

**CORUM**  
ORIGIN

RELATÓRIO  
ANUAL

20  
20

**O essencial**  
DA SUA VIDA DE ACIONISTA



**CORUM**  
INVESTMENTS



## A imprensa fala sobre nós

Vamos sair da crise ainda mais fortes, visto que poderemos tirar partido das novas circunstâncias de mercado e marcar a nossa posição nas classes de ativos deixadas para trás [...].

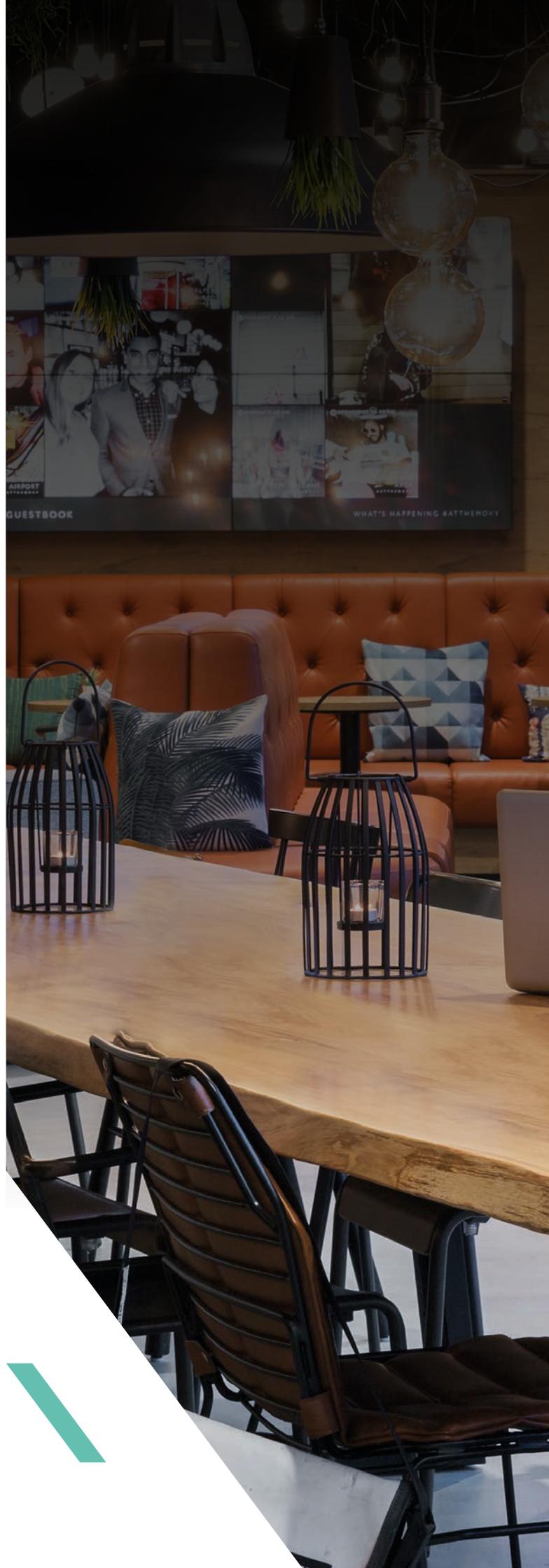
**LE FIGARO**

FRÉDÉRIC PUZIN, PRESIDENTE  
CORUM INVESTMENTS, NUMA  
ENTREVISTA CONCEDIDA AO  
FIGARO EM OUTUBRO DE 2020

Para oferecer este nível de performance, as equipas CORUM Investments implementaram uma estratégia a longo prazo particularmente eficaz. Procuram oportunidades de crescimento onde quer que elas estejam. É por esse motivo que, em 2013, a CORUM investiu em Espanha através do fundo de investimento imobiliário CORUM Origin, apesar da crise imobiliária, numa altura em que nenhuma outra sociedade gestora arriscava investir nesse país.

**LeParticulier**

ARTIGO PUBLICADO  
NA REVISTA LE PARTICULIER  
EM MARÇO DE 2020



**MENSAGEM DO PRESIDENTE**

\\ 04

**MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO**

\\ 06

O essencial do ano de 2020

\\ 08

Distinções

\\ 10

A performance em 2020

\\ 12

**OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO**

\\ 14

Análise ao mercado imobiliário

\\ 16

**CRESCER E INOVAR**

\\ 18

Perfil do património imobiliário

\\ 20

Uma presença em 13 países da zona euro

\\ 22

Imóveis adquiridos em 2020

\\ 23

Imóveis vendidos em 2020

\\ 29

O impacto da COVID-19

\\ 30

**ELEMENTOS FINANCEIROS**

\\ 34

Mercado de ações

\\ 36

Dados financeiros

\\ 37

Contas anuais do exercício de 2020

\\ 39

**RELATÓRIOS E PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL**

\\ 60

Relatórios

\\ 62

Projetos de deliberação para a Assembleia Geral

\\ 70

**CORUM INVESTMENTS E A VELA**

\\ 74

# Mensagem do Presidente

**CORUM Origin:  
6% de rentabilidade  
obtida em 2020.  
2021 não deverá ser  
muito diferente.**



**FRÉDÉRIC PUZIN**  
PRESIDENTE  
DA CORUM  
INVESTMENTS

No final de 2019, referi que apenas uma redução dos preços do mercado imobiliário permitiria desbloquear o desenvolvimento do fundo CORUM Origin. Três meses mais tarde, um pequeno mamífero vindo da China acabaria por desencadear uma grave crise económica e de saúde pública, que colocou em isolamento parte da humanidade e deixou a economia mundial em ponto-morto. Desde então, passámos por períodos alternados de confinamento e reabertura, a economia recebeu injeções do Estado para suportar o choque e o mundo tentou adaptar-se a uma situação em constante mutação. Tudo isto sem existir um fim à vista para a crise. Por todos estes motivos, 2020 foi um ano marcado pela ansiedade, no qual colocámos em causa muitas das nossas certezas, no que diz respeito às nossas atividades e ao nosso futuro.

## **Ao lado dos investidores e dos arrendatários**

Face a esta crise de saúde pública inesperada, as nossas equipas em toda a Europa tiveram de reagir muito rapidamente. A nossa prioridade no curto prazo consistiu em mantê-lo informado sobre a situação e acompanhar os nossos arrendatários.

Desde o dia 17 de março de 2020, enviámos-lhe vários comunicados sobre as medidas tomadas perante os arrendatários e sobre o impacto desta crise no seu investimento. Fomos transparentes relativamente às eventuais consequências da crise no fundo de investimento imobiliário CORUM Origin. Tentámos ser prudentes em tudo o que anunciámos, partilhando consigo, quase em tempo real, um cenário, que embora fosse pessimista, era absolutamente possível. Esta abordagem teve como objetivo dar-lhe a oportunidade de reenquadrar o seu investimento CORUM Origin num contexto geral de bolsas de valores em queda e de investimentos sem risco mas menos rentáveis. O nosso cálculo foi simples, admitindo a hipótese de que 30% dos arrendatários deixariam de conseguir pagar as suas rendas durante um ano, o objetivo de rentabilidade anual passaria automaticamente para 4,2%. A nossa preocupação resultava de uma vaga de pedidos de diferimento e anulação das rendas por parte dos nossos arrendatários. Começámos por fazer uma triagem. Tentámos acompanhar os arrendatários que necessitavam realmente de apoio, para que pudessem ultrapassar esta crise e retomar a sua atividade nas melhores condições possíveis. Esta ajuda criou uma situação vantajosa para ambas as partes. Por outro lado, mantivemo-nos atentos aos arrendatários que tentaram aproveitar-se do contexto atual. No presente relatório anual, Vincent Dominique, Diretor Geral e de Gestão de Ativos, irá indicar em maior pormenor as medidas que colocámos em prática junto dos arrendatários do fundo.

## **Um modelo resiliente**

Qual é o balanço que fazemos? O fundo deu provas de resistência. Em 2020, CORUM Origin obteve uma rentabilidade de 6%, em linha com o seu objetivo, tal como



Skanska - Helsínquia - Finlândia - Adquirido a 10 de julho de 2018

tem vindo a acontecer nos últimos nove anos. E continuou a pagar dividendos todos os meses. Quantos produtos de investimento podem dizer o mesmo? Acreditamos que é sempre possível fazer melhor e que essa é a melhor forma de cuidarmos do seu investimento. Para isso, é preciso ter alicerces sólidos. Quanto a este aspeto, nunca é demais lembrar a importância da diversificação, que permite diluir o risco e evitar uma exposição excessiva a crises verificadas num sector ou país em particular. Como diz o ditado, não devemos colocar todos os ovos no mesmo cesto. O arrendatário desempenha assim um papel fundamental no mercado imobiliário. Desde a criação da CORUM Investments em 2011, estamos convencidos de que é a qualidade do arrendatário que cria o valor do imóvel. É por esse motivo que selecionamos os nossos arrendatários com base numa análise financeira aprofundada e decidimos manter uma relação direta com os mesmos. Esta convicção e esta organização foram as nossas melhores aliadas para ultrapassar a tempestade, e continuarão a sê-lo durante os meses que se seguem. CORUM Origin possui uma base sólida, graças a uma diversificação praticamente única entre os fundos de investimento imobiliário disponíveis no mercado.

### Uma janela de investimento favorável

Desde 2016 que somos obrigados a restringir regularmente o aumento do valor global do fundo CORUM Origin, limitando a captação de novas subscrições ao montante que seríamos capazes de investir para atingir o objetivo de rentabilidade de 6%. E continuando a oferecer uma perspetiva razoável de valorização do capital. Em 2021, estaremos prontos para tirar partido das oportunidades que venham a surgir, tal como acontece frequentemente em períodos de crise. Trata-se de um momento propício ao reforço da rentabilidade de arrendamento do fundo CORUM Origin, visto que nos permite continuar a implementar a nossa estratégia de ciclos. No que diz respeito à compra de imóveis, iremos certamente deparar-nos com novas oportunidades em sectores mais negligenciados, devido ao facto de se encontrarem temporariamente em dificuldades, mas que possuem alicerces sólidos e oferecem perspetivas

de revenda a um preço superior. Embora o início de 2020 ainda tenha sido marcado por um mercado imobiliário em forte alta, existe agora um maior equilíbrio de forças entre compradores e vendedores. A prática forçada do teletrabalho, as perturbações causadas no sector do turismo e os novos modos de consumo deram igualmente origem a transformações no mercado imobiliário. Assim, estamos e continuaremos a estar atentos a esta nova realidade, permanecendo fiéis à nossa estratégia. No que diz respeito à venda de imóveis, fomos pragmáticos e tomámos as decisões que nos permitiram gerar a maior rentabilidade possível, nomeadamente através da alienação de dois armazéns de logística em Espanha. Na página 16 do presente relatório, Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos, apresenta em maior pormenor as notícias que afetaram o património do fundo em 2020.

Por último, gostaria de referir que, pela segunda vez em oito anos, o fundo CORUM Origin não aumentou o preço da ação no dia 1 de junho de 2020. A primeira vez ocorreu em 2017. Nessa altura, renunciámos a um aumento por considerarmos que os preços do mercado imobiliário europeu estavam no seu nível mais alto. Como tal, seria incoerente aumentar o preço da ação em 2020. A 31 de dezembro de 2019, o preço da ação era 3,9% inferior ao valor da avaliação do património, mantivemos assim uma abordagem cautelosa, que nos permitirá fazer face a uma eventual descida do valor dos imóveis.

Quanto aos verdadeiros efeitos económicos da crise, irão certamente fazer-se sentir em 2021 e nos anos que se seguem. Tendo em conta estas circunstâncias, continuaremos a apoiar-nos no nosso modelo. Pensar a longo prazo, tirar partido da nova realidade do mercado, gerir os arrendatários de forma responsável e intuitiva, e informar os acionistas regularmente, sem nunca perder de vista o nosso objetivo de rentabilidade. Estes são os fundamentos que irão guiar as nossas ações nos próximos trimestres.



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Alemanha - Adquirido a 15 de fevereiro de 2019

# Momentos importantes do ano

Em 2020, os fundos de investimento CORUM Investments ultrapassaram os seus objetivos (não garantidos). O fundo de investimento imobiliário Origin registou uma rentabilidade de 6% [...]

**LE FIGARO**

ARTIGO PUBLICADO  
EM LEFIGARO.FR EM  
JANEIRO DE 2021



# O essencial do ano de 2020

**Um fundo de investimento imobiliário que continua a crescer e a ser aclamado pelo mercado, apesar do contexto complexo que marcou este ano.**

Adquirir ações do fundo de investimento CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada.

Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos.

Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Gostaríamos de salientar que a CORUM Asset Management não garante o resgate das ações.

Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



Desde a sua criação, CORUM Origin investiu em

**13** países  
na zona euro

Nove anos após a sua criação, CORUM Origin possui um património extremamente diversificado, mais do que qualquer outra solução de investimento imobiliário em França. O território de investimento do fundo CORUM Origin na zona euro, composto por 13 países, é inigualável e todos os anos as nossas equipas de especialistas percorrem a Europa à procura de novas oportunidades de investimento.



Capitalização

**2000 M€**

Trata-se do número de ações existentes a 31 de dezembro de 2020 multiplicado pelo preço de subscrição das ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo CORUM Origin.



Skanska - Helsínquia - Finlândia - Adquirido a 10 de julho de 2018



33 010  
acionistas

Faz parte dos mais de 30.000 acionistas que se juntaram ao fundo CORUM Origin desde a sua criação em 2012. Agradecemos a confiança que depositou em nós. Poderá sempre contar connosco para obter o máximo partido do seu investimento.



**Os acionistas receberam um dividendo extraordinário**

Durante o 3.º e o 4.º trimestres de 2020, os acionistas elegíveis receberam um dividendo extraordinário de 2 € brutos por ação. Este dividendo demonstra novamente a nossa capacidade de criar mais-valias e revalorizar o nosso património desde o momento do investimento até à revenda. Este dividendo extraordinário representa 0,18% do rendimento anual do fundo de investimento CORUM Origin.

Informações disponíveis a 31 de dezembro de 2020.

**CORUM**  
ORIGIN

### novamente eleito melhor fundo de investimento imobiliário diversificado pela revista Le Particulier

Pelo quarto ano consecutivo, CORUM Origin recebeu o prémio Victoire d'Or na categoria de fundos de investimento imobiliário diversificados. Uma distinção que surge como reconhecimento das suas numerosas vantagens, entre as quais se encontram a sua rentabilidade, a sua diversificação em toda a zona euro e as suas taxas de ocupação de imóveis próximas dos 100%.



### Vencedor dos prémios Victoires de la Pierre-Papier de 2020

Tal como sucedeu em 2018, o fundo CORUM Origin ocupou o primeiro lugar na categoria dos fundos de investimento imobiliário com capital variável superiores a 5 anos em 2020. Uma distinção concedida pelos prémios "Victoires de la Pierre-Papier" como reconhecimento da estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade do fundo CORUM Origin.



### Primeiro lugar do pódio nos prémios Grands Prix des SCPI de 2020

Pelo segundo ano consecutivo, o fundo CORUM Origin alcançou o primeiro lugar do pódio nos prémios Grands Prix des SCPI de 2020, atribuídos pela revista Mieux Vivre Votre Argent.



# Distinções

Os fundos de investimento imobiliário **CORUM Investments** foram premiados pelos especialistas do mercado desde a sua criação.



2017 | 2018 | 2019

Os fundos de investimento imobiliário **CORUM Investments** encontram-se no topo da classificação IEIF de todos os fundos de investimento imobiliário analisados.



2017 | 2018 | 2019 | 2020

**CORUM Origin** eleito melhor fundo de investimento imobiliário de 2017, 2018, 2019 e 2020 pela revista **Le Particulier**.



2018 | 2019 | 2020

Os nossos fundos de investimento imobiliário são regularmente premiados pela revista **Gestion de Fortune**.

## **CORUM Origin**

- Melhor fundo de investimento imobiliário com capital variável superior a 5 anos, de 2018 e 2020
- Melhor fundo de investimento imobiliário internacional de 2019
- Prémio de inovação de 2018

## **CORUM XL**

- Fundo de investimento imobiliário inferior a 5 anos mais promissor de 2019

## **CORUM**

- Melhor serviço prestado aos investidores de 2020
- Prémio de inovação de 2018



Skanska - Helsinquia - Finlândia - Adquirido a 10 de julho de 2018



2019 | 2020

**CORUM Origin** recebeu o grande prémio de 2019 e 2020 na categoria de fundos de investimento imobiliário diversificados.



2018 | 2019 | 2020

Os nossos fundos de investimento imobiliário foram destacados pelo júri de **ToutSurMesFinances.com**.



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020

**CORUM Origin** conquistou o prémio fundo de investimento imobiliário diversificado com melhor performance com mais de 3 anos.

### CORUM Origin

- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020
- Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2019
- Melhor fundo de investimento imobiliário internacional de 2019
- Prémio de inovação de 2018
- Melhor fundo de investimento imobiliário com menos de 10 anos de 2018



2015

**CORUM Origin** conquistou o troféu de ouro SIATI para fundos não cotados na categoria "melhor estratégia de expansão internacional".

### CORUM XL

- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2019 e 2020
- Prémio da redação

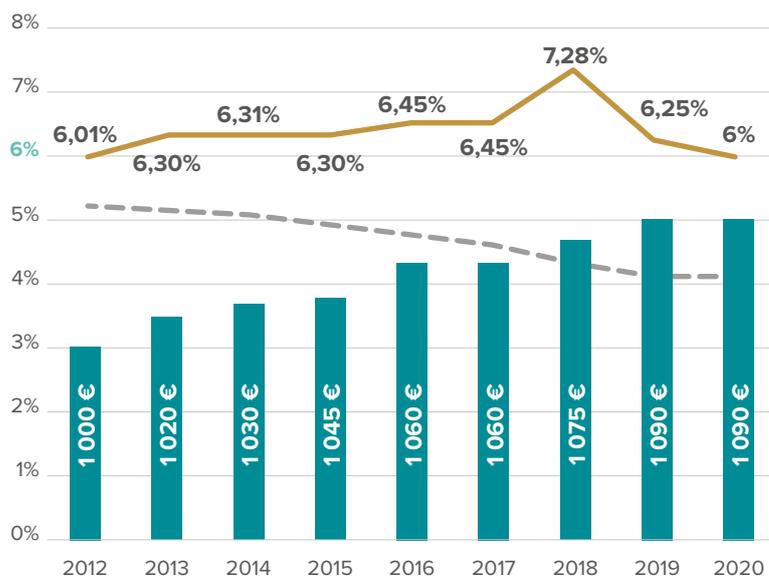
### EURION

- Medalha de Ouro de melhor inovação para EURION em 2020
- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020

# A performance 2020

Em 2020, o CORUM Origin registou uma rentabilidade de 6%, em linha com o seu objetivo anual pelo 9.º ano consecutivo.

Evolução da rentabilidade e do preço da ação do fundo CORUM Origin desde o seu lançamento



— Rentabilidade\* anual do fundo CORUM Origin. A rentabilidade de 2012 foi anualizado.  
— Rentabilidade anual médio do mercado dos fundos de investimento imobiliário.  
Fonte: IEIF 2020.  
■ Preço da ação do fundo CORUM Origin.

Pelo 9.º ano consecutivo, CORUM Origin atinge o seu objetivo de rentabilidade não garantido.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



Ministério da Administração Interna - Lognes - França - Adquirido a 11 de dezembro de 2013

## 65,40 €

### Dividendo anual bruto por ação em 2020

Os acionistas do fundo CORUM Origin em fruição no ano de 2020 receberam um dividendo de 65,40 € por ação.



## 6% (DVM)

### Taxa de distribuição sobre o valor do mercado do fundo CORUM Origin em 2020

Esta taxa divide-se da seguinte forma:

- 5,82% correspondem às rendas pagas pelos nossos arrendatários;
- 0,18% são provenientes das mais-valias realizadas com a venda dos nossos imóveis neste ano. Para obter mais informações sobre as vendas efetuadas, consulte a página 29 do presente relatório.

## 5,77%

### Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 5 anos

O que é a TIR?

Consiste na taxa interna de rentabilidade de uma ação do fundo de investimento imobiliário. 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 unitário da ação (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto dos dividendos recebidos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).

O que é a DVM?

Consiste na taxa de distribuição sobre o valor do mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM Origin.

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2020.



Galway - HPE - Galway - Irlanda - Adquirido a 29 de setembro de 2017

# Observar o mercado imobiliário

Uma rentabilidade em baixa, mas acima dos restantes. Este simples facto permite-nos tranquilizar os acionistas deste fundo de investimento imobiliário baseado num apurado sentido de oportunidade e com investimentos em 13 países da zona euro, cuja gestão sensata permitiu obter uma excelente taxa de recebimentos.

**Capital**

ARTIGO PUBLICADO NA REVISTA CAPITAL  
EM JANEIRO DE 2021



# Análise ao mercado imobiliário

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Alemanha - Adquirido a 15 de fevereiro de 2019

**Apesar de todas as dificuldades que se fizeram sentir, o ano de 2020 também nos proporcionou várias oportunidades, como acontece frequentemente em momentos de crise.**

Os investimentos tiveram assim lugar num mercado em grande agitação, o que nos permitiu tirar partido da nossa estratégia de ciclos.

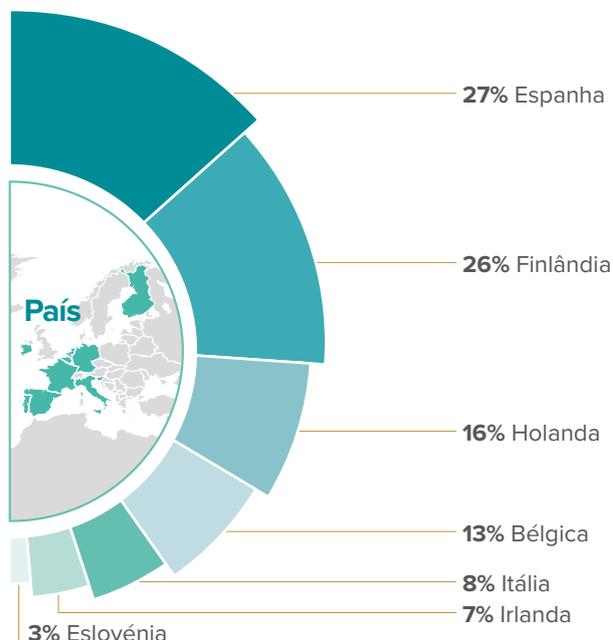
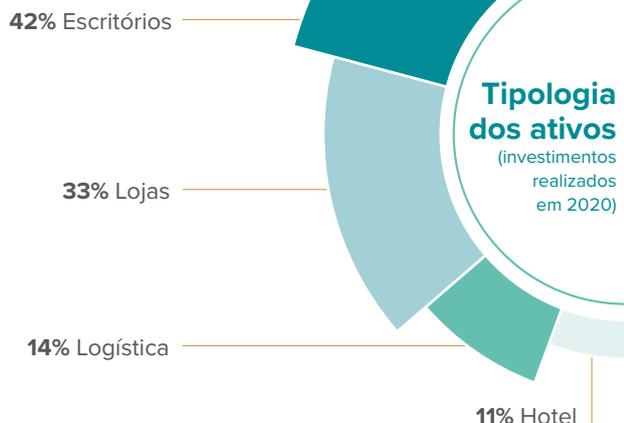


**PHILIPPE CERVESI**  
DIRETOR  
DE INVESTIMENTOS

No mercado imobiliário costuma dizer-se que a regra de ouro é: "localização, localização e localização". Contudo, a CORUM tem um lema diferente: "o arrendatário, o arrendatário e o arrendatário". Porque é ele que cria o valor do imóvel ao pagar a sua renda. E esta crise ilustrou claramente esse princípio. Por este motivo, todos os nossos investimentos são realizados, como não poderia deixar de ser, com o máximo cuidado no que diz respeito à localização, acessibilidade, qualidade da construção, etc., mas também, e acima de tudo, com base numa análise minuciosa de cada empresa arrendatária. Uma equipa dedicada, integrada num polo de investimento, tem assim como missão avaliar o arrendatário desde o início do projeto de aquisição, de modo a traçar o seu perfil financeiro com a maior exatidão possível. O objetivo consiste em determinar a sua capacidade de pagar a renda durante toda a vigência do contrato de arrendamento. Em 2020, a importância do trabalho realizado há vários anos por esta equipa tornou-se particularmente evidente. Vincent Dominique, Diretor Geral e de Gestão de Ativos, explora esta questão em maior pormenor no seu balanço do ano.

Este ano voltou a destacar a importância da diversificação no fundo, visto que a tipologia das aquisições serviu de alavanca para continuarmos a criar valor mesmo em tempos de crise. Em 2019, os investimentos em lojas de distribuição alimentar, nomeadamente supermercados, representaram 28% dos investimentos comerciais do fundo CORUM Origin. E foram estes estabelecimentos que saíram a ganhar das restrições associadas à pandemia, uma vez que, ao contrário de muitos outros, permaneceram abertos e puderam continuar a exercer a sua atividade. Em 2020, as nossas escolhas de investimento concentraram-se assim em projetos resilientes e privilegiámos sectores de atividade defensivos, tais como os edifícios de escritórios ou logística (que beneficiaram da "explosão" do comércio eletrónico).

## Distribuição dos investimentos de 2020 em % do volume de aquisições



Porém, como acontece desde o início, assumimos uma posição que rema contra a corrente e desafia o consenso. Assim, em 2020, realizámos investimentos no sector do comércio, principalmente com marcas de distribuição alimentar e bricolage (que beneficiaram da crise), bem como no sector da hotelaria, onde nos deparámos com oportunidades sólidas. E para ilustrar que as tendências são apenas fenómenos passageiros, a crise da COVID-19 refutou todos os lugares-comuns mais utilizados pelos investidores. "O sector do comércio está morto", "o teletrabalho representa o fim dos escritórios", "devemos fugir da hotelaria!", "a logística a qualquer preço!" Já ouvimos um pouco de tudo e embora cada ano traga consigo um novo slogan, 2020 foi particularmente propício ao seu aparecimento. Como deve ter percebido, a CORUM encara as tendências ascendentes como potenciais riscos e as tendências descendentes como possíveis oportunidades. Apenas a qualidade do ativo, a solidez do arrendatário e as perspetivas de rentabilidade condicionam as nossas aquisições, não nos deixamos levar por qualquer moda. A degradação da situação económica deu a origem a verdadeiras oportunidades de investimento com rendimentos imobiliários elevados, tal como aconteceu em 2008 e 2009. A tendência atual é caracterizada por volumes de investimento decrescentes em quase todos os sectores e por rendimentos (relação entre o montante das rendas recebidas e o preço do imóvel) que começam a subir ligeiramente. Assim, estamos perante um período propício ao desenvolvimento do fundo.

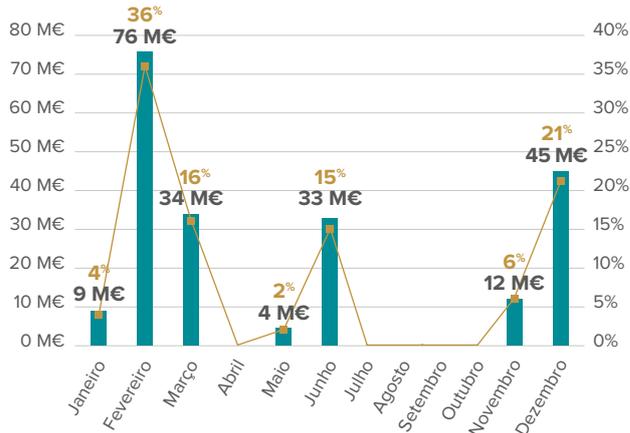
O ano de 2020 transtornou igualmente o tradicional carácter sazonal dos investimentos. Praticamente não foram realizados investimentos durante o segundo trimestre, embora este período seja normalmente muito ativo. A maioria das aquisições teve lugar durante o primeiro trimestre (antes dos confinamentos) e durante o terceiro trimestre (uma forma de recuperação). Tendo em conta que a nossa abordagem é baseada nos ciclos de mercado, mantivemo-nos ativos e reativos durante este ano, ao passo que outros investidores ficaram paralisados. Navegámos ao sabor da maré, seguindo o apetite dos compradores pelo sector da logística e vendemos dois armazéns adquiridos durante um ciclo de queda em Espanha. Da mesma forma, tirámos partido da fragilidade de alguns processos ou perfis de vendedores. Alguns proprietários que adquiriram imóveis a preços elevados no passado viram-se obrigados a vender os mesmos e alguns compradores viram os seus projetos falharem devido a dificuldades de obtenção de financiamento.

Como resultado, conseguimos concretizar transações em condições mais favoráveis, nomeadamente com preços negociados em baixa. Por exemplo, adquirimos na Holanda, em Capelle aan den IJssel e Zaltbommel, uma carteira de escritórios com uma desvalorização próxima dos 7% em relação ao valor da

avaliação imobiliária. A rentabilidade desta carteira, calculada por um avaliador independente, correspondia a 7,83% no momento da aquisição, no entanto, conseguimos negociar um rendimento de 8,48%.

Atualmente, o fundo CORUM Origin possui investimentos em 13 países da zona euro e é o fundo de investimento imobiliário mais diversificado do mercado. Para além da sua diversificação geográfica, o fundo aposta em tipologias diversificadas. Em 2020, reforçámos a dimensão fundamentalmente pan-europeia do fundo de investimento imobiliário através da realização de 13 transações em 7 países, referentes a 5 tipos de ativos, com um valor total de 214 milhões de euros. Esta estratégia permitiu manter um nível elevado de rendimento nas aquisições (média de 7,32% em 2020), sem colocar em causa as perspetivas a longo prazo dos arrendamentos (contratos de arrendamento com uma duração irrevogável de 8 anos para as aquisições efetuadas durante este ano).

## Os nossos investimentos em 2020



Como é evidente, ninguém podia prever que uma crise desta dimensão ia ocorrer este ano. Porém, a estratégia de investimento do fundo CORUM Origin é implementada a longo prazo, sem se deixar guiar por tendências ou turbulências, com base numa análise aprofundada dos mercados.

O que é que o ano de 2020 nos ensinou? Que este modelo funciona. E como devemos agir em 2021? Devemos manter-nos extremamente atentos durante a nossa avaliação preliminar dos arrendatários e devemos continuar a seguir as nossas convicções, baseadas num apurado sentido de oportunidade, no que diz respeito às aquisições, visto que a crise ainda não acabou.



OVS

OVS **Dupim**

\ OVS - Mestre - Itália - Adquirido a 29 de outubro de 2018

# Crescer e inovar

Junto dos investidores, "assistimos claramente a um aumento do interesse pelos fundos de investimento imobiliário diversificados", declarou o presidente dos Melhores Fundos de Investimento Imobiliário (SCPI). Assim, não é por acaso que os fundos de investimento imobiliário com maior sucesso foram os da CORUM (nomeadamente, o fundo CORUM Origin e o fundo CORUM XL).



ARTIGO PUBLICADO NO JORNAL  
INVESTIR - LE JOURNAL DES FINANCES  
EM ABRIL DE 2020

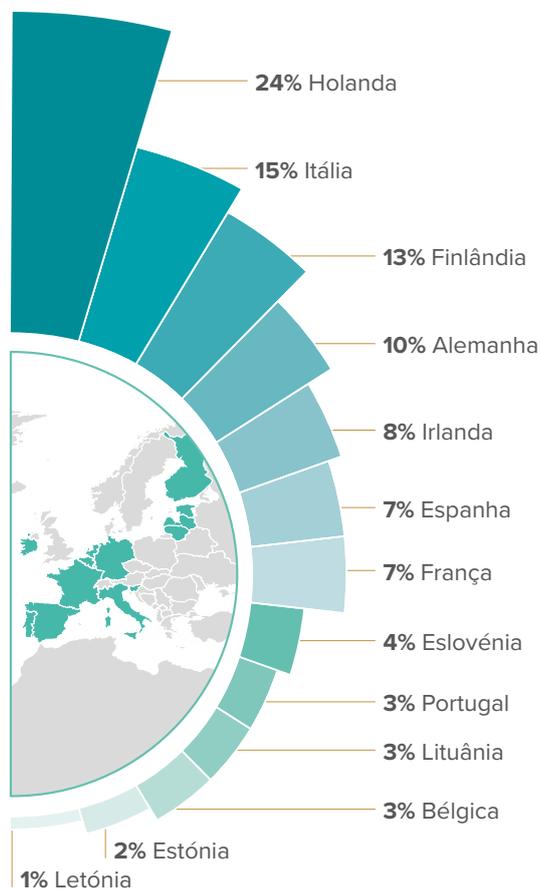


# Perfil do património imobiliário

Galway - HPE - Galway - Irlanda - Adquirido a 29 de setembro de 2017

## Repartição geográfica

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



## Taxa de ocupação física e financeira anual

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas

- 96,6% TOFin
- 2,4% sob franquia

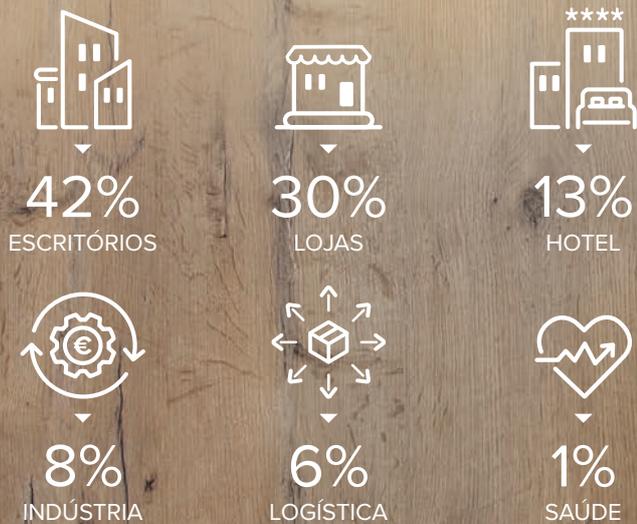
Instalações por arrendar (23 instalações)

● 1% em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 2 em Torcy (594 m<sup>2</sup>)
- 3 em Hamburgo (4.358 m<sup>2</sup>)
- 3 no Technoparc (665 m<sup>2</sup>)
- 2 em Yecla (38.245 m<sup>2</sup>)
- 2 em Dublin (146 m<sup>2</sup>)
- 1 em Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>)
- 2 no Edifício Val Plaza em Rennes (5.087 m<sup>2</sup>)
- 2 no Edifício Classon House (482 m<sup>2</sup>)
- 1 em Kilmainham Square (399 m<sup>2</sup>)
- 1 em Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 em Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)

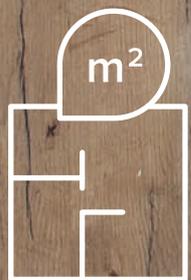
# Repartição por tipo

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



143

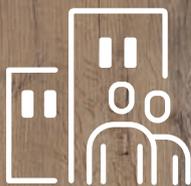
Número de imóveis



1,3

milhões de m<sup>2</sup>

**Superfície total**  
(superfície por arrendar:  
53.766 m<sup>2</sup>)



269

Número de arrendatários



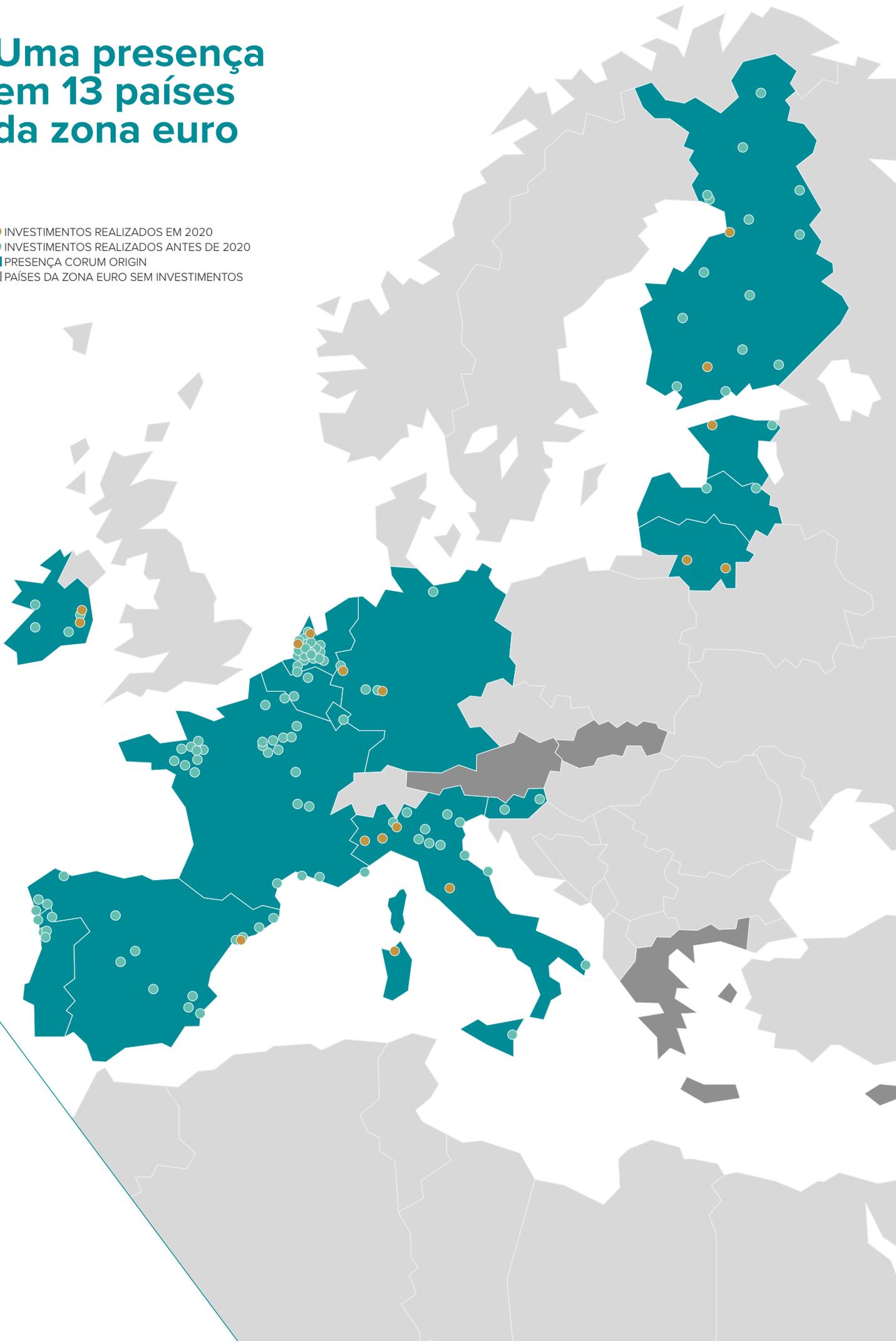
Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável

7,46  
anos



# Uma presença em 13 países da zona euro

- INVESTIMENTOS REALIZADOS EM 2020
- INVESTIMENTOS REALIZADOS ANTES DE 2020
- PRESENÇA CORUM ORIGIN
- PAÍSES DA ZONA EURO SEM INVESTIMENTOS



# Imóveis adquiridos em 2020

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin no decurso do ano 2020 não garantem as suas performances futuras. A rentabilidade inicial corresponde à renda anual em relação ao preço de aquisição do edifício.

## Holanda



### Quion Groep B.V. | Capelle

ADQUIRIDO A 15 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 16,2 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,60%

**Área:** 8.040 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Quion Groep B.V.

**Período restante do contrato:** 7 anos

Este edifício está situado em Capelle, uma cidade adjacente a Roterdão, a segunda maior cidade da Holanda. Oferece um acesso imediato à autoestrada e ao metropolitano, situado a 800 m de distância. Este imóvel de cinco andares em forma de "U" oferece iluminação natural graças aos seus tetos altos. Foi construído em 2008 para se tornar a sede do grupo Quion, que escolheu especificamente esta localização com base nos resultados de um inquérito efetuado junto dos seus setecentos colaboradores. O grupo Quion faz parte do grupo Blauwtrust, que propõe soluções inovadoras para a constituição, otimização e manutenção de carteiras de empréstimos. Esta aquisição e a aquisição em Zaltbommel (ver abaixo) foram realizadas numa só operação por um preço total de 24,2 milhões de euros.



### Adecco | Zaltbommel

ADQUIRIDO A 15 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 7,9 M€

**Rentabilidade inicial:** 10,96%

**Área:** 5.231 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Adecco

**Período restante do contrato:** 3,9 anos

Este edifício de três andares está situado em Zaltbommel, uma cidade com mais de 26.000 habitantes, no centro da Holanda. Foi construído em 2009 para se tornar a sede neerlandesa da Adecco, que pretendia unir três dos seus escritórios numa localização central entre Roterdão, Utreque e Den Bosch. Está muito próximo de duas autoestradas que ligam as maiores cidades da Holanda. Cerca de 250 funcionários trabalham neste edifício tendo, essencialmente, funções de apoio para as mais de 150 agências Adecco na Holanda. A Adecco é um grupo internacional suíço especializado em trabalho temporário. Faz parte das 500 maiores empresas do mundo e está presente em mais de 60 países.



## Kyocera Document Solutions Europe I Hoofddorp

Adquirido a 30 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 8,5 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,32%

**Área:** 3.589 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Kyocera Document Solutions Europe

**Período restante do contrato:** 3,2 anos

Este imóvel situa-se na cidade de Hoofddorp, uma zona empresarial criada em Amesterdão, onde o fundo CORUM Origin já efetuou várias aquisições (o imóvel Red Office, o hotel Novotel e ainda a sede do grupo FedEx). A uma proximidade imediata do aeroporto internacional de Schiphol e das duas principais autoestradas do país, este imóvel possui excelentes redes de transportes. A sua localização estratégica atraiu empresas nacionais e internacionais, que se instalaram nesta zona empresarial, tais como a L'Oréal, UPS, Danone e Asics. Este edifício dispõe de excelentes características técnicas e conta com um arrendatário histórico. A sede europeia da Kyocera Document Solutions Europe está localizada neste edifício desde a sua construção, em 2009. A Kyocera Document Solutions é uma empresa subsidiária da Kyocera, um grupo especializado em cerâmica de alta tecnologia, componentes eletrônicos, painéis solares e equipamentos de escritório.

## Finlândia



## Verkkokauppa.com Oyj I Helsínquia

ADQUIRIDO A 21 DE FEVEREIRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 47,4 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,62%

**Área:** 17.556 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Mista (logística, escritórios e lojas)

**Arrendatário:** Verkkokauppa.com Oyj

**Período restante do contrato:** 7 anos, irrevogável

O imóvel, próximo do centro da cidade e situado junto ao mar, é ocupado pela Verkkokauppa.com Oyj. O arrendatário é o maior retalhista online da Finlândia, cotado em bolsa desde 2014 e com um volume de negócios de 504 milhões de euros. O espaço é ocupado por lojas, escritórios e atividades logísticas. O investimento ascendeu aos 47,4 milhões de euros e gerou uma rentabilidade inicial de 6,6%. O período restante do contrato corresponde a 7 anos.



## Tokmanni Oy & Puuilo Oy | Lempäälä

ADQUIRIDO A 9 DE NOVEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 7,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,27%

**Área:** 5.725 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** Tokmanni Oy e Puuilo Oy

**Período restante do contrato:** 6,15 anos

Este imóvel comercial situa-se na cidade de Lempäälä, na área comercial de Real Park, a meio caminho entre a capital Helsínquia e a cidade de Tampere. A sua localização adjacente à autoestrada faz com que o imóvel seja particularmente visível. Este edifício, construído em 2017, possui 5.725 m<sup>2</sup> e foi especificamente concebido para dar resposta às necessidades dos seus dois arrendatários. A Tokmanni é uma das principais cadeias "discount", composta por mais de 200 hipermercados espalhados por toda a Finlândia. Registou um volume de negócios de 944 milhões de euros em 2019 e conta com mais de 3.600 funcionários. A Tokmanni já fazia parte dos arrendatários do grupo CORUM, através de um imóvel Adquirido a 2019 pelo fundo de investimento imobiliário CORUM XL. A Puuilo é uma cadeia de lojas "discount" que oferece produtos de bricolage e jardinagem, peças automóveis e acessórios de decoração. Esta empresa, fundada em 1982, conta com cerca de 30 lojas na Finlândia e obteve um volume de negócios de 170 milhões de euros em 2019.

## Irlanda



## ICON International Limited | Dublin

ADQUIRIDO A 10 DE JANEIRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 9,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,52%

**Área:** 2.229 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Ensino

**Arrendatário:** ICON International Limited

**Período restante do contrato:** 2,4 anos

Este imóvel, situado no bairro Dublin 1, a poucos minutos da estação central da capital, é ocupado por um só arrendatário: a ICON International Limited, uma empresa de formação especializada em cursos de inglês e de negócios. O imóvel, previamente utilizado como edifício de escritórios, foi totalmente renovado em 2015 para se adaptar à sua nova atividade de formação. A duração do contrato de arrendamento é de 15 anos, com uma opção de saída após 2 anos e meio. Nesta fase, o arrendatário confirma a sua intenção de permanecer no imóvel.



## Musgrave e The Range | Waterford

ADQUIRIDO A 20 DE NOVEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 5,3 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,74%

**Área:** 9.126 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** Musgrave e The Range

**Período restante médio dos contratos:** 9 anos

Waterford é a quinta maior cidade da Irlanda. Este complexo imobiliário foi construído em 2009 na zona empresarial de Musgrave Business Park, um ambiente composto por edifícios de escritórios e edifícios de habitação. Possui uma área total de 9.126 m<sup>2</sup> que reúne sete unidades comerciais. O primeiro arrendatário, que ocupa o espaço desde 2012, é o grupo Musgrave, que se dedica à comercialização grossista e retalhista de produtos alimentares e que obteve um volume de negócios global de, aproximadamente, 4 mil milhões de euros em 2019. O segundo arrendatário, que ocupa o espaço desde 2018, é a "The Range", uma cadeia retalhista de produtos de decoração, jardim e lazer com mais de 175 lojas no Reino Unido e que obteve um volume de negócios global de 945 milhões de libras esterlinas no início de 2019.

## Espanha



## Playa Senator | Almeria

ADQUIRIDO A 7 DE FEVEREIRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 20,9 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,97%

**Área:** 26.156 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Hotel

**Arrendatário:** Playa Senator

**Período restante do contrato:** 20 anos, irrevogável

Estes hotéis "resort" situados junto ao mar em Almeria, na região da Andaluzia, são compostos por 316 e 130 quartos, respetivamente. Possuem todos os equipamentos convencionais dos hotéis de gama média situados junto à costa, nomeadamente piscinas, parque aquático, restaurantes e bares. No espaço exterior, os clientes podem usufruir de várias piscinas, um parque aquático com escorregas, um bar na praia, restaurantes e muitas outras instalações. Este grupo hoteleiro pretende ainda realizar um vasto programa de renovação com um valor estimado superior a 10 M€. Aceitámos financiar o programa de renovação, tendo como contrapartida um aumento da renda. O volume de investimento atinge os 20,9 M€, aos quais serão acrescidos 10 M€ em 2021 após a realização das obras, para uma rentabilidade inicial de 6,97%.



## Family Cash | Valência

ADQUIRIDO A 27 DE MARÇO DE 2020

**Preço de aquisição:** 33,7 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,12%

**Área:** 27.792 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** Family Cash

**Período restante do contrato:** 10 anos, irrevogável

A aquisição é composta por 7 hipermercados em Espanha, dos quais 6 estão situados na região de Valência e 1 na região de Múrcia, na costa leste. As lojas, construídas nos anos 90 e 2000, estendem-se por uma área de 27.292 m<sup>2</sup>. O vendedor é o arrendatário dos imóveis, o grupo Familycash S.L. Este grupo pretende continuar a sua expansão na região de Valência com a abertura de duas novas instalações muito brevemente, bem como através de uma nova localização a curto prazo na Catalunha. O investimento total ascendeu aos 33,7 milhões de euros.

## Itália



## Bricofer Italia S.p.A. | Vigliano Biellese

ADQUIRIDO A 18 DE MAIO DE 2020

**Preço de aquisição:** 4,4 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,90%

**Área:** 4.054 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** Bricofer Italia S.p.A.

**Período restante do contrato:** 12 anos

Esta aquisição de uma loja de bricolage do grupo Bricofer vem completar uma carteira de três lojas e um centro de logística da Bricofer, adquiridos em 2019 com um rendimento total de 7,9%. Esta quinta loja está situada em Vigliano Biellese, uma comuna com cerca de 10.000 habitantes na região do Piemonte, localizada entre Turim e Milão. Próxima de uma estrada principal, esta loja está situada numa zona 100% comercial, onde se encontram, nomeadamente, um hipermercado com uma galeria comercial e vários parques de estacionamento. A marca oferece uma vasta gama de materiais e equipamentos de bricolage para clientes particulares.



## Vodafone Italia | Roma

ADQUIRIDO A 15 DE DEZEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 16,6 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,70%

**Área:** 8.000 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Vodafone Italia

**Período restante do contrato:** 7,2 anos

Este edifício de escritórios situa-se a 20 minutos do centro de Roma, na direção sul. Faz parte de um parque empresarial de renome, com excelentes acessos à rede rodoviária. A área onde está inserido é composta tanto por edifícios de escritórios como por espaços comerciais, e acolhe sobretudo arrendatários do sector da informática. Inclui ainda complexos imobiliários arrendados, nomeadamente aos serviços aduaneiros e serviços postais de Itália. A construção deste imóvel com cerca de 8.000 m<sup>2</sup> foi concluída em 1992, tendo sido parcialmente sujeito a renovações em 2008. Inclui 105 lugares de estacionamento subterrâneos. A Vodafone Italia faz parte do grupo Vodafone, um grupo de telecomunicações mundial que conta com 362 milhões de clientes. Este imóvel acolhe espaços de escritórios e inúmeros equipamentos técnicos, o que garante a permanência do arrendatário nas instalações.

## Bélgica



## Oracle, Goodman, Grant Thornton, + 3 arrendatários | Vilvoorde

ADQUIRIDO A 16 DE DEZEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 28,0 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,65%

**Área:** 14.600 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Oracle, Goodman, Grant Thornton + 3 arrendatários

**Período restante médio dos contratos:** 3,3 anos, irrevogável

Este edifício de escritórios situa-se em Vilvoorde, uma cidade limítrofe de Bruxelas. Faz parte de um parque empresarial escolhido por várias empresas, tais como a Novartis e a G4S. Foi construído em 1998 e conta com uma área de 14.600 m<sup>2</sup>. Oferece andares amplos e com uma configuração flexível, bem como 460 lugares de estacionamento. Está atualmente a ser submetido a obras de melhoramento, que serão concluídas pelo vendedor em 2021. Nove arrendatários instalaram os seus escritórios neste imóvel. A Oracle, um fornecedor americano de sistemas de gestão de dados, instalou a sua sede social belga neste edifício em 2009. Ao nível internacional, esta sociedade conta com mais de 130.000 funcionários. A Goodman, uma empresa australiana especializada na gestão de armazéns de logística, instalou a sua sede social belga neste edifício em 2013, onde trabalham as equipas responsáveis pelo seu portefólio na Bélgica. O Grant Thornton, um grupo internacional de serviços de auditoria e contabilidade, mudou-se para o edifício em 2019, onde instalou 170 dos seus colaboradores.

# Eslovénia



## Kuehne + Nagel | Ljubljana

ADQUIRIDO A 12 DE FEVEREIRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 6,0 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,10%

**Área:** 4.597 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Logística

**Arrendatário:** Kuehne + Nagel

**Período restante do contrato:** 9,5 anos, irrevogável

Esta transação foi realizada na sequência de uma aquisição efetuada em dezembro de 2018: a aquisição do primeiro centro logístico explorado pela Kuehne + Nagel, situado ao lado deste edifício. Localizado na zona aeroportuária internacional, este edifício encontra-se numa localização estratégica para as trocas comerciais entre a Europa de Leste e a Europa Central. Concluído em 2019, este edifício de estilo moderno estende-se por uma área de 4.597 m<sup>2</sup>. Foi especialmente concebido para o grupo Kuehne + Nagel, em regime de exclusividade, e dá resposta aos condicionalismos associados à atividade do arrendatário. Estas duas aquisições beneficiam das mesmas condições de arrendamento, nomeadamente um contrato de arrendamento com uma duração de 9,5 anos, que coloca todos os encargos e despesas de funcionamento a cargo do arrendatário. A rentabilidade correspondeu a 7,1% para um investimento total de 6 milhões de euros.

# Imóveis vendidos em 2020

As vendas realizadas pelo fundo CORUM Origin no decurso do ano não garantem as suas performances futuras.

## Espanha



### HiperDino | Los Llanos

VENDIDO EM 30 DE JANEIRO DE 2020

**Preço de venda:** 2,8 M€

**Mais-valia obtida:** 0,2 M€

**Área:** 2.220 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** HiperDino

**Adquirido a 2014**

Após ter adquirido quatro supermercados nas Ilhas Canárias em 2014, CORUM Origin negociou em 2016 o prolongamento da duração do contrato de arrendamento e a obrigação de compra pelo arrendatário dos quatro estabelecimentos comerciais antes de 2022. A primeira venda foi efetuada em junho de 2019, a segunda venda teve lugar em outubro de 2019. A terceira venda permitiu gerar uma mais-valia de 200.000 €.



### Logifashion | Barcelona e Madrid (regiões)

VENDIDO EM 29 DE SETEMBRO DE 2020

**Preço de venda:** 20,2 M€

**Mais-valia obtida:** 3,5 M€

**Área:** 35.670 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Logística

**Arrendatário:** Logifashion

**Adquirido a 2016**

Apesar de um ambiente económico incerto, o fundo CORUM Origin conseguiu tirar partido dos efeitos de ciclo e vendeu dois armazéns em Espanha, um deles situado junto a Barcelona e o outro junto a Madrid. Em conjunto, os armazéns possuem uma área de 35.669 m<sup>2</sup> e foram arrendados à Logifashion, uma empresa espanhola especializada no sector da logística para a indústria da moda. A Logifashion é uma multinacional com 23 anos de experiência numa vasta gama de operações de logística para o comércio de retalho (retail) e comércio online (e-commerce) em todo o mundo.

# O impacto da COVID-19



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Alemanha - Adquirido a 15 de fevereiro de 2019

## Tal como 1929 ou 2008, o ano de 2020 ficará para a história como um ano de crise.

A pandemia da COVID-19 impôs restrições significativas que, embora tenham sido implementadas de forma diferente consoante os países, deixaram a economia e os seus intervenientes numa situação precária em todo o mundo. O fundo CORUM Origin é um fundo imobiliário com fortes ligações à vida das empresas e, como resultado, teve de lidar com uma situação inédita e delicada. No balanço anual, apresentado por Vincent Dominique, poderá obter mais informações sobre o trabalho realizado pelas equipas da CORUM Asset Management durante este ano em particular.

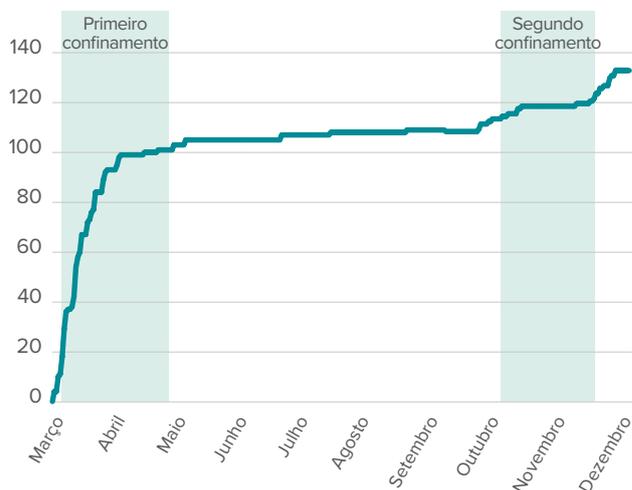


VINCENT DOMINIQUE  
DIRETOR GERAL  
E DE GESTÃO DE ATIVOS

### Receberam pedidos dos arrendatários relacionados com dificuldades de pagamento? Quando é que essa situação teve início e quantos pedidos receberam?

Os primeiros pedidos chegaram assim que foi declarada a situação "pandémica" pela Organização Mundial de Saúde, no dia 11 de março. Recebemos quatro pedidos a 13 de março, no dia 15 tínhamos chegado aos dez, no dia 19 chegámos a trinta e seis pedidos. Este crescendo continuou a verificar-se até meados de abril, altura na qual o número de pedidos estabilizou por volta dos cem, até atingirmos um novo pico no quarto trimestre, durante a segunda vaga. No total, analisámos 133 processos, correspondentes a 55% dos arrendatários, com um montante total de 21 milhões de euros (um valor equivalente a 15% das rendas anuais do fundo CORUM Origin).

### Evolução dos pedidos de arrendatários relativos ao pagamento das suas rendas em 2020



### Existe alguma correlação entre a origem geográfica dos arrendatários que efetuaram pedidos e o contexto político e de saúde pública local?

Fomos contactados sobretudo por arrendatários dos países que constituíram o epicentro da pandemia na Europa e que foram mais afetados pela mesma, como seria de esperar. França, Itália ou Espanha, por exemplo. Contudo, quando abordamos a questão da tipologia dos ativos, verificamos que este segundo fator de análise é ainda mais importante do que o fator geográfico.

Vejamos, por exemplo, o caso da Finlândia que, apesar de ser um dos países mais poupados pela COVID-19, representou 10% dos pedidos em número e 25% em montante. A razão é simples: na Finlândia, o fundo possui principalmente hotéis. Encontramos a mesma situação na Holanda, de onde são provenientes 44% dos pedidos em número e 15% em montante, sendo que neste país o fundo CORUM Origin investiu proporcionalmente mais nos espaços comerciais. Em suma, os pedidos de redução de rendas devem-se, acima de tudo, ao sector de atividade e não à localização geográfica. Por isso, não nos surpreende que a hotelaria e o comércio sejam os principais responsáveis pelos pedidos efetuados, tendo em conta os volumes de negócios.

### Quais são as implicações para o património global?

Acabamos por chegar à mesma conclusão: esta situação ocorre sobretudo nos sectores da economia mais afetados. A hotelaria, que constitui apenas 13% do património do fundo CORUM Origin, representou 37% dos pedidos em montante. Ao passo que os escritórios, que não foram diretamente afetados e representam 42% do património, constituíram apenas 14% dos pedidos em montante. A diversificação do fundo foi assim fundamental durante este ano. Graças a ela, alguns elos mais fracos foram compensados por outros mais sólidos, o que nos permitiu impedir que a corrente quebrassem.

### As equipas da CORUM Asset Management estavam preparadas para este tipo de situação?

Mantemos um diálogo diário com os arrendatários, esse é um dos aspetos-chave da nossa gestão, o que significa que não existem intermediários. Esta abordagem permite-nos conhecer bem os arrendatários, antecipar as suas necessidades e avaliar de forma justa a sua situação. Assim, embora não fosse possível antecipar esta crise, conseguimos passar muito rapidamente à ação porque conhecíamos o terreno.

### Imaginemos que recebem um pedido de um arrendatário: o que é que acontece em seguida?

Implementámos um sistema de gestão de pedidos. Assim que recebemos um pedido, enviamos um aviso de receção ao arrendatário, acompanhado por um pedido de elementos financeiros, tanto ao nível do próprio arrendatário como ao nível da empresa-mãe, se for caso disso. Quando esses elementos são recebidos, analisamos os mesmos num prazo de 24 horas. Todos os dias, uma comissão reúne-se para tomar uma decisão e dar uma resposta ao arrendatário. Como temos vindo a dizer aos acionistas ao longo do ano, nas nossas comunicações regulares relativas aos pedidos dos arrendatários e aos seus potenciais impactos, cada decisão é tomada caso a caso, de forma cirúrgica, em função da solidez financeira de cada arrendatário. Quando decidimos acompanhar um arrendatário fragilizado, privilegiamos o adiamento dos pagamentos (moratória) em vez da redução da renda. A moratória permite que o arrendatário "respire" no que diz respeito à sua tesouraria, mas não tem qualquer impacto na rentabilidade do fundo, desde que o prazo da moratória seja respeitado. Contudo, temos de manter-nos atentos aos arrendatários que pretendem tirar partido da situação. Caso um arrendatário sólido atue de má-fé, temos de implementar medidas mais pesadas, tais como a execução da garantia bancária ou um processo judicial.

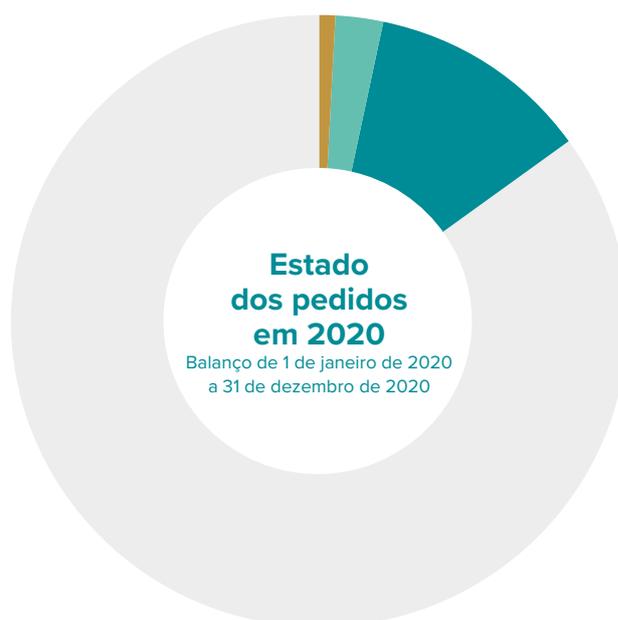
### Por último, qual foi o resultado dessas medidas? Como é que esses processos terminaram?

Assistimos a uma verdadeira solidariedade nos dois sentidos. Os arrendatários compreenderam a nossa posição. Longe de sermos os vilões da história, devemos assumir um papel de defesa dos interesses dos acionistas do fundo CORUM Origin, que também têm de fazer face a esta crise e que para isso necessitam do seu potencial de rentabilidade, que é o dividendo mensal. Assim, mantivemos um diálogo construtivo, tendo em conta os interesses de ambas as partes, para chegarmos à melhor solução possível. No que diz respeito aos arrendatários de maior dimensão, munidos de um departamento jurídico, sem verdadeiras dificuldades financeiras e com capacidade para ultrapassarem a crise, a situação foi tristemente diferente. Tivemos vários litígios com este tipo de arrendatários, contudo, os contratos celebrados estavam do nosso lado.

### Para concluir esta análise, qual foi o resultado final? Qual foi o impacto nos recebimentos?

Começámos com pedidos correspondentes a 15% das rendas anuais e acabámos por limitar o impacto a uma erosão equivalente a 1% das rendas anuais.

As crises são normalmente imprevisíveis, sobretudo quando são desencadeadas por um vírus. Contudo, podemos preparar-nos para situações de risco de forma estrutural. A diversificação que caracteriza a estratégia do fundo CORUM Origin é uma das abordagens mais eficazes. Por definição, é uma fortaleza que nos protege das tempestades locais.



# Distribuição dos pedidos em comparação com o património global

## Por país

- DISTRIBUIÇÃO DO PATRIMÓNIO
- DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM NÚMERO
- DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM MONTANTE
- DISTRIBUIÇÃO DOS LITÍGIOS

## Por sector

### DISTRIBUIÇÃO DO PATRIMÓNIO



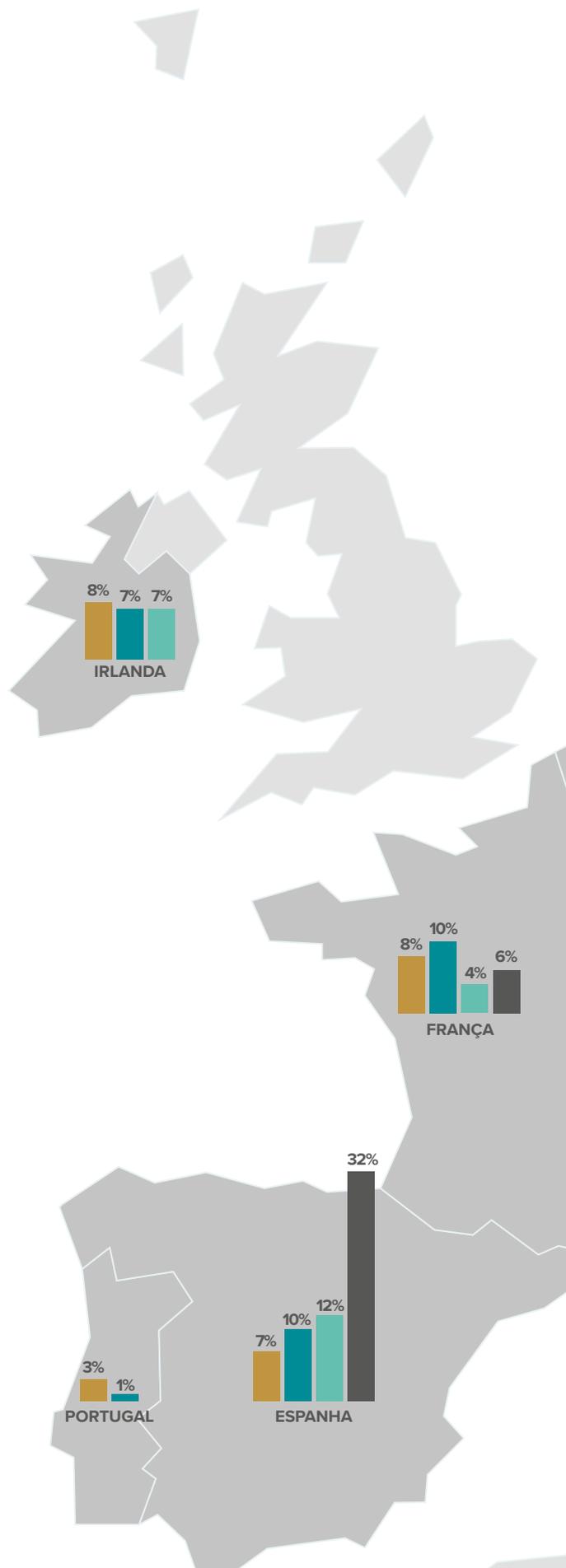
### DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM NÚMERO

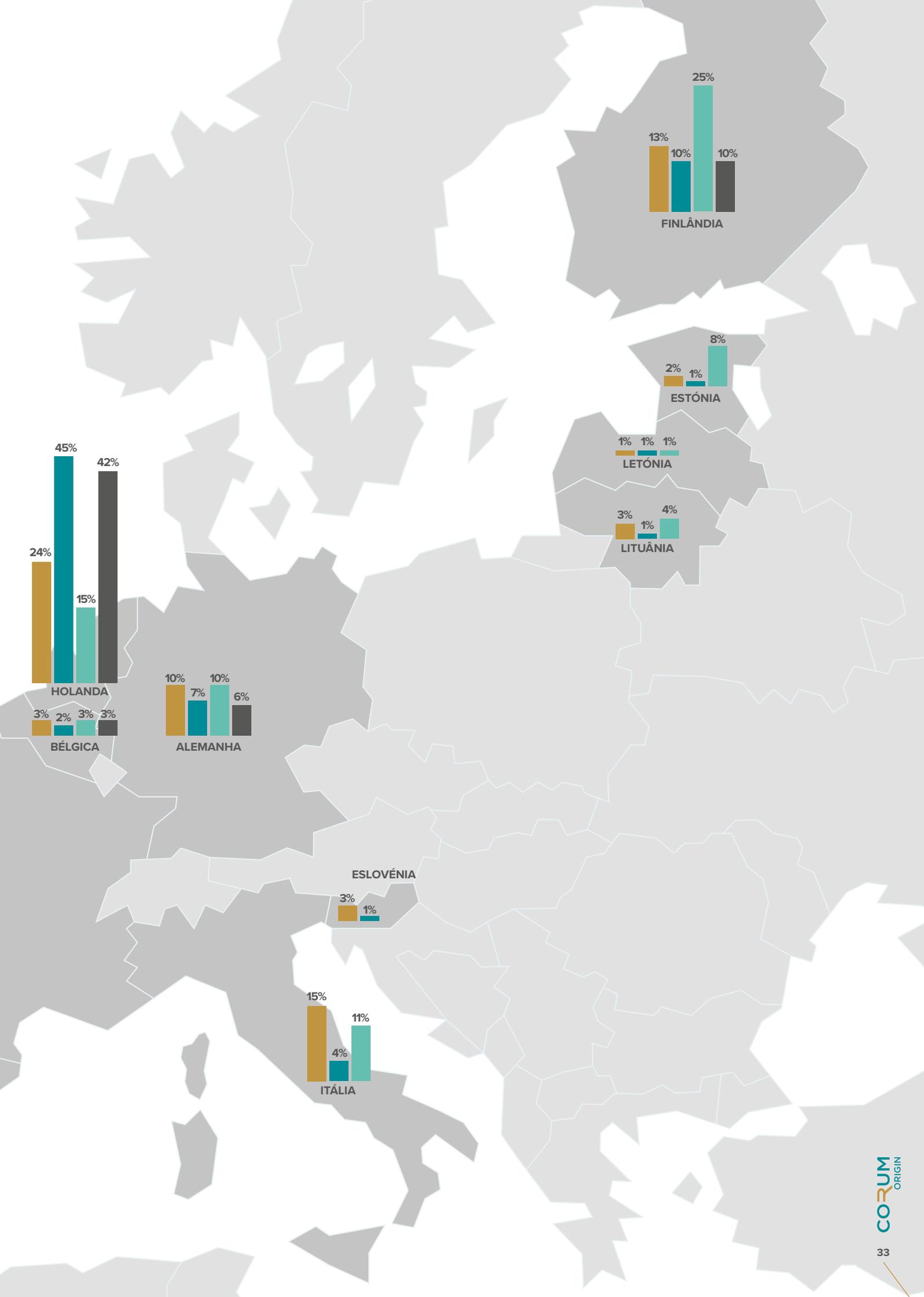


### DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM MONTANTE



### DISTRIBUIÇÃO DOS LITÍGIOS







XXL Sports & Outdoor - Oulu - Finlândia - Adquirido a 19 junho de 2019

# Os elementos financeiros

Entre as melhores rentabilidades do mercado, CORUM Origin entregou um retorno de 6% em 2020.

**BUSINESS**  
**IMMO**

ARTIGO PUBLICADO EM  
BUSINESSIMMO EM  
JANEIRO DE 2021



UNIDOOO



## Mercado de ações

O 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 do capital investido. Os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Recomendamos um prazo de investimento mínimo de 10 anos. As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura do fundo CORUM Origin.

**Data de criação:**  
6 de fevereiro de 2012

**Data de abertura ao público:**  
6 de abril de 2012

**Preço de subscrição de cada ação em 01/01/2020:** 1 090 €

**Preço de subscrição de cada ação em 31/12/2020:** 1 090 €

**Valor nominal da ação:** 862 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

### Evolução do capital

	2020	2019	2018	2017	2016
Montante do capital nominal a 31/12 em €	1 576 288	1 476 906	1 186 729	912 164	677 206
Número de ações a 31/12	1 828 633	1 713 342	1 376 716	1 058 195	785 622
Número de acionistas a 31/12	33 010	30 165	23 284	17 557	12 838
Remuneração incluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em K€	17 586	45 093	41 355	35 021	39 580
Preço de entrada <sup>[1]</sup> a 31/12 em €	1 090	1 090	1 075	1 060	1 060

[1] Preço pago pelo subscritor.

### Evolução do preço da ação

	2020	2019	2018	2017	2016
Preço de subscrição a 01/01	1 090 €	1 075 €	1 060 €	1 060 €	1 045 €
Preço de subscrição após 1 de junho	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €	1 060 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano <sup>[1]</sup>	65,40 €	67,88 €	77,68 €	68,35 €	66,39 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,64 €	6,04 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,11 €	3,90 €
Taxa interna de rentabilidade <sup>[2]</sup>	5,77%	5,65%	5,57%	5,53%	5,18%
Rendimento de dividendos <sup>[3]</sup>	6,00%	6,25%	7,28%	6,45%	6,45%
Variação do preço da ação <sup>[4]</sup>	0,58%	1,40%	0,73%	0,67%	1,35%

[1] Montante por ação do dividendo bruto para os acionistas em fruição no dia 1 de janeiro.

[2] A taxa interna de rentabilidade calculada a 5 anos mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

[3] Taxa de distribuição sobre o valor de mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano 2020 (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas de 0,20%), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano 2020.

[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 médio de aquisição do ano N-1.



Galway - HPE - Galway - Irlanda - Adquirido a 29 de setembro de 2017

# Dados financeiros

## Números importantes

	2020		2019	
	Total (em K€)	Por ação (em €)	Total (em K€)	Por ação (em €)
<b>1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS<sup>[1]</sup></b>				
Receitas imobiliárias	166 309	98,19	150 489	107,33
Excedente bruto de exploração	131 447	77,61	114 272	81,50
Resultado do exercício	107 322	63,36	91 489	65,25
<b>2 - VALORES DE BALANÇO<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	1 576 288	862,00	1 476 906	862,00
Total do capital próprio	1 625 965	889,17	1 523 353	889,11
Ativos para arrendamento	1 774 536	970,42	1 640 959	957,75
Títulos, participações e ações das entidades controladas	170 665	93,33	117 170	68,39
Total da demonstração patrimonial	1 625 965	889,17	1 523 353	889,11
<b>3 - OUTRAS INFORMAÇÕES<sup>[1]</sup></b>				
Resultados distribuíveis	107 322	63,36	91 489	65,25
Dividendos <sup>[3]</sup>	110 883	65,40	95 174	67,88
<b>4 - PATRIMÓNIO<sup>[2]</sup></b>				
Valor venal dos imóveis	1 986 651	1 086,41	1 827 830	1 066,82
Valor contabilístico	1 625 965	889,17	1 523 353	889,11
Valor de realização	1 681 882	919,75	1 602 822	935,49
Valor de reconstituição	2 042 768	1 117,10	1 942 082	1 133,51

[1] Os Montantes por ação são em função do número 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 por ação distribuído é composto pelo dividendo de exploração (63,36 €), e pelo dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias resultantes das alienações que tiveram lugar durante o ano de 2020 (2,04 €).

## Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2020	% do Total de Receitas	2019	% do Total de Receitas	2018	% do Total de Receitas	2017	% do Total de Receitas	2016	% do Total de Receitas
Receitas brutas de arrendamento	84,21	98,95%	88,55	99,06%	91,89	98,97%	88,20	98,03%	88,95	98,90%
Receitas financeiras <sup>[1]</sup>	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,02	0,02%	0,12	0,10%
Receitas diversas	0,89	1,05%	0,84	0,94%	0,96	1,03%	1,76	1,95%	0,88	1,00%
Reclassificações de despesas	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>TOTAL DAS RECEITAS<sup>[2]</sup></b>	<b>85,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>92,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,97</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,95</b>	<b>100,00%</b>
Comissão de gestão	10,44	12,27%	11,03	12,34%	10,28	11,07%	10,94	12,16%	10,83	12,00%
Outras despesas de gestão	1,45	1,70%	2,17	2,43%	2,25	2,42%	1,95	2,16%	1,74	1,90%
Manutenção do património	1,07	1,25%	1,36	1,52%	0,59	0,63%	0,50	0,56%	0,00	0,00%
Despesas financeiras	2,29	2,69%	2,24	2,50%	2,87	3,09%	1,57	1,75%	2,57	2,90%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	3,94	4,63%	3,55	3,98%	2,41	2,59%	2,72	3,02%	2,13	2,40%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS</b>	<b>19,19</b>	<b>22,55%</b>	<b>20,35</b>	<b>22,77%</b>	<b>18,39</b>	<b>19,81%</b>	<b>17,68</b>	<b>19,65%</b>	<b>17,27</b>	<b>19,20%</b>
Amortizações líquidas <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões líquidas <sup>[3]</sup>	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%	2,98	3,30%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS</b>	<b>2,55</b>	<b>2,99%</b>	<b>3,79</b>	<b>4,24%</b>	<b>1,31</b>	<b>1,41%</b>	<b>2,25</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,98</b>	<b>3,30%</b>
<b>TOTAL DAS DESPESAS<sup>[4]</sup></b>	<b>21,74</b>	<b>25,54%</b>	<b>24,14</b>	<b>27,01%</b>	<b>19,70</b>	<b>21,22%</b>	<b>19,93</b>	<b>22,16%</b>	<b>20,25</b>	<b>22,50%</b>
<b>RESULTADO CORRENTE</b>	<b>63,36</b>	<b>74,46%</b>	<b>65,25</b>	<b>72,99%</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78%</b>	<b>70,04</b>	<b>77,84%</b>	<b>69,70</b>	<b>77,50%</b>
Resultado extraordinário	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-0,02	-0,02%	-0,01	-
Varição dos resultados transitados	-	-0,01%	-	-	-	0,00%	0,00	-1,67%	-3,3	-3,70%
<b>Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45%</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00%</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78%</b>	<b>68,35</b>	<b>75,97%</b>	<b>66,39</b>	<b>73,80%</b>
<i>Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais</i>	63,36	74,45%	65,25	73,00%	73,15	78,78%	68,35	75,97%	66,38	73,80%

[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.

## Aplicação dos fundos (em K€)

	Total em 31/12/2019	Varição	Total em 31/12/2020
Fundos captados	1 811 027	128 218	1 939 246
Empréstimos	274 499	90 612	365 111
Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	69 812	8 034	77 846
Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	218 180	17 586	235 766
Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	1 758 128	187 073	1 945 201
Mais-valias realizadas na alienação de ativos <sup>[1]</sup>	0	4	4
<b>MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR</b>	<b>39 406</b>	<b>6 142</b>	<b>45 548</b>

[1] As mais-valias das alienações do ano foram totalmente distribuídas.

## Mapa de origens e aplicações de fundos (em K€)

Em complemento do mapa de utilização dos 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 caixa da utilização dos fundos e dos recursos libertados.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	60 046	8 471
<b>ORIGENS DO EXERCÍCIO</b>		
Resultado líquido do exercício	107 322	91 489
Alienação de ativos <sup>[1]</sup>	3 569	3 671
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	102 600	306 596
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	99 295	86 944
Dotações para provisões	11 648	12 599
<b>TOTAL DE ORIGENS</b>	<b>324 433</b>	<b>501 299</b>
<b>APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO</b>		
Variação dos valores de realização	28 771	12 249
Aquisições de imóveis	187 073	336 885
Saldo dos dividendos do exercício anterior	8 734	8 647
Dividendos antecipados pagos no exercício <sup>[2]</sup>	102 898	86 440
Reversão de amortizações e provisões	5 954	5 503
<b>TOTAL DAS APLICAÇÕES</b>	<b>333 430</b>	<b>449 724</b>
<b>SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>51 049</b>	<b>60 046</b>

[1] Mais-valias sobre alienações de ativos, líquidas de comissões da Sociedade Gestora.  
[2] Dividendos antecipados de 2020 e mais-valias sobre alienações de 2020.

## Contas anuais 2020

### Demonstração patrimonial (em K€)

	2020		2019	
	Valores de balanço	Valores estimados	Valores de balanço	Valores estimados
Ativos para arrendamento incluindo custos de aquisição	1 774 518	1 814 833	1 640 505	1 708 577
Ativos em curso	18	18	453	453
Títulos de participação	170 665	171 800	117 170	118 800
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-14 467	-	-9 767	-
<b>TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>1 930 734</b>	<b>1 986 651</b>	<b>1 748 362</b>	<b>1 827 830</b>
Ativos	-	-	-	-
Arrendatários	35 685	35 685	33 007	33 007
Outros créditos	58 054	58 054	32 501	32 501
Investimentos e disponibilidades	51 049	51 049	60 046	60 046
Provisões para riscos e encargos	-	-	-	-
Dívidas financeiras	-369 344	-369 344	-281 135	-281 135
Dívidas de exploração	-82 164	-82 164	-70 091	-70 091
<b>TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>-306 721</b>	<b>-306 721</b>	<b>-225 672</b>	<b>-225 672</b>
<b>TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO</b>	<b>1 951</b>	<b>1 951</b>	<b>664</b>	<b>664</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO</b>	<b>1 625 965</b>	<b>-</b>	<b>1 523 353</b>	<b>-</b>
<b>VALOR ESTIMADO DO PATRIMÓNIO<sup>[1]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1 681 882</b>	<b>-</b>	<b>1 602 822</b>

[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 701300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71524 de 01/07/1971..

## Demonstração de alterações no capital próprio (em K€)

	Abertura a 01/01/2020	Movimentos 2020	Fecho a 31/12/2020
<b>CAPITAL</b>	1 476 906	99 381	1 576 288
Capital subscrito	1 476 906	99 381	1 576 288
<b>PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO</b>	46 446	3 218	49 665
Prémio de emissão	334 121	28 837	362 958
Dedução sobre o prémio de emissão	-287 675	-25 619	-313 293
<b>DESVIOS DE AVALIAÇÃO</b>	-	-	4 41,38
<b>RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS</b>	14	-13	1
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	-	-	-
Resultado a 31/12/2019	91 489	-91 489	-
Dividendos antecipados a 31/12/2019	-91 502	91 502	-
Resultado a 31/12/2020	-	107 322	107 322
Dividendos antecipados a título do exercício de 2020	-	-107 314	-107 314
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	1 523 353	102 612	1 625 965

## Compromissos extrapatrimoniais (em K€)

	31/12/2020	31/12/2019
Dívidas garantidas	714 512	525 412
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	-	-
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	-	-
Garantias concedidas	-	-
Garantias recebidas	987 483	956 920
Avais, cauções	-	-
<b>TOTAL</b>	1 701 995	1 482 332

## Demonstração de resultados (em K€)

	2020	2019
<b>RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Rendas	142 629	124 158
Encargos faturados	12 327	9 581
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	1 514	1 182
Reversão de provisões	1 807	1 899
Reclassificações de despesas imobiliárias	8 033	13 670
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>166 309</b>	<b>150 489</b>
<b>DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Despesas com contrapartida em receitas	12 327	9 581
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 807	1 901
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	5 166	4 986
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (entre as quais despesas financeiras)	7 451	6 003
Despesas com aquisições realizadas	8 034	13 670
Despesas com aquisições não realizadas	78	78
Depreciação de títulos de participações controladas	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>34 862</b>	<b>36 217</b>
<b>EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)</b>	<b>131 447</b>	<b>114 272</b>
<b>RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	-	-
Reclassificações de despesas de exploração <sup>[1]</sup>	17 587	44 823
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	443	990
<b>TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>18 030</b>	<b>45 813</b>
<b>DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Comissões da Sociedade Gestora <sup>[2]</sup>	35 273	60 289
Outras despesas de exploração	2 450	3 046
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	1 398	3 218
<b>TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>39 121</b>	<b>66 553</b>
<b>RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)</b>	<b>-21 091</b>	<b>-20 741</b>

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

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 17 586 K€.

...

## Demonstração de resultados (em K€) (continuação)

	2020	2019
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	-
Outras receitas financeiras	-	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>		
Encargos com juros dos empréstimos	3 034	2 042
Encargos com juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Depreciações	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>3 034</b>	<b>2 042</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)</b>	<b>-3 034</b>	<b>-2 042</b>
<b>RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Receitas extraordinárias	-	-
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Despesas extraordinárias	-	-
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)</b>	<b>107 322</b>	<b>91 489</b>



\\ OVS - Mestre - Itália - Adquirido a 29 de outubro de 2018



# Anexo às contas anuais

O anexo apresentado em seguida faz parte integrante das contas anuais 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 Civas de Investimento Imobiliário (SCPI) visadas no ponto 2.º do parágrafo I. 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 por decreto de 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 Civas 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 coluna “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 e 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:

- o método de comparação direta do valor relativamente a transações recentes comparáveis;
- o 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 incluídos na demonstração patrimonial, coluna valores de balanço, são inscritos pelo seu custo de aquisição (preço de compra das ações e despesas acessórias).

O valor estimado dos títulos de participação de sociedades controladas resulta dos mesmos métodos de cálculo utilizados pelo avaliador imobiliário para efetuar a avaliação do conjunto do património imobiliário.

## 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 aos ativos (em K€)

	Valores brutos a 01/01/2020	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2020
Terrenos e construções para arrendamento	1 618 295	151 463	18 613	1 751 144
Ativos em curso	453	18	453	18
Despesas de aquisição	22 210	1 480	317	23 373
Títulos de participação	117 170	53 495	-	170 665
<b>TOTAL</b>	<b>1 758 128</b>	<b>206 457</b>	<b>19 383</b>	<b>1 945 201</b>

## Detalhe dos ativos em curso (em K€)

	2020	
	Valores contabilísticos	Valores estimados
Lempäälä	18	18
Outros	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

## Declaração das provisões para grandes manutenções (em K€)

	Provisão a 01/01/2020	Dotação		Reversão		Provisão a 31/12/2020
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis alienados	Património existente	
Montante	7 942	60	5 106	38	1 807	11 263

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/21	3 171
Despesas previsionais em N+2	01/01/22	5 115
Despesas previsionais em N+3	01/01/23	1 999
Despesas previsionais em N+4	01/01/24	728
Despesas previsionais em N+5	01/01/25	250
<b>TOTAL</b>		<b>11 263</b>

## Ativos financeiros (em K€)

Os títulos de participações detidos<sup>[1]</sup> têm a seguinte composição a 31 de dezembro de 2020.

Sociedade detida	Data de aquisição	Valor contabilístico	Valor estimado	Capital	Resultado 2020	Capital próprio	Quota-parte
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8 988	9 100	2,5	-	1 183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14 383	13 700	2,5	-	1 508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 200	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6 171	7 300	2,5	-	1 505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11 211	10 800	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14 420	15 900	2,5	-	1 608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37 901	38 200	17 962,5	-	18 374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	7 800	473,0	-	4 122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46 479	45 500	2,5	-	14 266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7 016	7 300	10,0	-	5 216	100%
<b>TOTAL</b>		<b>170 665</b>	<b>171 800</b>	<b>18 463</b>	<b>-</b>	<b>49 065</b>	

[1] Controlados na aceção do regulamento ANC 2016-03.

## Outros Ativos financeiros (em K€)

	2019	Pagamentos Gestores de propriedades	Reembolsos Gestores de propriedades	2020
Depósitos e garantias	732	-	-	732
<b>TOTAL</b>	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>732</b>

## Dívidas financeiras (em K€)

As dívidas financeiras correspondem a 369 344 K€ e são constituídas por dívidas bancárias (incluindo os juros vencidos) para 365 060 K€ e depósitos de garantia para 4 284 K€.

Repartição das rubricas do balanço	2020	2019
Empréstimos	365 060	274 499
Empréstimos bancários obtidos	-	-
<b>TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>365 060</b>	<b>274 499</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>4 284</b>	<b>7 368</b>

## Detalhes sobre empréstimos

Detalhe por maturidade	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
<b>EMPRÉSTIMO A TAXA FIXA</b>	<b>8 147</b>	<b>8 999</b>	<b>-</b>	<b>17 146</b>
Empréstimos amortizáveis	8 147	8 999	-	17 146
Empréstimos a prazo	-	-	-	-
<b>EMPRÉSTIMOS A TAXA VARIÁVEL</b>	<b>102 443</b>	<b>245 472</b>	<b>-</b>	<b>347 914</b>
Empréstimos amortizáveis	15 643	245 472	-	261 114
Empréstimos a prazo	86 800	-	-	86 800
<b>TOTAL</b>	<b>110 590</b>	<b>254 471</b>	<b>0</b>	<b>365 060</b>

# Informação sobre o capital social

## Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em K€)

	31/12/2020	31/12/2019
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos	3 753	3 999
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	1 438	1 097
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	177	328
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	2 138	2 573
<b>= MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultado do exercício (em K€)

	31/12/2020
<b>O RESULTADO DO EXERCÍCIO É DE</b>	<b>107 322</b>
Resultados transitados utilizados	0
Distribuição dos adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro	107 314
<b>PERMANECE POR DISTRIBUIR</b>	<b>8</b>

## Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2020

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 peritagens realizadas, acrescido do valor líquido dos outros ativos;

- de reconstrução, ou seja, o valor de realização acrescido dos custos inerentes a uma reconstrução do património.

Estes valores foram estabelecidos (em K€) para um número de 1 828 633 ações a 31 de dezembro de 2020.

	2020 (em K€)	2020 Por ação	2019 (em K€)	2019 Por ação
Investimentos imobiliários	1 930 734	-	1 748 362	-
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-304 769	-	-225 008	-
<b>VALOR CONTABILÍSTICO</b>	<b>1 625 965</b>	<b>889,17 €</b>	<b>1 523 354</b>	<b>889,11 €</b>
Valor venal dos imóveis para arrendamento	1 986 651	-	1 827 830	-
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-304 769	-	-225 008	-
<b>VALOR DE REALIZAÇÃO</b>	<b>1 681 881,81</b>	<b>919,75 €</b>	<b>1 602 822</b>	<b>935,49 €</b>
Despesas necessárias à aquisição do património do fundo de investimento imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício <sup>[2]</sup>	142 604	-	131 737	-
Comissões de subscrição no momento da reconstrução	218 282	-	207 523	-
<b>VALOR DE RECONSTITUIÇÃO</b>	<b>2 042 767,84</b>	<b>1 117,10 €</b>	<b>1 942 082</b>	<b>1 133,51 €</b>

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

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2020.

## Eventos após a data de fecho do balanço

O ano fiscal de 2021 começou num contexto de incerteza devido à pandemia de Covid-19, tanto a nível nacional como internacional. Ainda é difícil avaliar o impacto desta crise na atividade do fundo e nas contas do exercício de 2021,

o que não teria qualquer impacto na capacidade da empresa de continuar a sua atividade durante os próximos doze meses.

## Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

### Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2020	2019
<b>A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS</b>		
A receber de arrendatários	32 011	26 282
Créditos de cobrança duvidosa	7 796	6 725
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-4 123	-3 167
<b>TOTAL</b>	<b>35 685</b>	<b>29 840</b>
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>		
Fornecedores de ativos – adiantamentos	-	-
Fornecedores de exploração – devedores	-	-
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	56 455	34 089
Gestores de propriedades	1 598	1 579
Arrendatários devedores	-	-
Créditos sobre distribuição	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>58 054</b>	<b>35 668</b>
<b>TOTAL DE ARRENDATÁRIOS, CONTAS RELACIONADAS E OUTROS CRÉDITOS</b>	<b>93 738</b>	<b>65 508</b>

## Detalhe das dívidas

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2020	2019
Empréstimos	365 060	274 499
Empréstimos bancários obtidos	-	-
<b>TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>365 060</b>	<b>274 499</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>4 285</b>	<b>7 368</b>
Arrendatários credores	7 718	6 063
Fornecedores e contas relacionadas	3 986	3 129
Estado e outras entidades públicas	51 898	36 122
Gestores de propriedades	4 911	5 182
Acionistas credores	6 933	9 862
Dívidas de distribuição	6 718	9 733
<b>TOTAL</b>	<b>82 164</b>	<b>70 091</b>

## Informações relativas à demonstração de resultados (em K€)

### Receitas da atividade imobiliária

Rendas	142 629
Encargos faturados	12 327
Receitas das participações controladas	-
Outras receitas	1 514
Reversão de provisões	1 807
Reclassificações de despesas imobiliárias	8 033
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>166 309</b>

As rendas e as despesas faturadas representam 93% das receitas relativas à atividade.

As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo

### Despesas da atividade imobiliária

Despesas com contrapartida em receitas	12 327
Grandes obras de manutenção	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 807
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	5 166
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-
Outras despesas imobiliárias (entre as quais despesas financeiras)	7 451
Despesas com aquisições realizadas	8 034
Despesas com aquisições não realizadas	78
Depreciação de títulos de participações controladas	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>34 862</b>

As despesas da atividade imobiliária têm a seguinte composição:

- as despesas, com contrapartida em receitas de 12 327 K€, são compostas por despesas refaturadas;
- as dotações para provisões para grandes obras de manutenção representam 5 166 K€ e devem ser correlacionadas com as reversões de provisões para

grandes obras de manutenção correspondentes a 1 807 K€.

As restantes despesas imobiliárias (7 451 K€) correspondem às despesas não recuperadas e aos encargos com juros associados à atividade.

## Receitas de exploração

As receitas de exploração, no valor de 18 030 K€ , são compostas por:

- reclassificações dos encargos correntes de exploração com um montante de 17 587 K€ , correspondentes às comissões de subscrição;
- reservas de reversão de provisões para créditos de cobrança duvidosa com um montante de 443 K€.

## Despesas de exploração da sociedade

Em conformidade com os estatutos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora CORUM AM recebeu, a título do exercício de 2020, 35 273 K€ distribuídos da seguinte forma:

- 12,4% (excluindo impostos) das receitas de arrendamento auferidas, excluindo impostos, pela Sociedade Gestora a título de honorários no montante de 7 687 K€;
- 11,976% (excluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 17 586 K€.

As restantes despesas de exploração com um total de 3 046 K€ são compostas por:

- honorários e outras despesas, correspondentes a 955 K€;
- impostos e taxas, correspondentes a 1 484 K€;
- perdas por créditos incobráveis, correspondentes a 11 K€.

## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro foi estabelecido em -3 034 K€ e é composto por juros de empréstimos.

## RESULTADO EXTRAORDINÁRIO

O resultado extraordinário foi nulo.

# Outras informações

## Compromissos extrapatrimoniais

### Dívidas garantidas

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

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas (em K€)
Crédit Agricole - 2014	Crédito hipotecário registado 5% / Crédito hipotecário não registado 95%	Lognes	10 000
BPI França - 2014	Crédito hipotecário registado	Lieusaint / Denain / Sainte-Luce / Les Ulis / Vendres	47 949
Bayern LB - 2015	Crédito hipotecário registado	Neu-Isenburg	24 800
LBBW - 2015	Crédito hipotecário registado	Frankfurt	84 900
BNP Fortis - 2014	Promessa de hipoteca	Bruxelas	12 800
BPVF - 2017	Crédito hipotecário registado	Meudon / Marignane / Novotel Schipol	70 500
Palatine - 2017	Promessa de hipoteca	Bretigny / Beaune / Amiens / Forgeval / Parc de la Conterie / Newton / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	156 190
ING - 2018	Crédito hipotecário registado	Leiden (Zenikdreef 12 et 16) / Leiderdorp (Simon Smitweg) / Zoetermeer (Rontgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	143 430
AIB - 2020	Crédito hipotecário registado	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / KILMAINHAM / CLASSON / STEELWORKS / WATERFORD	163 943
<b>TOTAL</b>			<b>714 512</b>

## Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros

Disponibilização de instrumentos de cobertura em 2 linhas de crédito.

Instrumentos de cobertura	Tipo	Data de início	Empréstimo associado	Valor nominal em M€	Taxa variável	Strike
Operação de garantia - taxa máxima - CAP	Cobertura	26/09/2018	Palatine	120	Euribor 3M	1%
Operação de garantia - taxa máxima - CAP	Cobertura	01/01/2016	Crédit Agricole	5	Euribor 3M	1%

## Cauções/garantias recebidas dos arrendatários

As garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de falta de pagamento.

Estes 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 às operações com empresas associadas

Nenhuma.

## Tabela de composição do património

### Tabela de composição do património (em K€)

	2020		2019	
	Valores contabilísticos	Valores estimados	Valores contabilísticos	Valores estimados
<b>TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO</b>				
Escritórios	766 964	821 798	676 834	704 960
Indústria	162 309	153 362	187 091	184 260
Lojas	638 781	648 203	546 474	560 170
Logística	98 327	96 900	92 138	111 850
Saúde	9 990	10 300	9 990	10 600
Hotéis	245 033	256 070	222 533	255 537
<b>TOTAL</b>	<b>1 921 406</b>	<b>1 986 633</b>	<b>1 735 060</b>	<b>1 827 377</b>

## Inventário detalhado

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>FRANÇA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 800
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	10 000
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	19 400
	Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 Meudon	6 446	26/01/2016 31/01/2017	12 389	1 119	11 269	12 300
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av. des Améthystes, 44300 Nantes	675	30/11/2012	1 171	71	1 100	530
	Parc de la Conterie 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	4 500
	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	13 600
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 Valenciennes	1 355	18/12/2012	2 471	51	2 420	2 300
	Denain, 4/6 allée du 24 julho 1712, 59220 Denain	1 770	07/06/2013	3 629	79	3 550	3 100
	LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 Limay		15/09/2017	12 853	255	12 597	14 600
<b>ESCRITÓRIOS/LOJAS</b>							
	Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 177	901	12 276	12 600
<b>LOGÍSTICA</b>							
	Pylos, 1 rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire	4 863	21/11/2013	8 615	249	8 366	8 129
	Vendres/Béziers, avenue de l'Europe, 34350 Vendres	2 629	04/06/2013	4 780	176	4 604	4 720
<b>INDÚSTRIA</b>							
	Saint-Nazaire, ZAC de Brais Îlot 7, 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	7 100
	Marignane, route de Martigues, 13700 Marignane	4 081	30/07/2015	5 367	120	5 247	5 200
<b>SAÚDE</b>							
	Thermes de Foncaude, 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	10 300
<b>HOTÉIS</b>							
	Brétigny, 7 route des champcueils, 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 760
	Beaune, 1 rue André Ampert, 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 480
	Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 930

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>LOJAS</b>							
	Amnéville, Centre commercial, le marché des Thermes, 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156		1 156	470
	Torcy, bd du Huit mai, 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 900
<b>PORTUGAL</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Avenida da Liberdade n.º 678-7121, Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 900
	Gandra, Mazedo, Monção, Monção						
	Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482, Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao n.º 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	33 100
	Pia dos neves - Freguesia de S. Joao 4815 Vizela						
	Concelho de Vila Nova de Cerveira - Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista n.º 292, Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	8 400
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	São Lázaro - Rua Augusto Veloso 140, Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	4 700
	Gaveto, Porto - Largo Mompilher 22-24, Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 100
<b>ILHAS CANÁRIAS</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma, El Puente	3 992	26/06/2014	6.038	138	5 900	6 650
<b>HOLANDA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nimègue	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	6 500
	Floralaan 31 - 5928 RD, Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	15 600
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 500
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC, Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	11 500
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	10 000
	Bastiaansplein	12 854	15/11/2019	40 842	2 392	38 450	36 700
	Hermitage 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	25 500

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Rontgenlaan 75, 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	27 105
	Zernikedreef 16, 2333 CL Leiden	4 262	30/03/2016	13 106	206	12 900	14 290
	Simon Smitweg 14-16, 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	4 835
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5, 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	7 800
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	43 720
	Laan op Zuid 391-469, 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	50 500
	Zernikedreef 12, 2333 CL Leiden o	5 223	21/12/2016	16 460	1 093	15 367	17 935
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	7 625
	Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	14 300
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	49 950
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67, 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	15 190
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46, 2132 JC - Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 295	395	5 900	6 025
	Fascinatio Boulevard 1302 CAPELLE A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	16 200
	Hogeweg 123, Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	7 900
	Bloemlaan 4 Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	7 965
<b>HOTÉIS</b>							
	12 Taurus Avenue, 2132 LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	53 000
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	10 600
<b>INDÚSTRIA</b>							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 000
<b>ALEMANHA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061, Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	7 000
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	42 100
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Siemenstrasse 10, 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	19 214	1 314	17 900	24 800
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37,65936, Frankfurt	47 950	30/07/2015	75 869	5 378	70 491	84 900
<b>HOTÉIS</b>							
	Am Weiher 1	5 254	29/03/2019	22 024	1 762	20 262	20 100
	Bonner straÙe 59	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	18 100
<b>ESLOVÉNIA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Nemcavci 66,9000, Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200,00	7 050,00	5 941

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>LOGÍSTICA</b>							
	Ljubljana (Logística / Escritórios) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	54 900
	Zgornji Brnik 301, Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 000
<b>IRLANDA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Old Kinsale Road, Co.Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 450
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 000
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road, Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	5 000
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93 - Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 725
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	17 200
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003, Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	23 478
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 000
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 750
<b>EDUCAÇÃO</b>							
	The Steelworks Block B, Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	8 340
<b>ESTÓNIA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Kangelaste Prospekt 29, 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	15 200
<b>LOGÍSTICA</b>							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	28 800
<b>LETÓNIA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Riga (Escritórios / Lojas / Logística) - Toma Iela 4, 76614 - Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	14 700
<b>LITUÂNIA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	26 000
	Vakarinis aplinkkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	22 600
<b>ITÁLIA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Castel, Via Salecito 1, 40013 Castel Maggiore	17 402	06/10/2017	20 554	423	20 130	20 300
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3 605	06/10/2017	3 581	90	3 491	3 300
	Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 Misterbianco	10 567	06/10/2017	15 985	333	15 652	15 800
	Modena Via Virgilio 51, 41123 Modena	11 964	06/10/2017	10 971	235	10 736	11 600
	Osimo via dell industria 27, 60027 Osimo	4 248	06/10/2017	5 513	128	5 385	5 400

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parme	10 017	06/10/2017	9 914	214	9 700	9 700
	Rimini Via Tolemaide 130, 47900 Rimini	5 228	06/10/2017	5 596	130	5 466	5 400
	Surbo Via Francia 23, 73010 Surbo	11 641	06/10/2017	10 478	225	10 252	10 500
	Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Vintimille	5 297	06/10/2017	8 322	134	8 188	8 800
	Via Giordano Bruno n.º 69 and 69b	6 693	08/05/2019	9 086	488	8 598	10 700
	Zona Industriale, Strada Olbia	12 138	08/05/2019	16 170	867	15 303	18 200
	Via Pinerolo n.º 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	6 800
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 600
	<b>ESCRITÓRIOS</b>						
	GB 01, Via trento, 20871 Vimercate	8 119	06/12/2017	18 361	1 161	17 200	18 200
	Venise - Via Terraglio 17, 30174 Venise	22 100	29/10/2018	19 506	1 006	18 500	22 000
	Strada, 5	13 136	28/06/2019	19 131	386	18 745	21 000
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	17 400
	<b>ESCRITÓRIOS/ INDÚSTRIA</b>						
	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	63 873	2 846	61 028	62 800
	<b>LOGÍSTICA</b>						
	Strada della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 200
<b>FINLÂNDIA</b>							
	<b>LOJAS</b>						
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 800
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 300
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 Orivesi	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 Kauhava	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 500
	Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 500
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	21 300
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	16 300
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	7 800
	Tyynenmerenkatu 11, Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	45 500
	RealPark, Realparkinkatu 3, Lempäälä	5 725	09/11/2020	7 256	240	7 016	7 300
	<b>ESCRITÓRIOS</b>						
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	17 500
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18, 280 Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 845	47	37 901	38 200

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>HOTÉIS</b>							
	Capman - Kemi Hahtisaarencatu 3, 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 383	60	14 383	13 700
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9, 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 171	60	6 171	7 300
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30, 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 420	60	14 420	15 900
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 211	60	11 211	10 800
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 389	60	16 389	16 200
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7, 99830 Saariselkä*	10 001	28/06/2018	8 988	121	8 988	9 100
<b>BÉLGICA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Klein Kloosterstraat 10-12, 1932 Sint Stevens Woluwe	7 573	29/09/2014	15 004	1 429	13 575	12 800
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	29 950
<b>HOTÉIS</b>							
	Pelikanstraat 10-16, 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	18 900
<b>ESPAÑA</b>							
<b>HOTÉIS</b>							
	Gérone, Miquel Martí Pol 11, 17190 Girona	2 493	11/05/2017	2 611	45	2 565	2 400
	Mollet, Av Rabassaires 46, 08100 Mollet del Valles	2 048	11/05/2017	4 451	39	4 412	4 250
	Granollers, Calle Valldoríolf 1, 08520 Granollers	3 009	11/05/2017	3 538	38	3 500	3 250
	Viladecans, Avenida Olof Palme 24, 08840 Viladecans	3 000	11/05/2017	13 551	48	13 503	12 100
	Figueras, Polígon Vilatenim Sud, Avinguda de roses, 17600 Figueras	2 248	11/05/2017	3 357	82	3 275	3 000
	Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio 11, 02206 Albacete	2 497	11/05/2017	3 734	37	3 697	3 300
	Paterna, Ciutat de Lliria 4, 46980 Paterna	2 500	11/05/2017	1 441	41	1 400	1 300
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 Fuenlabrada	5 143	11/05/2017	4 347	50	4 297	4 000
	Urb Playa Serena	0	07/02/2020	6 699	140	6 558	15 200
	Avenida de playa Serena	0	07/02/2020	16 438	496	15 942	7 400
<b>INDÚSTRIA</b>							
	Route de Villena km 8, 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	17 000
	Yecla 2 Calle Ctra de Villena 8, 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	10 200

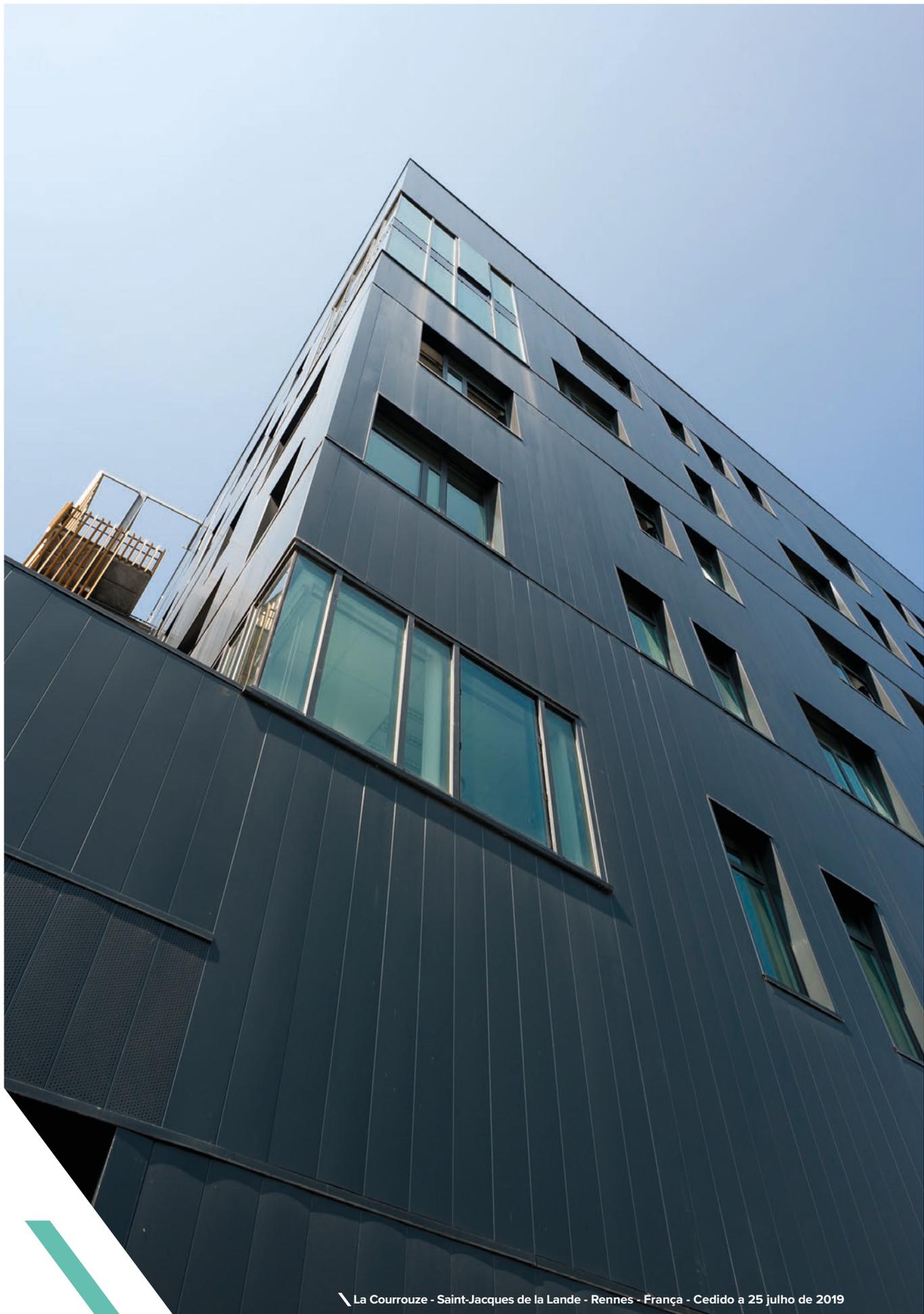
\*Títulos de participação de controladas

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>LOJAS</b>							
	Ribadeo - N-634, km 555 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	10 990
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 100
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	4 970
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 310
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 350
	N. 8.142 of the Land Registry n. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 570
	Av. Tèxtil 56	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 370
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 720
	Carretera N-340, Allosa de Ranes 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 110
<b>TOTAL</b>		<b>1 273 952</b>		<b>2 015 478</b>	<b>94 073</b>	<b>1 921 406</b>	<b>1 986 633</b>

## Despesas de gestão

Despesas de gestão	Taxa	Base	Montantes 2020
Comissão de gestão na zona euro	13,20% incluindo todos os impostos	Rendas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	17 687 K€
Comissão de gestão fora da zona euro	240 €	Montante fixo para qualquer cessão	NS
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	Preço de aquisição em K€ < 5 M€: 1% incluindo todos os impostos Preço de aquisição em K€ > 5 M€: 0,75% incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo em K€ se realizado um ganho de capital	177 K€
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	0



La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - França - Cedido a 25 julho de 2019



Skanska - Helsínquia - Finlândia - Adquirido a 10 de julho de 2018

# Relatórios e projetos de deliberação para a Assembleia Geral

# Relatórios

## Relatório da Sociedade Gestora

### Características principais a 31 de dezembro de 2020

• Capital nominal	1 576 M€
• Distribuição 2020 (por ação)	65,40 €
• Valor IFI 2020* (por ação)	959,59 €

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

• Capitalização (a preço de subscrição)	1 993 M€
• Número de ações	1 828 633
• Número de acionistas	33 010
• Distribuição prevista para 2021 (por ação)	65,40 €

### APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO REALIZADOS PELO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Os imóveis adquiridos este ano, bem como os imóveis adquiridos em 2015, foram alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2020. Os valores dos restantes imóveis foram atualizados em dezembro de 2020.

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 quatro anos.

### EVOLUÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS DE ARRENDAMENTO

Representam mais de 100% das receitas globais do fundo de investimento imobiliário a 31 de dezembro de 2020.

As despesas são essencialmente compostas por:

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

O conjunto das despesas líquidas representa 25% das rendas recebidas pelo fundo CORUM Origin.

### Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Superfície total (m <sup>2</sup> )	1 297 138	1 146 609	992 538	786 247	561 376
Superfície por arrendar (m <sup>2</sup> )	53 816	16 158	2 875	3 898	2 581
Taxa de Ocupação Física (TOFis) <sup>[1]</sup>	96,4%	99,3%	99,7%	99,61%	99,39%
Taxa de Ocupação Financeira (TOFin) <sup>[2]</sup>	97,3%	98,9%	99,5%	99,58%	99,40%

[1] Média das TOFis trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas).

Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

[2] Total das TOFin trimestrais (rendas faturadas/rendas faturáveis).

### OS LOCAIS POR ARRENDAR VERIFICADOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 SÃO OS SEGUINTES (TODOS EM BUSCA DE ARRENDATÁRIOS):

- 3 instalações comerciais com uma área total de 468 m<sup>2</sup> em Amnéville
- 2 instalações comerciais com uma área total de 146 m<sup>2</sup> em Dublin (Joyce Court)
- 2 instalações comerciais com uma área total de 594 m<sup>2</sup> em Torcy
- 3 instalações no Technoparc com uma área total de 665 m<sup>2</sup>
- 3 instalações comerciais em Hamburgo com uma área total de 10.864 m<sup>2</sup>
- 1 instalação comercial em Hoofddorp com uma área total de 684 m<sup>2</sup>
- 2 instalações comerciais em Val Plaza com uma área total de 5.087 m<sup>2</sup>
- 3 instalações comerciais em Dublin (Classon House e Kilmainham) com uma área total de 881 m<sup>2</sup>
- 1 instalação comercial em Lieusant com uma área total de 2.438 m<sup>2</sup>
- 1 instalação comercial em Vilvoorde com uma área total de 200 m<sup>2</sup>
- 3 instalações comerciais em Yecla com uma área total de 38.245 m<sup>2</sup>

### Composição do património imobiliário: valor venal dos imóveis em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	3	0	2	1	1	0	7
Europa	39	30	6	0	5	13	93
TOTAL	42	30	8	1	6	13	100

### Composição do património imobiliário: área em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	3	0	2	1	1	0	7
Europa	29	38	11	0	5	10	93
TOTAL	32	38	13	1	6	10	100

# Relatório do Conselho Fiscal

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da sociedade, temos o prazer de lhes apresentar o nosso relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa Empresa, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2020.

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 10 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas que lhe são apresentadas, nomeadamente os honorários pagos à Sociedade Gestora.

Em 2020, CORUM Origin angariou 147 milhões de euros, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2020, a capitalização do fundo CORUM Origin ascendeu a 1.993 mil milhões de euros, sendo que o fundo de investimento imobiliário conta com 33.010 acionistas.

No exercício de 2020, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 17.586 K€. Os honorários de gestão elevaram-se a 16.942 K€.

Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

No que diz respeito ao impacto da crise de saúde pública, o Conselho Fiscal toma nota do impacto extremamente limitado desta crise sobre o desempenho do fundo de investimento imobiliário, graças às medidas tomadas junto dos arrendatários.

Ao longo do ano de 2020, realizámos vários investimentos, essencialmente no estrangeiro, com onze ativos imobiliários adquiridos por um total de 214 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os imóveis adquiridos em 2020 são utilizados para lojas (33%), escritórios (42%), logística (14%) e hotéis (11%). A rentabilidade inicial média para estes investimentos foi de 7,31%, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. O período restante

médio dos contratos dos novos arrendatários corresponde a uma duração irrevogável de 8 anos. A 31 de dezembro de 2020, o património do fundo de investimento imobiliário está distribuído por treze países da zona euro: 24% na Holanda, 15% em Itália, 13% na Finlândia, 10% na Alemanha, 8% na Irlanda, 7% em Espanha, 7% em França, 4% na Eslovénia, 3% em Portugal, 3% na Lituânia, 3% na Bélgica, 2% na Estónia e 1% na Letónia. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 1.986.633 K€.

A estratégia de investimento implementada desde a criação do fundo permite obter uma diversificação considerável, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia imobiliária dos ativos. É importante salientar que este património se encontra quase integralmente arrendado com uma taxa de ocupação física de 96,4% (média das TOFis trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas) e uma taxa de ocupação financeira de 97,3% (total das TOFin trimestrais (rendas faturadas/rendas faturáveis).

O fundo de investimento imobiliário continua a tirar partido das oportunidades de investimento em todos os mercados europeus. O forte crescimento da capitalização do fundo CORUM Origin é sempre controlado por uma angariação de fundos, da qual apenas 37 M€ não foram investidos até 31 de dezembro de 2020.

Para além das propostas de deliberação submetidas à Assembleia Geral Ordinária relativas ao fecho das contas anuais, propõe-se à Assembleia Geral Ordinária que:

- renove e nomeie os membros do Conselho Fiscal para um período de três anos;
- renove o montante das senhas de presença atribuídas aos membros do Conselho Fiscal;
- renove o mandato do avaliador imobiliário.

Não temos qualquer observação a fazer relativamente ao conjunto das deliberações que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas e convidamos-vos, portanto, a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (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 2020

Aos acionistas,

## Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia Geral, efetuámos a auditoria das contas anuais da SCPI CORUM Origin relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, 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 previstas pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas aplicáveis entre 1 de janeiro de 2020 e a data de emissão do nosso relatório.

## Justificação das apreciações

A crise mundial associada à pandemia da COVID-19 criou condições particulares para a elaboração e auditoria das contas deste exercício. Esta crise e as medidas de exceção tomadas no âmbito do estado de emergência de saúde pública tiveram múltiplas consequências para os fundos de investimento imobiliário, os seus investimentos e a avaliação dos ativos e passivos correspondentes. Algumas dessas medidas, tais como as restrições à circulação e o teletrabalho, tiveram igualmente consequências para a gestão operacional dos fundos de investimento imobiliário e para as modalidades de realização das auditorias.

Foi neste contexto complexo e em constante evolução que, de acordo com o disposto nos artigos L.823-9 e R.823-7 do Código Comercial francês, relativos à justificação das nossas apreciações, podemos informar que as apreciações mais importantes que efetuámos, de acordo com o nosso

juízo profissional, foram relativas ao carácter adequado dos princípios contabilísticos aplicados, ao carácter razoável das estimativas significativas elaboradas e à apresentação do conjunto das contas, nomeadamente, no que se refere:

- ao cumprimento dos princípios gerais de avaliação seguidos para a elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;
- ao cumprimento dos princípios e políticas contabilísticos aplicáveis às sociedades civis de investimento imobiliário, conforme foram definidos, nomeadamente, no decreto de 26 de abril de 1995, alterado pelo decreto de 14 de dezembro de 1999, que homologou o regulamento CRC 99-06 de 23 de junho de 1999;
- ao cumprimento dos princípios e políticas contabilísticos aplicáveis às Sociedades Civis de Investimento Imobiliário, conforme foram definidos, nomeadamente, no regulamento ANC 2016-03, homologado pelo decreto de 7 de julho de 2016;
- aos montantes indicados na coluna “valores calculados” da demonstração patrimonial e, mais precisamente, os valores dos investimentos imobiliários: o nosso trabalho consistiu em tomar conhecimento dos procedimentos aplicados pela Sociedade Gestora e na apreciação do carácter razoável das abordagens adotadas para determinar os valores atuais.

As apreciações apresentadas foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, de acordo com as condições previamente mencionadas, e na formação da nossa opinião adiante expressa. Não emitimos pareceres sobre elementos isolados destas contas anuais.

## Verificação do relatório da Sociedade Gestora e dos restantes documentos endereçados aos acionistas do fundo de investimento imobiliário

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 do Presidente e dos outros documentos endereçados aos acionistas sobre a situação financeira e as contas anuais.

Certificamos a sinceridade e a correspondência com as demonstrações financeiras das informações relativas aos prazos de pagamento mencionados no artigo D.441-4 do Código Comercial francês.

## Responsabilidade da direção e dos encarregados da governação pelas contas anuais

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das contas anuais, de acordo com as normas e os princípios contabilísticos franceses aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, bem como pelo controlo interno que a mesma determine ser necessário para permitir a preparação de contas anuais isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara as contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar se o fundo de investimento imobiliário tem capacidade para dar continuidade à sua exploração, devendo divulgar nessas mesmas contas, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade de exploração, aplicando o pressuposto da continuidade, a menos que exista a intenção de liquidar o fundo de investimento imobiliário ou de cessar a sua atividade.

As contas anuais foram elaboradas pela Sociedade Gestora.

## Responsabilidades do revisor de contas pela auditoria das contas anuais

Compete-nos elaborar um relatório sobre as contas anuais. O nosso objetivo consiste em obter uma segurança razoável de que as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. 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 do fundo.

No quadro de uma auditoria realizada de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o auditor exerce julgamento profissional ao longo da 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 o parecer. 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 gestão e das divulgações relacionadas presentes nas contas anuais;
- avaliar a adequação da aplicação, pela gestão, 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 do fundo de investimento imobiliário (SCPI) em continuar as suas operações. As conclusões do auditor são baseadas nos elementos recolhidos até à data do seu relatório, porém, futuros acontecimentos ou condições podem fazer com que a entidade descontinue as operações. Se o auditor concluir que existe uma incerteza material, deve chamar a atenção no seu relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas divulgações 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, 18 DE MARÇO DE 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
REVISORES DE CONTAS  
MEMBRO DA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

# Relatório especial do revisor de contas sobre as transações regulamentadas, relativo ao exercício findo a 31 de dezembro de 2020

Senhoras e Senhores,

Na qualidade de revisores de contas da vossa empresa, apresentamos o nosso relatório sobre as transações regulamentadas previstas pelo artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro francês.

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

Não nos compete investigar a existência de transações. A nossa responsabilidade consiste em comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais das transações que nos foram comunicadas, sem termos de nos pronunciar sobre a sua utilidade ou oportunidade. Compete-vos, nos termos do artigo L.214-106 suprarreferido, 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 artigo L.214-106 suprarreferido, fomos informados das seguintes transações que

tiveram lugar durante o exercício passado. Estas transações estão sujeitas a aprovação da Assembleia Geral:

- comissão de gestão. Esta comissão baseia-se numa percentagem (13,2% incluindo impostos) das rendas (excluindo impostos) auferidas e das receitas líquidas do período. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de gestão eleva-se a 17.686.796,06 €;
- comissão de subscrição. Esta comissão baseia-se numa percentagem (11,976% incluindo todos os impostos) de cada nova subscrição auferida. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de subscrição eleva-se a 17.585.766,69 €;
- comissão de arbitragem. Esta comissão baseia-se numa percentagem (0,75% incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda se o mesmo for igual ou superior a 5 M€ e numa percentagem (1% incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda se o mesmo for inferior a 5 M€. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de arbitragem eleva-se a 176.718,52 €.

PARIS, 18 DE MARÇO DE 2021

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**  
**REVISORES DE CONTAS**  
**MEMBRO DA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS**

**STÉPHANE LIPSKI**

# Relatório de conformidade e auditoria interna

## Organização dos mecanismos de conformidade e de controlo interno da CORUM Asset Management

A conformidade e o controlo interno da CORUM Asset Management são assegurados pela Responsável de Conformidade e Controlo Interno (RCCI) presente desde a criação da Sociedade Gestora, bem como pela sua equipa composta por pessoas dedicadas à conformidade, ao controlo interno ou ainda à auditoria.

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 articulado em torno dos princípios que se seguem:

- um programa de atividades, um conjunto de regras e procedimentos formais;
- um sistema de informação e ferramentas fiáveis;
- uma separação efetiva das funções operacionais e de controlo;
- um mecanismo de controlo e acompanhamento dos riscos;
- uma cobertura total das atividades e dos riscos da sociedade;
- um acompanhamento e controlo dos prestadores de serviços.

Esta equipa garante a implementação operacional das restrições regulamentares, a verificação do seu cumprimento e a gestão do risco.

### Gestão dos riscos

O mecanismo de gestão dos riscos tem uma dupla função. Por um lado, deve prestar aconselhamento e apoio às unidades operacionais e aos órgãos dirigentes e, por outro lado, deve garantir a solidez e a aplicação correta dos mecanismos implementados. Esta dupla missão depende da realização periódica do mapa de riscos da Sociedade Gestora, de modo a realizar quaisquer adaptações necessárias no mecanismo de gestão de riscos existente. O seu objetivo consiste em descrever e explicar as medidas e os procedimentos utilizados pela Sociedade Gestora para a gestão dos riscos a que se encontra exposta na execução da totalidade dos compromissos assumidos no âmbito das suas atividades.

### ORGANIZAÇÃO DO CONTROLO INTERNO

De acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, a CORUM Asset Management estabelece e mantém uma função de controlo distinta e independente das restantes atividades da Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora CORUM Asset Management é responsável pela implementação de um mecanismo de controlo permanente e periódico.

O mecanismo de controlo implementado é composto por três níveis:

- **os controlos operacionais de 1.º nível** realizados pelos colaboradores das direções operacionais;

- **os controlos permanentes de 2.º nível** realizados pela equipa de controlo interno, o ponto central do mecanismo de conformidade e controlo interno, que é responsável pela relação com a autoridade de controlo (a Autoridade dos Mercados Financeiros) e que dá regularmente conta do seu trabalho e das suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação;
- **os controlos periódicos de 3.º nível**, distintos e independentes do controlo permanente, cobrem a totalidade das atividades e dos riscos da Sociedade Gestora e dos fundos, que são geridos através de um plano de auditoria anual. A Comissão de Auditoria apresenta igualmente o seu trabalho e as suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação, garante a recolha regular dos resultados das missões de auditoria, efetua o acompanhamento dos processos relacionados com a gestão dos fundos e emite um parecer independente relativo à exposição aos riscos da Sociedade Gestora.

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. O plano de controlo de 2020 inclui ainda novas restrições regulamentares, nomeadamente, entre outras, as exigências relacionadas com a 5.ª Diretiva Europeia relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

A CORUM Asset Management dispõe de uma organização e de procedimentos formais. Essa organização traduz-se na implementação de:

- um regulamento interno, de acordo com o disposto no direito do trabalho e na regulamentação aplicável em matéria de gestão de ativos de terceiros;
- um código deontológico no qual são descritas as principais obrigações da Sociedade Gestora, dos dirigentes e dos colaboradores;
- um conjunto de procedimentos relativos à conformidade e ao controlo interno que abrangem a totalidade das atividades e obrigações da Sociedade Gestora e dos fundos geridos pela mesma.

Os principais objetivos atribuídos ao controlo interno são, tanto para a CORUM Asset Management como para os fundos cuja gestão é assegurada pela mesma:

- a salvaguarda dos ativos;
- a proteção dos clientes;
- a transparência da informação, que deverá ser clara, exata e não enganadora;
- garantir a segurança das transações imobiliárias;
- o respeito pelas regras e pela estratégia de gestão de acordo com a documentação jurídica e regulamentar aplicável;
- a prevenção de qualquer situação de conflito de interesses.

A equipa de controlo interno, responsável por este mecanismo, controla e avalia a adequação e eficácia dos sistemas e políticas em vigor. Assegura a aplicação e o acompanhamento dos procedimentos operacionais, devendo formular recomendações para os controlos realizados e monitorizar a implementação das mesmas.

## ORGANIZAÇÃO DA CONFORMIDADE

A equipa de conformidade associada à RCCI tem como função garantir a adequação dos produtos, processos e procedimentos da CORUM Asset Management em relação às restrições locais, europeias e internacionais.

Para esse efeito, o departamento de conformidade deve dispor de um mecanismo de monitorização regulamentar, que lhe permita estar atento a alterações regulamentares ou mudanças na jurisprudência para defender os interesses da Sociedade Gestora e dos clientes.

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com carácter informativo, devem ser sujeitos a uma análise prévia obrigatória. A análise da documentação do fundo CORUM Origin deve ser guardada num software que permita criar um histórico dos casos de aceitação ou rejeição por parte da equipa de conformidade. Para sua informação, cerca de 600 documentos diferentes são revistos todos os anos.

Adicionalmente, a equipa de conformidade está dotada de um mecanismo de tratamento de reclamações que permite efetuar um acompanhamento individualizado das exigências dos nossos clientes. Por outro lado, as fraudes externas que afetem os nossos potenciais clientes são igualmente sujeitas a um acompanhamento dedicado.

Por último, de acordo com os suprarreferidos procedimentos, as operações relativas aos investimentos, relocações e cessões são igualmente analisadas de forma sistemática.

## ACOMPANHAMENTO REGULAMENTAR DAS EQUIPAS OPERACIONAIS

De modo a garantir o cumprimento da regulamentação em vigor e sensibilizar todos os intervenientes para que adotem esses mesmos valores, a RCCI e a sua equipa aconselham e prestam apoio aos colaboradores no âmbito das suas atividades, para que os mesmos respeitem todas as suas obrigações profissionais.

O plano de formação implementado estabelece que todos os colaboradores que passem a desempenhar funções específicas irão beneficiar de uma formação deontológica personalizada assim que começam a desempenhar funções. Todos os colaboradores receberam formação e informações sobre o exercício de 2020, nomeadamente durante a formação anual relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, bem como informações relativas à cibersegurança, uma questão que se tornou particularmente relevante durante o ano de 2020.

A equipa de conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas, classificados como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e informação. A CORUM Asset Management gere o fundo CORUM Origin sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos são efetuadas internamente).

Garante um tratamento equitativo dos investidores e atua no mais estrito interesse dos mesmos. A CORUM Asset Management implementa uma comunicação transparente com os seus acionistas, enviando-lhes informações e todos os indicadores-chave do fundo CORUM Origin, sobretudo

através dos Destaques trimestrais. Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou tratamento das reclamações, estão disponíveis no site [www.corum.pt](http://www.corum.pt) ou mediante simples pedido.

Especifica-se que, no âmbito da sua política de investimento, CORUM Asset Management não tem em conta simultaneamente os critérios ambientais, sociais e de governação.

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.

## OS DESAFIOS DE 2021

Na era digital, a CORUM Asset Management continua a desenvolver ferramentas que permitam automatizar o seu mecanismo, nomeadamente os controlos de primeiro e segundo nível. Encontra-se atualmente em curso um processo de seleção de startups especializadas na área da RegTech, de modo a identificar um parceiro tecnológico que nos permita informatizar o mecanismo de controlo interno.

A estratégia da CORUM Asset Management envolve uma reflexão sobre a integração de critérios extra-financeiros (ambientais, sociais e de governação) e tem em conta os riscos existentes em matéria de durabilidade.

## Alterações regulamentares

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. A CORUM Asset Management assegurou-se ao longo de todo o ano da aplicação e do respeito pela regulamentação em vigor, nomeadamente de todos os requisitos relativos à Diretiva Europeia AIFM, bem como de toda a nova legislação que foi introduzida.

O ano de 2020 foi igualmente marcado pela implementação operacional da 5.ª Diretiva Europeia relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, que reforçou a abordagem baseada nos riscos desde o início da relação com o cliente ou arrendatário, bem como no âmbito das transações imobiliárias.

O Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados também afetou de forma significativa o mecanismo em 2020, com o reforço da segurança informática no contexto do teletrabalho e através de uma acentuada automatização dos processos e da nossa relação com terceiros. O dever de informação dos acionistas e a proteção de dados pessoais estão no centro das nossas preocupações quotidianas, tal como a segurança dos dados dos nossos clientes. Por todos estes motivos, a política de proteção de dados é regularmente revista e encontra-se disponível no nosso website.

## Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez do fundo de investimento imobiliário e de antecipar quaisquer riscos de falta de liquidez, a CORUM Asset Management realiza regularmente testes de stress para avaliar os impactos de qualquer desfazamento 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 uma frequência adequada à natureza e às especificidades do fundo CORUM Origin, à sua estratégia de investimento, ao seu perfil de liquidez, à sua tipologia de investidores e à sua política de reembolso.

A Assembleia Geral Ordinária de 18 de abril de 2018 fixou em 600 M€ o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contratados 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. A taxa de endividamento do fundo CORUM Origin a 31 de dezembro de 2020 correspondeu a 18,38%.

## Gestão dos fundos próprios

A diretiva AIFM introduziu o reforço do capital próprio regulamentar, que deve ser atingido através de fundos próprios complementares 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 é suficiente, nomeadamente face ao seu mapa de riscos.

## Avaliação 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 e atualiza estes valores durante os quatro anos seguintes. 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.

## Informações prestadas aos acionistas

Oferecer todas as informações necessárias aos acionistas é a nossa prioridade. 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 que permitem acompanhar a situação atual e o desenvolvimento do fundo CORUM Origin com toda a transparência. A partir de agora será também disponibilizado aos acionistas um Documento de Informação Fundamental atualizado todos os anos, juntamente com toda a documentação legal.

## Política de remuneração

No âmbito das suas políticas, a CORUM Asset Management definiu uma política de remunerações de todos os seus colaboradores com base em critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, tendo em conta a sua organização, a sua atividade e os ativos por si geridos, a qual não promove a tomada de riscos, em conformidade com a regulamentação aplicável. Esta política é monitorizada e revista anualmente.

Nos termos do artigo 22.º da Diretiva AIFM 2011/61/UE, indica-se que a política de remunerações da Sociedade Gestora é composta por uma parte fixa e uma parte variável. Para cada beneficiário, a remuneração variável bruta resulta de critérios objetivos e cumulativos e é atribuída anualmente: com base em critérios específicos e em objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros e baseados nos objetivos definidos nas avaliações anuais:

- para os gerentes, dirigentes e diretores: rentabilidade dos fundos geridos, rentabilidade das atividades complementares, gestão, motivação;
- para a equipa comercial e de marketing: informação e explicação da oferta, acompanhamento e monitorização da montagem financeira e do processo de subscrição e fidelização dos nossos clientes;
- para a equipa de conformidade e controlo interno: resultado de controlos efetuados ou supervisionados por ela própria e/ou com um prestador de serviços externo independente, não repetição das anomalias detetadas;
- para os restantes diretores: desempenho e eficiência, concretização dos objetivos fixados no que diz respeito aos resultados alcançados pela Sociedade Gestora.

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende a 6.136 K€ para 74 beneficiários no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 83% e remunerações variáveis correspondentes a 17% do total.

O montante das remunerações brutas dos funcionários identificados (gerentes, dirigentes, quadros superiores, tomadores de riscos, vendedores) para os efeitos das diretivas AIFM (34 pessoas em 31/12/2020) ascende a 937 K€, dos quais 68% dizem respeito a quadros superiores e colaboradores cujas atividades têm incidência no perfil de risco do fundo de investimento imobiliário CORUM Origin.

# Propostas de resolução para a Assembleia Geral Ordinária de 20 de abril de 2021

## Para a Assembleia Geral Ordinária:

Todas as propostas de resolução foram aprovadas pela Sociedade Gestora e receberam um parecer favorável do Conselho Fiscal.

### PRIMEIRA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas, aprova estes relatórios na sua totalidade, bem como as demonstrações financeiras anuais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, tal como apresentadas, mostrando um lucro líquido de 107 321 580 € e um capital social nominal de 1 576 287 511,38 €.

A Assembleia Geral Ordinária dá quitação à empresa de gestão e ao Conselho Fiscal pela sua missão.

### SEGUNDA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária decide atribuir um resultado do exercício:

• Resultado líquido 31 dezembro 2020	107 321 580 €
• Lucros retidos	503,28 €
• Resultado disponível para distribuição	107 321 579,56 €
• Dividendo	107 313 888,39 €
• Lucros retidos depois da distribuição	8 194,45 €

### TERCEIRA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição tal como apresentados, nomeadamente:

	Total para a SCPI	Por unidade
Valor contabilístico	1 625 964 743,81 €	889,17 €
Valor de realização	1 681 881 805,44 €	919,75 €
Valor de reconstituição	2 042 767 843,05 €	1 117,10 €

### QUARTA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária, após análise do relatório especial do auditor sobre disposições referidas no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma nota deste relatório e aprova o seu conteúdo.

### QUINTA PROPOSTA

A Assembleia Geral decide distribuir o saldo positivo da conta "Ganhos ou perdas na venda de imóveis" no montante de 3 569 241 euros brutos, ou seja, 2 138 390 euros líquidos de impostos, pagos em duas prestações pela sociedade gestora, de acordo com o disposto no artigo 34.º dos estatutos, com base no número de unidades subscritas em 30 de setembro de 2020 e 31 de outubro de 2020, e pagos aos investidores proprietários dessas unidades.

### SEXTA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária regista o término dos mandatos dos oito membros do Conselho Fiscal e propõe a renovação do Conselho na sua totalidade. A Assembleia Geral Ordinária recorda que os membros do Conselho Fiscal são nomeados de entre os seus membros associados, nomeados por três anos e sempre reelegíveis, em conformidade com o Regulamento Interno.

### SÉTIMA PROPOSTA

O investidor deve fazer uma escolha para que vote num número máximo de candidatos igual ao número de posições a serem preenchidas. No entanto, salienta-se que é proposto à Assembleia Geral manter o número de membros do Conselho Fiscal em oito (8). Consequentemente, se esta proposta for adotada, apenas serão eleitos os oito (8) candidatos com o maior número de votos.

Sob reserva da adoção da 6.ª proposta, a Assembleia Geral nomeia para o cargo de membro do Conselho Fiscal os oito candidatos que receberam o maior número de votos expressos pelos investidores da lista de candidatos abaixo:

Membros cessantes que se representam (por ordem alfabética):

- DAUDÉ Daniel, proprietário de 269 unidades, residente em Aurillac, 67 anos, Notário (aposentado), titular de um mandato como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI não gerida pela Corum Asset Management;
- DAVY Olivier, proprietário de 103 unidades, residente em Paris, 52 anos, Treinador Profissional, sem mandato como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI, SEF ou GFI;
- IMMOBILIÈRE DE L'AQUEDUC SCI, representada por Elisabeth CLASQUIN (49 anos, funcionária pública): proprietária de 254,72 unidades, residente em Les Clayes sous Bois (RCS Versailles 795 103 746), não ocupa qualquer cargo como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI, SEF ou GFI;
- MACHADO José, proprietário de 58 unidades, residente em Paris, 43 anos de idade, professor na Universidade de Paris-Dauphine e membro do Comité Organizador do Rugby France 2023, não ocupa qualquer cargo como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI, SEF ou GFI;
- TORTAJADA Stéphane: proprietário de 69,37 unidades, residente em Paris, 48 anos, Diretor de Financiamento e Investimentos (EDF), atual Presidente da Corum Origin, detém um mandato como membro do Conselho de Supervisão de uma SCPI gerida pela Corum Asset Management.

Parceiros candidatos à adesão (por ordem alfabética):

- BLIN Alizée: proprietária de 25 unidades, residente em Paris, 33 anos, Chefe de Controlo de Gestão da marca Lancôme Monde (cargo atual), anteriormente Gestor de Auditoria

Financeira Externa e Controlador Financeiro (Grupo L'Oréal), não ocupa qualquer cargo como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI, SEF ou GFI;

- COURBÈS Michel, proprietário de 119 unidades, residente em Toulouse, 64 anos de idade, Notário Honorário (reformado), não ocupa qualquer cargo como membro do Conselho Fiscal de uma SCPI, SEF ou GFI;
- COURTY Julien, proprietário de 700 unidades, residente em Brunoy, 36 anos, integrador de regras ASL (Análise de Apoio Logístico), anteriormente técnico de apoio à aplicação de ferramentas de programação e programador de operações de manutenção preventiva na linha D e R do STF, não ocupa qualquer cargo como membro do conselho de supervisão de uma SCPI, SEF ou GFI;
- GUADAGUIN Paul, proprietário de 234 unidades, residente em Genebra, Suíça, 34 anos, responsável pela estratégia e desenvolvimento de uma empresa financeira, anteriormente consultor em organização e estratégia no sector da banca privada e gestão de ativos em França e na Suíça, titular de um mandato como membro do conselho de supervisão de uma SCPI não gerida pela Corum Asset Management;
- MACQUET Marie-Hélène, proprietária de 30 unidades, residente em Montardon, 64 anos, gestora imobiliária (reformada), titular de um mandato como membro do conselho de fiscal de uma SCPI gerida pela Corum Asset Management;
- MENHIR AEDIFICIUM SAS, representada por Véronique DUVEAU (56 anos, diretora da empresa): titular de 100 unidades, residente em L'Hay-Les-Roses (RCS Créteil 801 754 086), titular de um mandato como membro do conselho fiscal de uma SCPI não gerida pela Corum Asset Management;
- OSOLEIL SCI, representada por Aurélien ROL (40 anos, advogado fiscal): proprietário de 186 unidades, residente em Levallois-Perret (RCS Nanterre 829 555 283), titular de dois mandatos como membro do conselho de supervisão de uma SCPI não gerida pela Corum Asset Management;
- ROSNOBLET Gabriel, proprietário de 140 unidades, residente em Limonest, 65 anos, Revisor Oficial de Contas, consultor de empresas, titular de dois mandatos como membro do conselho fiscal de uma SCPI não gerida pela Corum Asset Management.

Os oito membros que recebem mais votos são nomeados como membros com a seguinte percentagem de votos:  
[Nomes dos candidatos eleitos]

#### OITAVA PROPOSTA

Em conformidade com o Artigo 18 dos Estatutos, sob proposta da Sociedade Gestora, a Assembleia Geral Ordinária fixa a remuneração total a ser atribuída ao Conselho Fiscal para as atividades dos seus membros para o ano de 2021 em 4000 euros. Cada membro do Conselho Fiscal receberá taxas de participação, cujo montante anual é determinado pela

Assembleia Geral e que será distribuído entre os membros, pro rata temporis, de acordo com a sua participação nas reuniões. Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito ao reembolso das despesas de viagem incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

#### NONA PROPOSTA

Em conformidade com o Artigo 27 dos Estatutos, a Assembleia Geral regista que o mandato do BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE expirou e decide renovar o mandato do BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE como Real Estate Valuer por um período de cinco anos, com início no exercício de 2021.

#### DÉCIMA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária confere plenos poderes ao portador do original, um extrato ou uma cópia desta escritura que regista as decisões da Assembleia Geral para cumprir todas as formalidades e publicidade previstas na lei e regulamentos em vigor que se possam seguir ou resultar da mesma.



Odyssey Hotel Group - Frankfurt - Alemanha - Adquirido a 23 de março de 2019



## 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

- Sr. Stéphane TORTAJADA - Presidente
- Sr. Daniel DAUDE - Vogal
- Sr. Olivier DAVY - Vogal
- Sr. Serge GIBOIRE - Vogal
- Sr. Michel GUILLAUMOT - Vogal
- Sr. Jean-Pierre HERIAUD - Vogal
- Sr. José MACHADO - Vogal
- SCI Immobilière de l'Aqueduc, representada pelo Sr. 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

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 de contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2020.

### Sociedade Gestora

CORUM Asset Management aprovada pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM, com sede em 1 rue Euler, 75008 Paris. SAS com capital social de 600.000 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546.

"CORUM Investments" é uma marca da CORUM Asset Management.

### Revisores de contas

#### TITULAR

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot

75008 Paris

#### SUPLENTE

Rémi Savournin

19 rue Clément Marot

75008 Paris

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

# CORUM Investments e a vela

## Voltamos à carga.

2021, UM ANO AO SERVIÇO DO COLETIVO

### Porquê a vela?

Para a CORUM Investments, a vela representa os valores da performance, do compromisso, da autenticidade e da gestão do risco. Estes valores estão sempre presentes em todas as atividades das equipas CORUM Investments, em França e em todo o mundo.

"Este projeto de 4 anos com Nicolas Troussel é emblemático da forma como encaramos o investimento. Não existe performance sem investimento a longo prazo. É esta a ideia que pretendemos partilhar com o público em geral."

**FRÉDÉRIC PUZIN**  
PRESIDENTE DA CORUM INVESTMENTS

### Regresso em 2020

Em 2020, tínhamos como objetivo terminar a construção do novo IMOCA CORUM e estar presentes na partida da competição Vendée Globe nas melhores condições possíveis. Nicolas Troussel levantou âncora em Sables-d'Olonne, no dia 8 de novembro de 2020, e presenteou-nos com uma partida impressionante, assumindo a liderança durante a primeira etapa da prova. Infelizmente, quando apontava para a sétima posição, a embarcação perdeu o mastro no nono dia da competição, obrigando Nicolas a abandonar a prova. Apesar de tudo, esta participação na Vendée Globe ofereceu uma excelente visibilidade à marca. A embarcação foi reparada e está pronta para continuar o seu programa de competições.

### Uma dupla lendária para 2021

Para dar resposta às ambições deste programa, um companheiro de equipa de primeira classe irá juntar-se a Nicolas em 2021: Sébastien Josse. Em 2020, Sébastien fez parte da equipa CORUM Sailing e participou na campanha de preparação para a Vendée Globe. Sébastien é um piloto mundialmente conhecido e reconhecido. Com participações na Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, corridas transatlânticas e voltas ao mundo em monocasco e multicasco, em solitário ou em equipa, este navegador excepcional possui uma experiência única do mais alto nível.



**NICOLAS  
TROUSSEL**  
SKIPPER  
CORUM



**SÉBASTIEN  
JOSSE**  
CO-SKIPPER  
CORUM

# Um programa desportivo ambicioso em 2021

**Maio / junho**

The Ocean Race Europe (em equipa)

**8-10 agosto**

Rolex Fastnet (em dupla)

**15-19 setembro**

Défi Azimut (em dupla)

**Novembro**

Transat Jacques Vabre (em dupla)



# CORUM INVESTMENTS

Av. da Liberdade, 240  
1250-148 Lisboa  
Portugal  
Tel. +351 210 900 001  
[www.corum.pt](http://www.corum.pt)

