							
Marignane, route de Martigues, 13700 MARIGNANE	4.081	30/07/2015.	5.367	120	5.247	5.300	
HOTÉIS							
Brétigny, 7 route des Champcueils, 91220 BRÉTIGNY	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	1.620	
Beaune, 1 rue Andre Ampert, 21200 BEAUNE	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.326	
Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 LONGUEAU	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	2.663	
LOJAS							
Amnéville, centre commercial, Le Marché des Thermes, 57360 AMNEVILLE	468	31/10/2012	1.156		1.156	470	
Le Creusot, 5/17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT	3.314	22/03/2013	4.301	173	4.128	4.630	
Torcy, bd du Huit mai, 71210 TORCY	1.738	22/03/2013	1.960	89	1.872	1.800	
PORTUGAL							
LOJAS							
Avenida da Liberdade n.º 678-7121 BRAGA	2.170	11/04/2014	4.530	380	4.150	5.300	
Gandra, freguesia de Mazedo, concelho de Monção, MONÇÃO							
Estrada Municipal 627 Molelos 3460- 482 TONDELA							
Av. Mesquita Gavião n.º 206 - Lugar da Torre 4730-010 VILA VERDE	22.607	19/12/2014	31.148	2.447	28.700	32.580	
Pia dos Neves - Freguesia de S. João 4815 VIZELA							
Concelho de Vila Nova de Cerveira - VILA NOVA DE CERVEIRA							
ESCRITÓRIOS							
SAOLAZARO - Rua Augusto Veloso 140 BRAGA	8.600	09/02/2018	4.740	349	4.392	4.600	
GAVETO.PORTO - Largo Mompilher 22-24 - PORTO	2.338	09/02/2018	5.127	368	4.759	4.900	
ILHAS CANÁRIAS							
LOJAS							
Avenida Los Menceyes, CALETILLAS							
Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma EL PUENTE	10.542	26/06/2014	14.432	432	14.000	16.600	
Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS							
Granadilla de Abona SAN ISIDRO							

HOLANDA							
LOJAS							
Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - NIMEGA	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	6.600	
Floralaan 31 - 5928 RD VENLO	20.027	12/01/2016	15.953	953	15.000	15.700	
Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 - 4815 PP, BRED A	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	20.150	
Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC CAPELLE AAN DEN IJSSEL	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	11.560	
Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ BERGSCHENHOEK	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	9.780	
ESCRITÓRIOS							
Rontgenlaan 75 - 2719 DX ZOETERMEER	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	27.100	
Zernikedreef 16 - 2333 CL LEIDEN	4.262	30/03/2016	13.106	206	12.900	13.500	
Simon Smitweg 14-16, 2353 GA LEIDERDORP	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	5.600	
Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN VIANEN	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	7.500	
Manplein 55 - 2516 CK HAIA	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	42.000	
Laan op Zuid 391-469 - 3072 ROTERDÃO	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	49.200	
Zernikedreef 12 - 2333 CL LEIDEN	5.223	21/12/2016	16.460	1.093	15.367	16.500	
Olympus, Simon Smitweg 18, 2353 GA LEIDERDORP	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	7.920	
Flight Forum 240, 5657 DH EINDHOVEN	8.740	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	15.100	
Taurusavenue 111 2132 LS, HOOFDDORP	17.257	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	47.800	
Heijmans Graafsebaan 67 - 5248 JT ROSMALEN	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	15.180	
The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- HOOFDDORP	3.890	01/06/2018	6.295	395	5.900	6.100	
HOTÉIS							
12 Taurus Avenue 2132 LS HOOFDDORP	17.554	24/06/2015	46.494	682	45.813	59.100	
Haia Indigo	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	11.100	
INDÚSTRIA							
Everdenberg 50, 4902 TT, OOSTERHOUT	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	5.140	
LOGÍSTICA							
De Schans 15 - 2405 XX ALPHEN AAN DEN RIJN	45.974	21/12/2016	24.114	1.268	22.845	25.100	
ALEMANHA							
LOJAS							
Kapuzinerstrasse 3-11-41061- MÖNCHENGLADBACH	10.948	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	9.400	
Friedrich Ebert Damm 124-134,22047, HAMBURGO	23.887	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	43.400	

ESCRITÓRIOS							
Siemenstrasse 10 - 63263 NEU ISENBURG	8.400	17/10/2014	19.214	1.314	17.900	22.800	
EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936, FRANKFURT	47.950	30/07/2015	75.869	5.378	70.491	84.900	
ESLOVÉNIA							
LOJAS							
Nemcavci 66,9000, MURSKA SOBOTA	6.547	11/09/2015	7.250	200	7.050	7.000	
LOGÍSTICA							
Ljubjana (logística e escritórios) - Zgornji Brnik 130F - 4210 - BRNIK AERODROM	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	53.900	
IRLANDA							
LOJAS							
Old Kinsale Road Co.Cork CORK	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	8.200	
ESCRITÓRIOS							
Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, CORK	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.950	
Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, DUBLIN	6.097	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	14.880	
Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - GALWAY	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	23.900	
ESTÓNIA							
LOJAS							
Kangelaste Prospekt 29, 20607 NARVA	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	17.070	
LETÓNIA							
ESCRITÓRIOS							
Riga (escritórios/lojas/logística) - Toma Iela 4 - 76614 - HARJU MAAKOND	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	14.520	
ITÁLIA							
LOJAS							
Castel, Via Salecito 1, 40013 CASTEL MAGGIORE	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	20.600	
Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 LEVATA	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.600	
Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 MISTERBIANCO	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	16.000	
Modena Via Virgilio 51, 41123 MODENA	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	11.000	
Osimo Via dell'Industria 27, 60027 OSIMO	4.248	06/10/2017	5.513	128	5.385	5.500	
Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 PARMA	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	10.000	
Rimini Via Tolemaide 130, 47900 RIMINI	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.600	
Surbo Via Francia 23, 73010 SURBO	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	10.600	
Vent Via S Rocco Fraz Bevera, 18039 VENTIMIGLIA	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	8.400	

ESCRITÓRIOS							
GB 01, Via Trento, 20871 VIMERCATE	8.119	06/12/2017	18.361	1.161	17.200	18.200	
Via Terraglio 17 30174 - VENEZA	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	21.900	
ESCRITÓRIOS/INDÚSTRIA							
Via Trentino 23 35043 MONSELICE	48.272	30/05/2016	25.147	1.647	23.500	24.400	
Viale Europa 2 24040 STEZZANO	33.826	08/11/2016	63.091	2.846	60.245	66.300	
FINLÂNDIA							
LOJAS							
Pori Horninkatu 1, 28100 PORI	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.740	
Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 RAAHE	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.100	
Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 LOVIISA	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.300	
Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 ORIVESI	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.300	
Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 KAUHAVA	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.300	
Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 15110 LAHTI	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.320	
ESCRITÓRIOS							
BW Tower Askonkatu 2 - 15100 LAHTI	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	20.500	
Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 HELSÍNQUIA ^[1]	9.129	10/07/2018	37.845	47	37.901	37.300	
HOTÉIS							
Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 KEMI ^[1]	5.495	28/06/2018	14.383	60	14.383	14.100	
Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 RAUMA ^[1]	4.000	28/06/2018	6.171	60	6.171	6.800	
Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 TURKU ^[1]	7.200	28/06/2018	14.420	60	14.420	14.700	
Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 VUOKATTI ^[1]	4.723	28/06/2018	11.211	60	11.211	11.200	
Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 - 93600 - KUUSAMO ^[1]	12.100	28/06/2018	16.389	60	16.389	16.600	
Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - SAARISELKÄ ^[1]	10.001	28/06/2018	8.988	121	8.988	9.200	
BÉLGICA							
ESCRITÓRIOS							
Klein Kloosterstraat 10- 12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE	7.573	29/09/2014	15.004	1.429	13.575	13.000	
HOTÉIS							
Pelikanstraat 10-16 2000 ANTUÉRPIA	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	19.900	

ESPANHA							
HOTÉIS							
Girona, Miquel Marti Pol, 11, 17190 GIRONA	2.493	11/05/2017	2.611	45	2.565	2.700	
Mollet, Av. Rabassaires 46, 08100 MOLLET DEL VALLES	2.048	11/05/2017	4.451	39	4.412	4.600	
Granollers, Calle Valldoriolf 1, 08520 GRANOLLERS	3.009	11/05/2017	3.538	38	3.500	3.600	
Viladecans, Avenida Olof Palme, 24 08840 VILADECANS	3.000	11/05/2017	13.551	48	13.503	13.700	
Figueres, Polígon Vilatenim Sud, Avinguda de Roses, 17600 FIGUERES	2.248	11/05/2017	3.357	82	3.275	3.400	
Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio, 11, 02206 ALBACETE	2.497	11/05/2017	3.734	37	3.697	3.800	
Paterna, Ciutat de Lliria 4, 46980, PATERNA	2.500	11/05/2017	1.441	41	1.400	1.500	
Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 FUENLABRADA	5.143	11/05/2017	4.347	50	4.297	4.500	
INDÚSTRIA							
Carretera de Villena km 8 30510 YECLA	23.904	10/05/2016	25.067	844	24.223	25.700	
Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 YECLA	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	16.650	
LOGÍSTICA							
Calle Matabueyes, Polígono Industrial 5 CABANILLAS DEL CAMPO	22.973	05/07/2016	11.981	568	11.413	12.400	
Parcela 2.1 CIM de la Selva - RIUDELLOTS DE LA SELVA	12.697	05/07/2016	4.787	87	4.700	5.000	
LOJAS							
Ribadeo - N-634, KM 555 27710 RIBADEO	7.719	09/03/2018	9.439	212	9.227	10.800	
TOTAL	973.988		1.467.780	69.592	1.398.714	1.483.462	

[1] Títulos de participação controlados.

DESPESAS DE GESTÃO

DESPESAS DE GESTÃO	TAXA	BASE	MONTANTE 2018 EM K€
Comissão de gestão – zona euro	13,20% incluindo impostos	Rendas recebidas sem impostos e receitas financeiras líquidas	11.030
Comissão de cessão de participação	240 €	Montante fixo para qualquer cessão	Não significativo
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	0,75% incluindo impostos	Preço líquido de venda em caso de mais-valia	133
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	0



Elko - Riga - Letônia - Adquirido em 27/11/2018



Relatórios

e projetos
de deliberação
para a
Assembleia-Geral

RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

CAPITAL NOMINAL		1.187 M€	CAPITALIZAÇÃO (a preço de subscrição)		1.480 M€
Distribuição 2018 (por ação)		77,68 €	Número de ações		1.376.716
Valor IFI 2018* (por ação)		946,39 €	Número de acionistas		23.284
			Distribuição prevista para 2019 (por ação)		64,5 €

* Este valor corresponde ao montante que pode ser fixado para os acionistas sujeitos a imposto sobre fortuna imobiliária (IFI).

APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO REALIZADOS

Cada imóvel adquirido este ano, bem como os adquiridos em 2013, foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2018. Os valores dos outros imóveis foram atualizados em dezembro de 2018.

Esta avaliação resulta de uma análise no local de cada ativo imobiliário, de um estudo do mercado imobiliário comparável e de um exame da documentação jurídica do edifício (contratos de arrendamento, documentos técnicos, etc.).

O método adotado pelo avaliador é o chamado “de capitalização”, sendo a coerência dos valores obtidos posteriormente controlada face a transações comparáveis. Esta avaliação será atualizada durante os próximos 4 anos.

EVOLUÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS DE ARRENDAMENTO

Representam mais de 99% das receitas globais do fundo de investimento imobiliário a 31 de dezembro de 2018.

As despesas são essencialmente compostas por:

- honorários de gestão;
- outras despesas de gestão, nomeadamente honorários de auditoria, do depositário e do avaliador imobiliário;
- provisão para grandes operações de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 20% das rendas recebidas por CORUM Origin.

OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS

ALTERAÇÕES NO ARRENDAMENTO	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Superfície total (m ²)	992.538	786.247	561.376	273.197	141.999
Superfície por arrendar (m ²)	2.875	3.898	2.581	1.977	1.093
Taxa de Ocupação física (TOFis) ^[1]	99,7%	99,61%	99,39%	99,27%	99,43%
Taxa de ocupação financeira (TOFin) ^[2]	99,5%	99,58%	99,40%	99,48%	99,61%

[1] Média das taxas de ocupação física trimestrais (superfície acumulada das instalações ocupadas / superfície acumulada das instalações detidas). Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

[2] Acumulado das taxas de ocupação financeiras trimestrais (rendas faturadas / rendas faturáveis).

As vagas constatadas a 31 de dezembro de 2018, todas relativas a imóveis em vias de rearrendamento, são as seguintes:

- 3 instalações comerciais no total de 468 m² em Amnéville,
- 2 instalações comerciais no total de 146 m² em Dublin,
- 2 instalações comerciais no total de 594 m² em Torcy,
- 2 instalações comerciais no total de 634 m² em Valenciennes,
- 3 em Technoparc no total de 665 m²,
- 1 em Hamburgo no total de 368 m².

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO: VALOR VENAL DOS IMÓVEIS EM % DO TOTAL

	ESCRITÓRIOS	LOJAS	INDÚSTRIA	SAÚDE	LOGÍSTICA	HOTELARIA	TOTAL
França	7	1	1	1	1	0	11
Europa	39	23	9	0	7	11	89
TOTAIS	46	24	10	1	8	11	100

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO: ÁREAS EM % DO TOTAL

	ESCRITÓRIOS	LOJAS	INDÚSTRIA	SAÚDE	LOGÍSTICA	HOTELARIA	TOTAL
França	7	1	4	1	1	0	14
Europa	29	27	12	0	11	7	86
TOTAIS	36	28	16	1	12	7	100

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da sociedade, temos a honra de lhes apresentar o nosso relatório sobre o exame das contas e da gestão da nossa Empresa, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2018. A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras da nossa Empresa, bem como os documentos anexos necessários à realização da nossa missão.

Apresentou-nos igualmente o projeto do seu relatório, de que tomaram conhecimento hoje.

A 21 de fevereiro de 2019, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas apresentadas e nomeadamente os honorários pagos à Sociedade Gestora.

No exercício de 2018, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas de ações e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 41.355 K€. Os honorários de gestão elevaram-se a 11.030 K€.

CORUM Origin captou, no ano de 2018, 343 M€, incluindo prémios de emissão, valor ligeiramente superior ao objetivo máximo de angariação de 330 M€ que tinha sido estabelecido pela Sociedade Gestora. O capital social da empresa passou de 912 M€ para 1.187 M€, com uma capitalização de 1,5 mil milhões de euros. Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

Ao longo do ano de 2018 continuaram a ser realizados investimentos, com dezoito ativos imobiliários adquiridos por um total de 372 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Foram efetivados principalmente a nível internacional, e nomeadamente num novo país: a Letónia. O património encontra-se agora repartido por doze países da zona euro. Os edifícios adquiridos em 2018 são usados para escritórios (34%), hotéis (27%), logística (23%), lojas (14%) e estacionamento (2%). O montante unitário dos investimentos realizados neste ano oscila entre 7 M€ e 74 M€. A taxa de rentabilidade inicial média referente a estes investimentos é de 7,24%, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

Os imóveis adquiridos em 2018 estão situados 36% na Finlândia, 17% na Holanda, 15% na Eslovénia, 8% em Espanha, 7% na Irlanda, 6% na Bélgica, 4% na Letónia, 4% em França e 3% em Portugal. No seu conjunto, os imóveis que integram o património atingem um valor de 1.483 M€. Os contratos de arrendamento das aquisições de 2018 têm um prazo médio por cumprir de 12,2 anos.

50% dos imóveis são “verdes” e possuem certificação ambiental ou estão em conformidade com as normas de construção mais recentes, desde o rótulo de qualidade BREEAM à RT 2005. A estratégia de investimento prosseguida permite aumentar ainda mais a excecional diversificação, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia dos imóveis adquiridos. Convém destacar que tal património se encontra quase totalmente arrendado, com uma taxa de ocupação de 99,5%.

A Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI) continua a aproveitar as oportunidades de investimento em todos os mercados europeus. O forte crescimento da capitalização de CORUM Origin continua sob controlo, com apenas 40 M€ dos montantes angariados ainda não investidos a 31 de dezembro de 2018. Este montante corresponde à soma angariada em dezembro de 2018, e esses fundos foram totalmente investidos em fevereiro de 2019.

Propomos que renovem, durante a Assembleia-geral, o montante das senhas de presença pagas aos administradores. Lembramos que essa soma é paga em função da assiduidade nas reuniões, nas mesmas condições e nos mesmos termos que nos anos anteriores. Não temos qualquer observação sobre todas as resoluções ordinárias que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas, e convidamos-vos portanto a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento da Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI).

Agradecemos-vos a vossa atenção e a confiança que depositam no vosso Conselho.

O Conselho Fiscal

RELATÓRIO DO REVISOR DE CONTAS SOBRE AS CONTAS ANUAIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Aos acionistas.

PARECER

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia-Geral, efetuámos a auditoria das contas anuais do fundo de investimento imobiliário CORUM Origin relativas ao exercício findo a 31 de dezembro de 2018, conforme anexadas ao presente relatório.

Podemos certificar que as contas anuais são, à luz das normas e dos princípios contabilísticos franceses, legítimas e francas e transmitem uma imagem fiel do resultado das operações do exercício findo, bem como da situação financeira e dos ativos da sociedade no final desse exercício.

FUNDAMENTAÇÃO DO PARECER

NORMAS DE AUDITORIA

Realizámos a nossa auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França. Consideramos que os elementos que recolhemos são suficientes e adequados para fundamentarmos o nosso parecer.

As responsabilidades de que estamos incumbidos ao abrigo dessas normas estão indicadas na secção "Responsabilidades dos revisores de contas relativas à auditoria das contas anuais" do presente relatório.

INDEPENDÊNCIA

Realizámos a nossa missão de auditoria em conformidade com as regras de independência que nos são aplicáveis, entre 1 de janeiro de 2018 e a data de emissão do nosso relatório, e não prestámos serviços proibidos pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas.

MATÉRIAS RELEVANTES DE AUDITORIA

Em conformidade com o disposto nos artigos L. 823-9 e R. 823-7 do Código Comercial francês relativas à justificação das nossas apreciações, informamos que as avaliações mais importantes a que procedemos, de acordo com o nosso discernimento profissional, abrangeram o carácter adequado dos princípios contabilísticos aplicados, a razoabilidade das estimativas indiciárias escolhidas e a apresentação das contas no seu conjunto, especialmente em relação a:

- conformidade com os princípios gerais de avaliação seguidos na elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;
- conformidade com os princípios e métodos contabilísticos aplicáveis às sociedades civis de investimento imobiliário, nomeadamente estabelecidos pelo despacho de 26 de abril de 1995, modificado pelo despacho de 14 de dezembro de 1999, que aprova o regulamento CRC 99-06 de 23 de junho de 1999;
- conformidade com os princípios e métodos contabilísticos aplicáveis às sociedades civis de investimento imobiliário, nomeadamente conforme definidos pelo regulamento ANC 2016-03, aprovado por despacho de 7 de julho de 2016;
- os montantes indicados na coluna "valor estimado" da demonstração patrimonial e, mais especificamente,

nos valores dos investimentos imobiliários: o nosso trabalho consistiu em tomar conhecimento dos procedimentos implementados pela Sociedade Gestora e em avaliar a razoabilidade das abordagens escolhidas para determinar esses valores atualizados.

Essas matérias foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, e na formação da nossa opinião adiante expressa. Não emitimos uma opinião separada sobre elementos separados destas contas anuais.

VERIFICAÇÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DOS OUTROS DOCUMENTOS ENDEREÇADOS AOS ACIONISTAS.

Realizámos igualmente, de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, as verificações específicas exigidas pela lei.

Não temos comentários a fazer quanto à sinceridade e à correspondência com as demonstrações financeiras das informações constantes do relatório de gestão da Sociedade Gestora e dos outros documentos endereçados aos acionistas sobre a situação financeira e as contas anuais.

Certificamos a sinceridade e a coerência com as contas anuais das informações relativas aos prazos de pagamento previstas no artigo D.441-4 do Código Comercial francês.

RESPONSABILIDADE DA GERÊNCIA E DOS ENCARGADOS DA GOVERNAÇÃO PELAS CONTAS ANUAIS

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação de contas anuais que transmitam uma imagem verdadeira de acordo com as normas e os princípios contabilísticos franceses, e pela implementação do controlo interno que ela determine ser necessário à elaboração de contas anuais isentas de distorções significativas, provenientes de fraudes ou resultantes de erros.

Quando prepara contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar a capacidade dos fundos de investimento imobiliário para continuar em exploração e para apresentar estas contas, divulgando, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade da exploração e aplicando a convenção contabilística da continuidade de exploração, salvo se estiver prevista a liquidação do fundo de investimento imobiliário ou a cessação da respetiva atividade.

As contas anuais são elaboradas pela Sociedade Gestora.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS CONTAS ANUAIS

Compete-nos elaborar um relatório sobre as contas anuais. O nosso objetivo consiste em obter segurança razoável sobre se as contas anuais como um todo estão isentas de distorção material. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas internacionais de auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material

quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas contas anuais.

Conforme determinado pelo artigo L.823-10-1 do Código Comercial francês, a nossa missão de certificação das contas não consiste em assegurar a viabilidade ou a qualidade da gestão da vossa Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI).

No quadro de uma auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o auditor exerce o seu julgamento profissional ao longo desta auditoria. Além disso, as responsabilidades do auditor são:

- identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para a opinião. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;
- obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas

e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gerência e das respetivas informações fornecidas nas contas anuais;

- concluir sobre a apropriação do uso, pela gerência, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade da Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI) em continuar as suas operações. As conclusões do auditor são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do seu relatório. Porém, futuros acontecimentos ou situações podem levar a que a Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI) descontinue as operações. Se o auditor concluir que existe uma incerteza importante, deve chamar a atenção no seu relatório para as informações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas informações não sejam adequadas ou não sejam fornecidas, deve emitir uma certificação com reservas ou um aviso de recusa de certificação;
- avaliar a apresentação global das contas anuais, e se as contas anuais representam as subjacentes transações e acontecimentos de forma a atingir uma apresentação apropriada.

Paris, 22 de março de 2019
O revisor de contas
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI



Scandic e Holiday Club - Finlândia - Adquirido em 28/06/2018

RELATÓRIO ESPECIAL DO REVISOR DE CONTAS SOBRE AS TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS RELATIVO AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Aos acionistas,

Na qualidade de revisor de contas da vossa Empresa, vimos apresentar o nosso relatório sobre as transações com partes relacionadas abrangidas pelo artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro.

Ao abrigo do artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro, fomos informados das transações que foram alvo de autorização prévia da vossa Assembleia-Geral.

Não nos compete investigar a existência de transações, mas sim comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais daquelas que nos foram comunicadas, sem termos de dar parecer sobre a sua utilidade ou oportunidade. Compete-vos, nos termos do artigo L.214-106 do Código monetário e financeiro francês, avaliar o interesse inerente à conclusão de tais transações, tendo em vista a sua aprovação.

Implementámos todas as diligências que considerámos necessárias face à doutrina profissional da *Compagnie nationale des commissaires aux comptes* relativamente a esta missão. Essas diligências consistiram em verificar a correspondência das informações que nos foram fornecidas

com os documentos de base de que são oriundas.

Ao abrigo do supracitado artigo L.214-106, fomos informados das transações seguintes ocorridas durante o exercício findo. Tais transações são sujeitas à aprovação da Assembleia-Geral:

- comissão de gestão. Esta comissão assenta numa percentagem de 13,2%, impostos incluídos, a aplicar sobre as receitas de arrendamento cobradas, excluindo impostos, e sobre as receitas financeiras líquidas do período. A 31 de dezembro de 2018, a comissão de gestão eleva-se a 11.029.704,59 €;
- comissão de subscrição. Esta comissão assenta numa percentagem de 11,964%, impostos incluídos, sobre cada nova subscrição angariada. A 31 de dezembro de 2018, a comissão de subscrição eleva-se a 41.354.750,38 €;
- comissão de arbitragem. Esta comissão assenta numa percentagem de 0,75%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo se este for superior ou igual a 5 M€. A 31 de dezembro de 2018, a comissão de arbitragem eleva-se a 132.975 €.

Paris, 22 de março de 2019
O revisor de contas
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI



Executive Health Management BV - Hoofddorp - Holanda - Adquirido em 01/06/2018

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE E AUDITORIA INTERNA

ORGANIZAÇÃO DOS MECANISMOS DE CONFORMIDADE E DE CONTROLO INTERNO DA CORUM ASSET MANAGEMENT

Ao abrigo das disposições estabelecidas pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, a CORUM Asset Management está dotada de um mecanismo de controlo interno e de conformidade. Esse mecanismo baseia-se em três níveis:

- controlo dos quadros operacionais, diariamente, no âmbito das suas funções;
- controlo permanente, realizado pela Diretora de Conformidade e Controlo Interno (RCCI) e pela sua equipa, que se asseguram do respeito da regulamentação, das normas e procedimentos aplicáveis e da conformidade das operações;
- controlo periódico separado e independente, englobando todas as atividades e riscos da Sociedade e dos fundos geridos. É também assegurado parcialmente pela RCCI e pela sua equipa, com a assistência de uma empresa externa de renome internacional, nomeadamente quanto à aplicação das novas legislações, como o MIF2 (Mercado de Instrumentos Financeiros) ou o RGPD (Regulamento Geral de Proteção de Dados) em 2018.

A RCCI, responsável por este mecanismo, monitoriza e avalia a adequação e a eficácia dos sistemas e políticas implementados, assegura-se da aplicação e do acompanhamento dos procedimentos operacionais e efetua recomendações na sequência dos controlos realizados. A RCCI, com a sua equipa, aconselha e apoia a empresa no cumprimento de todas as suas obrigações profissionais. Entre estas destacam-se a implementação de dispositivos adequados de gestão de riscos e a monitorização e controlo de conflitos de interesse, de prestadores de serviços externos, da luta contra o branqueamento de capitais ou ainda da ética e deontologia. Os controlos foram efetuados de acordo com o plano anual de controlo e podem ser adaptados ou reforçados em função da evolução da atividade e das alterações legislativas. Foram realizados controlos internos com uma frequência regular, com o apoio de uma empresa externa, com incidência também em questões pontuais, como a implementação de novos processos relacionados com a expansão da empresa ou com a implementação de nova legislação, caso da Diretiva MIF2 ou do RGPD, que entraram em vigor em 2018, no sentido de reforçar a proteção dos investidores.

A equipa de conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas, que são classificados, salvo solicitação em contrário, como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e de informação. CORUM Asset Management gere CORUM Origin sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos, são realizadas internamente). Garante um tratamento equitativo dos investidores e age no mais estrito interesse destes. A CORUM Asset Management assegura-se, através da implementação de controlos internos, de que, em cada uma das etapas do processo de gestão:

- os interesses dos acionistas de CORUM Origin sejam respeitados;

- a qualidade do serviço se encontre assegurada.

CORUM Asset Management realiza para com os seus acionistas uma comunicação transparente, enviando-lhes informações e todos os indicadores fundamentais de CORUM Origin, nomeadamente através do “Destaques” trimestral.

Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou de tratamento das reclamações, estão disponíveis no site www.corum.pt ou mediante simples pedido.

Especifica-se que, no âmbito da sua política de investimento, a CORUM Asset Management não tem em conta simultaneamente os critérios ambientais, sociais e de governança. A gestão implementada através dos fundos não é ditada nem restringida por tais princípios. No entanto, a Sociedade Gestora realiza as suas políticas de investimento prestando atenção especial às normas ambientais e sociais e atribui uma forte importância à natureza “verde” do seu património.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVOS (FIA)

A CORUM Asset Management transpõe os requisitos regulamentares relativos à gestão de liquidez, às obrigações de prestação de contas, à política de remuneração, ao nível dos fundos próprios e à avaliação independente dos ativos detidos. CORUM Asset Management assegurou-se ao longo de todo o ano da aplicação e do respeito pela regulamentação em vigor, e nomeadamente de todos os requisitos relativos à Diretiva europeia AIFM, à qual se encontra integralmente sujeita desde 2014, e também de toda a nova legislação que foi introduzida.

O ano de 2018 ficou marcado pela implementação de duas novas diretivas europeias, nomeadamente as designadas MIF2 e PRIIPS, que sofreram algumas mudanças regulamentares desde a sua entrada em vigor em janeiro do mesmo ano. O ano ficou igualmente marcado pela nova regulamentação europeia relativa à proteção dos dados pessoais (RGPD), que entrou em vigor a 25 de maio de 2018. A proteção e o dever de informação de todos os acionistas encontram-se no cerne de todas as suas preocupações diárias, tal como a segurança dos dados dos nossos clientes. CORUM continua a inovar e a propor aos seus acionistas novos serviços, como o reinvestimento dos dividendos ou o Plano de Investimento Imobiliário, desenvolvendo e adequando os seus instrumentos às novas normas europeias que tornaram os fundos de investimento imobiliário (SCPI) comparáveis a quaisquer Fundos de Investimento Alternativo (FIA), oferecendo novas oportunidades nos anos mais recentes. A regulamentação continua a evoluir no sentido favorável às Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) em 2019, de forma a permitir uma maior flexibilidade e uma modernização dos textos, nomeadamente no que diz respeito à informação prestada aos acionistas.

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

No sentido de monitorizar a liquidez dos fundos de investimento imobiliários e de antecipar quaisquer riscos de falta de liquidez, CORUM Asset Management realiza regularmente testes de stress para avaliar os impactos de qualquer desfasamento temporal entre a data de vencimento do passivo e a falta de liquidez relativa do ativo em virtude da sua componente imobiliária. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com frequência adequada à natureza e às especificidades de CORUM Origin, à sua estratégia de investimento, ao seu perfil de liquidez, à sua tipologia de investidores e à sua política de reembolso.

Quando a Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI) recorre ao endividamento dentro dos limites fixados pela Assembleia-Geral, o nível desse endividamento e as condições de financiamento são comunicados aos investidores através dos documentos de informação. A Assembleia-Geral Ordinária de 7 de abril de 2016 estabeleceu em 690 M€ o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da Sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias, nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos líquidos captados e ainda não investidos.

FUNDOS PRÓPRIOS

A diretiva AIFM introduziu o reforço do capital próprio regulamentar, que deve ser atingido através de fundos próprios adicionais ou mediante um seguro de responsabilidade civil. Consequentemente, a CORUM Asset Management reforçou os seus fundos próprios regulamentares, tendo em conta a sua atividade e o aumento do valor total do seu balanço, e assegura-se anualmente de que a percentagem de fundos próprios complementares seja suficiente, nomeadamente face ao seu mapa de riscos.

NOMEAÇÃO DE UM AVALIADOR INDEPENDENTE

Foi introduzido o recurso a um avaliador independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos de investimento imobiliário. CORUM Origin 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. Posteriormente, os ativos imobiliários, tais como os financeiros (em montante extremamente reduzido) são alvo de uma avaliação independente que satisfaz o enquadramento exigido pela regulamentação, e que é realizada pela CORUM Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

OBRIGAÇÕES DE PRESTAÇÃO DE CONTAS E REMUNERAÇÕES

A diretiva AIFM também reforçou as obrigações de prestação de contas (*reporting*) tanto perante a Autoridade dos Mercados Financeiros como perante os acionistas. Além disso, os

documentos de informação que são enviados aos acionistas ao longo de todo o ano (destaques, relatório anual, etc.) são enriquecidos com indicadores chave para permitirem o acompanhamento da situação atual e do desenvolvimento de CORUM Origin com toda a transparência. Será doravante também disponibilizado aos acionistas um Documento de Informação Fundamental atualizado todos os anos, juntamente com toda a documentação legal, no site www.corum.pt.

No âmbito da sua política salarial, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management dotou-se de uma política de remuneração de todos os seus colaboradores com base na concretização de critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, tendo em conta a sua organização, a sua atividade e os ativos geridos, e não promovendo a tomada de riscos, em conformidade com as exigências da AIFM.

Esta política é monitorizada e revista anualmente pela Comissão de remunerações.

De acordo com o anexo II da Diretiva AIFM 2011/61/UE, especifica-se que a política de remunerações da Sociedade Gestora integra uma parte fixa e outra variável.

Relativamente a cada beneficiário, as remunerações variáveis brutas correspondem a critérios objetivos e cumulativos, sendo atribuídas anualmente:

- com base em critérios específicos e em objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros, baseados nos objetivos definidos durante avaliações anuais:
 - para os gestores, diretores e administradores: a rentabilidade dos fundos geridos, a rentabilidade das atividades complementares, gestão, motivação;
 - para a equipa comercial e de marketing: as informações e explicações da oferta, acompanhamento e monitorização da montagem financeira e do processo de subscrição, a fidelização dos nossos clientes;
 - para a Diretora de Conformidade e Controlo Interno: os resultados dos controlos realizados ou supervisionados por si e/ou com prestadores de serviços externos independentes, a ausência de repetição de anomalias constatadas;
 - para os outros Diretores: o desempenho e a eficiência, a realização dos objetivos estabelecidos.
- mediante a concretização dos objetivos de resultados da Sociedade Gestora.

O montante total no exercício das remunerações brutas (excluindo encargos sociais) da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora eleva-se a 6.327 K€ para 75 beneficiários. Este montante engloba as remunerações fixas, correspondentes a 59% do total, e as remunerações variáveis, com os restantes 41%.

O montante das remunerações brutas dos funcionários identificados (gestores, executivos, quadros superiores e tomadores de risco) para os efeitos das diretivas AIFM (23 pessoas a 31 de dezembro de 2018) cujas atividades se desenvolvem no âmbito do fundo CORUM Origin ascende a 1.625 K€, incluindo 55% de remunerações fixas.



Projetos de resolução

para a Assembleia-Geral Ordinária de 18 de abril de 2019

Todas as resoluções propostas foram aprovadas pela Sociedade Gestora CORUM Asset Management e receberam parecer favorável do Conselho Fiscal.

DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA-GERAL ORDINÁRIA

PRIMEIRA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2018 tal como são apresentadas, apresentando um lucro líquido de 78.480.057,84 € e um capital social nominal de 1.186.729.044,63 €.

A Assembleia-Geral Ordinária dá quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal pelas respetivas missões.

SEGUNDA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral Ordinária decide afetar os lucros do exercício no montante de:

• Resultado líquido em 31 de dezembro de 2018	78.480.057,84 €
• Resultados transitados	4.350.432,94 €
• Resultado distribuível	82.830.490,78 €
• Dividendos	82.816.684,48 €
• Resultados transitados após afetação	13.806,30 €

TERCEIRA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral Ordinária aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição conforme apresentados, a saber:

	VALOR GLOBAL PARA O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	VALOR POR AÇÃO
Valor contabilístico	1.216.771.720,72 €	883,82 €
Valor de realização	1.286.373.820,99 €	934,38 €
Valor de reconstituição	1.551.245.642,91 €	1.126,77 €

QUARTA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral Ordinária, após a audição do relatório especial do Revisor de Contas sobre as transações com partes relacionadas referidas no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro, toma conhecimento do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

QUINTA RESOLUÇÃO

De acordo com o artigo 18.º dos Estatutos, sob proposta da Sociedade Gestora, a Assembleia-Geral Ordinária estabelece em 4.000 € a remuneração a atribuir globalmente ao Conselho Fiscal relativamente a senhas de presença para o ano de 2019. Cada membro do Conselho Fiscal receberá senhas de presença, cujo orçamento anual é determinado pela Assembleia-Geral, e que serão distribuídas entre esses membros proporcionalmente em função da sua participação nas reuniões.

Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito ao reembolso das despesas de deslocação por si incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

SEXTA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral decide a distribuição do saldo positivo da conta “mais ou menos-valias sobre alienação de imóveis”, num montante de 1.358.407 € brutos, correspondente a 1.289.615 € líquidos de impostos, pagos sob a forma de dividendos antecipados pela Sociedade Gestora, de acordo com o disposto no artigo 34.º dos Estatutos, com base no número de ações subscritas a 24 de setembro de 2018.

SÉTIMA RESOLUÇÃO

A Assembleia-Geral Ordinária concede todos os poderes ao portador do original, de um extrato ou de uma cópia do presente documento privado, comprovando as decisões da mesma, para efeitos de realização de todas as formalidades e divulgações previstas pela lei e pelos regulamentos em vigor que sejam necessárias.



CORUM, SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO RECOMENDADAS PELOS ESPECIALISTAS

Capital



FUNDO IMOBILIÁRIO EUROPEU POR EXCELÊNCIA, CORUM ORIGIN, ATRAVÉS DA SUA INIGUALÁVEL DIVERSIFICAÇÃO, OFERECE UMA GAMA DE INVESTIMENTO EXTREMAMENTE VARIADA. O SEU CARÁTER OPORTUNISTA PERMITE-LHE INTERESSAR-SE POR TODOS OS TIPOS DE BENS IMOBILIÁRIOS VISANDO A GERAÇÃO DE VALOR. ALÉM DISSO, SÃO PAGOS DIVIDENDOS TODOS OS MESES.



LesEchos

WEEK-END



QUAL PODERÁ SER O INTERESSE DE ARRENDAR UM BEM, SABENDO-SE QUE AO ADQUIRIR AÇÕES DE UM FUNDO IMOBILIÁRIO SE TEM A GARANTIA DE UM BOM RENDIMENTO SEM PREOCUPAÇÕES COM A GESTÃO?



Forbes



ALGUNS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OFERECEM MESMO PERFORMANCES IMPRESSIONANTES. DESDE O SEU LANÇAMENTO QUE OS FUNDOS CORUM VENDERAM MAIS DE 6% AO ANO, QUANDO AS SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMPARÁVEIS SE CONTENTAM EM MÉDIA COM 4% AO ANO.



CORUM ORIGIN

CORUM Origin, Sociedade Civil de Investimento Imobiliário com capital variável, criada a 6 de fevereiro de 2012 e aberta ao público a 6 de abril de 2012.

Composição do Conselho Fiscal

• Stéphane Tortajada	Presidente
• Daniel Daude	Vogal
• Olivier Davy	Vogal
• Serge Giboire	Vogal
• Michel Guillaumot	Vogal
• Jean-Pierre Heriaud	Vogal
• José Machado	Vogal
• SCI Immobilière de l'Aqueduc representada por Pierre Clasquin	Vogal

Os mandatos de três anos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia-Geral de aprovação de contas anuais do exercício de 2020.

CORUM ORIGIN

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507
1 rue Euler, 75008 Paris, França
Visto AMF SCPI n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012

AVALIADOR IMOBILIÁRIO

BNP Paribas Real Estate Valuation France
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

O respetivo mandato expira após a Assembleia-Geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2020.

REVISORES DE CONTAS

TITULAR:

Cailliau Dedouit et Associés
19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França

SUPLENTE:

Rémi Savournin
19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França

Os respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia-Geral de aprovação de contas do exercício de 2023.

AGENTE DEPOSITÁRIO

Caceis Bank France, 1-3 place Valhubert, 75013 Paris, França

SOCIEDADE GESTORA

CORUM Asset Management, sociedade simplificada por ações com o capital de 600.000 €, empresa de gestão de ativos homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros sob o n.º GP-11000012 a 14 de abril de 2011, e credenciada relativamente à Diretiva AIFM (Alternative Investment Fund Managers), a 10 de julho de 2014.

ESTRUTURA ACIONISTA

• BUTLER CORUM SAS	100%
--------------------	------

COMPOSIÇÃO DO CONSELHO FISCAL

• Frédéric Puzin	Presidente
• Vincent Dominique	Diretor-geral
• Walter Butler	Vogal
• Frédéric Favreau	Vogal

CORUM Asset Management

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 1 rue Euler, 75008 Paris | Av. Liberdade, 240 1250-148 Lisboa
Tel. 01 53 75 43 92 | Tel. + 351 210 900 001
corum@corum.fr | informacao@corum.pt
Site de Internet : www.corum.fr | www.corum.pt
Pessoa responsável pela informação: Frédéric PUZIN



CORUM
ORIGIN



www.corum.pt

Av. Liberdade, 240
1250-148 Lisboa
Tel. + 351 210 900 001