

CORUM
ORIGIN



Relatório
anual

20
21

O essencial
DO SEU INVESTIMENTO

CORUM
INVESTMENTS

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM Origin é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perda de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

A imprensa fala sobre nós

Capital 13 JANEIRO 2022

“Investimento imobiliário: a rentabilidade-padrão oferecida pelo fundo imobiliário CORUM Origin em 2021. A CORUM L'Épargne, que anunciou na passada quinta-feira, dia 13 de janeiro, a performance dos seus fundos imobiliários [...], apresentou uma subida muito significativa para as rentabilidades do fundo CORUM Origin.”

BOURSIER.COM 13 JANEIRO 2022

“Num contexto de mercado delicado, o fundo imobiliário histórico do grupo, o CORUM Origin, conseguiu superar um período arriscado com um resultado de +7,03%.”



MENSAGEM DO FUNDADOR | 04**MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO** | 06

- O essencial do ano | 08
- Distinções CORUM Origin | 09
- Todas as distinções | 10
- A performance | 12

OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO | 14

- Análise do mercado imobiliário | 16

CRESCER E INOVAR | 18

- Perfil do património imobiliário | 20
- Uma presença em 13 países da zona euro | 22
- Imóveis adquiridos | 23
- Imóveis vendidos | 27

ELEMENTOS FINANCEIROS | 30

- Mercado de ações | 32
- Dados financeiros | 33
- Contas anuais | 36

RELATÓRIOS E PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA-GERAL | 54

- Relatórios | 56
- Projetos de deliberação para a Assembleia-geral mista | 65

CORUM E A VELA | 70

CORUM Origin:
dez anos de objetivos
alcançados pelo seu
investimento



Mensagem do fundador

O objetivo de rentabilidade de 6% foi alcançado pelo décimo ano consecutivo. E 2021 destaca-se como um ano de excelente crescimento do valor do fundo.

Considero que um dos métodos mais eficazes para aumentar a performance dos investimentos consiste em manter-nos focados na economia real e pensar a longo prazo, visto que é preciso tempo para criar valor. Contudo, também temos de olhar para o «velocímetro» de vez em quando. E o velocímetro do fundo CORUM Origin apresenta um valor de 7,03% em 2021. A CORUM está extremamente orgulhosa de ter alcançado o objetivo de 6%, pelo décimo ano consecutivo, para o seu fundo imobiliário.

Um contexto incerto com convicções reforçadas

Agora que já demos uma vista de olhos ao «velocímetro», vejamos aquilo que nos rodeia e o que temos pela frente. A situação atual na Ucrânia e as suas repercussões internacionais são uma fonte de inquietação para todos, tanto para os governos como para os cidadãos. Após a reação inicial de estupefação perante uma guerra às portas da Europa (apenas 1.300 km separam as fronteiras da França e da Ucrânia), passámos a preocupar-nos com as consequências deste conflito para o nosso futuro e os nossos investimentos.

Recordo que o fundo CORUM Origin possui 137 imóveis localizados em 13 países da União Europeia, sendo que esta diversificação é a sua principal proteção contra riscos de qualquer natureza. É importante referir, caso existam dúvidas, que o seu fundo imobiliário não possui qualquer imóvel situado na Rússia ou na Ucrânia. As 226 empresas arrendatárias do fundo CORUM Origin podem, em certa medida, vir a ser afetadas por esta guerra, no entanto, conforme verificámos durante a crise



Frédéric PUZIN
Fundador
do grupo CORUM



QUION GROEP B.V.
Capelle aan den IJssel - Países Baixos
Adquirido em 15 de junho de 2020

de saúde pública de 2020, são grupos maioritariamente internacionais, sólidos e diversificados. Estes arrendatários assumiram compromissos a longo prazo com os imóveis do fundo CORUM Origin, o que nos oferece excelentes perspectivas no que diz respeito ao pagamento das rendas. Perante uma situação tensa e que evolui rapidamente, iremos permanecer atentos e fiéis à nossa estratégia.

Olhemos agora, rapidamente, para o «retrovisor». No início de 2021, continuávamos presos nas areias movediças de 2020, devido às vagas sucessivas da COVID-19. Para inúmeras empresas, as restrições ainda em vigor na Europa não facilitaram a retoma ou continuidade da sua atividade. As equipas de gestão CORUM tiveram assim de lidar com os pedidos de alguns arrendatários do seu fundo imobiliário. Porém, ao contrário do que sucedeu em 2020, já não se tratava de uma situação nova. Uma vez mais, o diálogo permitiu mitigar o impacto sobre a rentabilidade. A solidez dos arrendatários que pagam rendas ao fundo CORUM Origin explica a robustez do seu fundo imobiliário. O arrendatário é o principal criador de valor no mercado imobiliário e, como nunca me canso de dizer, é um dos pilares da nossa estratégia.

Como parte do seu processo de desenvolvimento, o fundo CORUM Origin realizou oito investimentos durante o ano, colocando sempre a escolha do arrendatário no centro das suas decisões. Marcas de bricolage e decoração (que lucraram com a febre da «renovação» resultante dos confinamentos), gabinetes de consultoria, uma empresa de gestão de resíduos: os novos arrendatários são verdadeiramente diversificados. Não nos restringimos ao setor da indústria, tendo sobretudo em conta a solidez dos arrendatários.

Esta lógica é igualmente aplicável aos tipos de imóveis e, como sabe, não gostamos de colocar todos os ovos no mesmo cesto. Desde a sua criação, o fundo CORUM Origin continua a ser orientado pela convicção de que devemos investir em contraciclo com o mercado. Não o fazemos porque gostamos de ser diferentes, mas sim porque queremos defender os seus interesses. Os preços sobem e descem em função de comportamentos de «rebanho» ou como resultado de modas ou certezas passageiras. E quando um setor está na moda

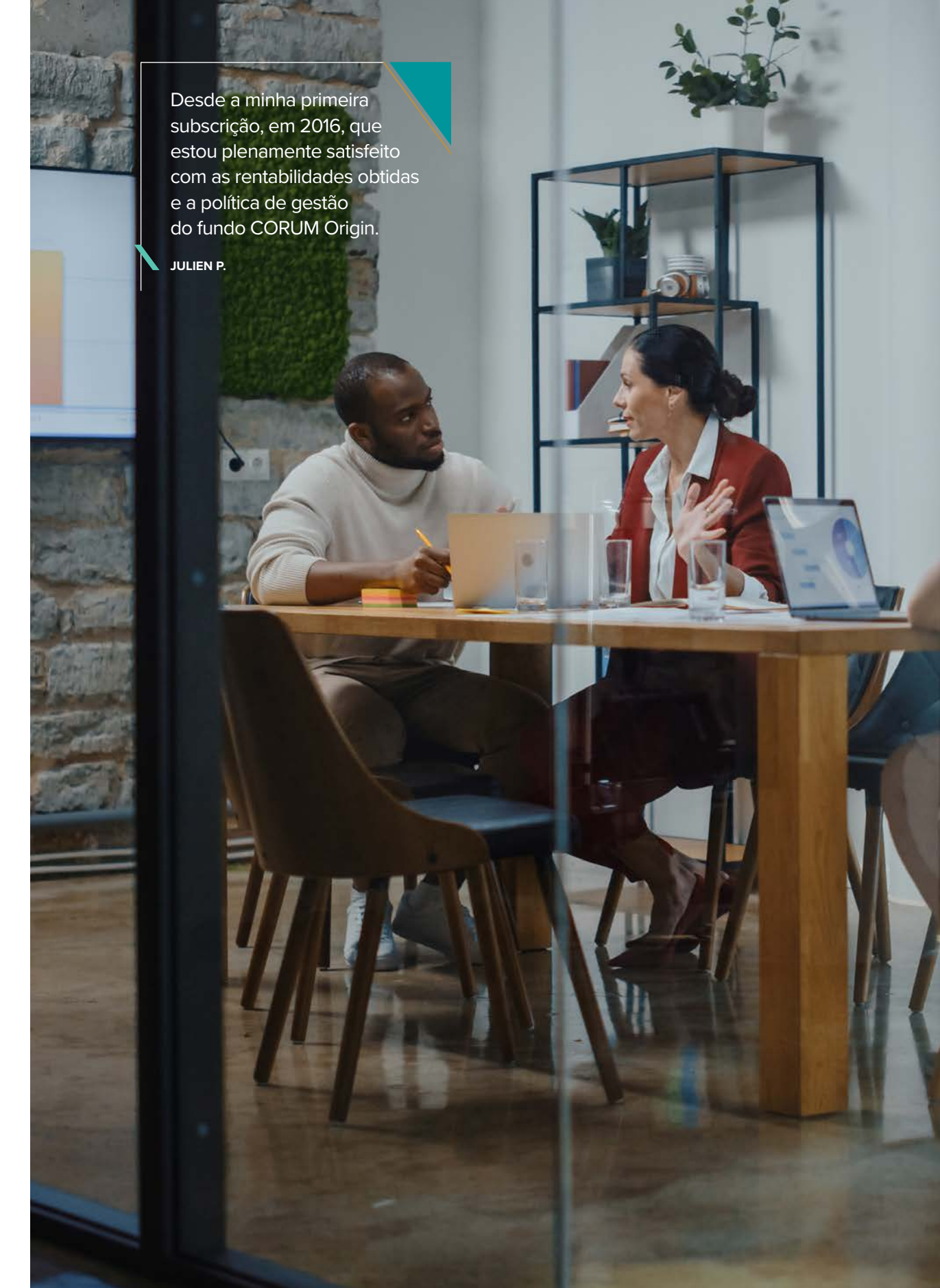
já é demasiado tarde. Para não termos de nos submeter às mudanças de humor do mercado, tentamos adquirir a bom preço aquilo que os restantes investidores vendem e ceder-lhes aquilo que querem comprar.

É preciso antecipar e saber escolher o momento mais propício. Chegámos ao valor mais elevado possível para vender ou ao mais baixo para comprar? Por vezes, o ótimo é inimigo do bom e, na verdade, tomar decisões nestas condições não é tão simples quanto parece. É a nossa tarefa e esforçamo-nos por fazer sempre o melhor possível pelo seu investimento.

Oportunidades comprovadas

Em períodos de crise, as fontes de apreensão são tão numerosas como as certezas. Aquilo que tinha valor pode deixar de o ter e vice-versa. As cartas em jogo podem mudar ao sabor do vento. Os setores da saúde e da logística vão de vento em popa, ao passo que os setores do comércio e dos escritórios enfrentam ventos contrários, se acreditarmos naquilo que nos dizem as tendências. Existe apenas um problema: a agitação criada pelos compradores faz explodir os preços dos setores que se encontram em voga, sem que as rendas sigam o mesmo caminho. A descida da rentabilidade decorrente desta situação não é algo que agrade aos investidores quando descobrem quais são os seus dividendos. Contudo, se os investidores quiserem adquirir imóveis a preços elevados em setores concorridos, o fundo CORUM Origin tem todo o prazer em vendê-los, obtendo lucros para os nossos investidores como resultado dessas vendas. Foi desta forma que, em 2021, realizámos nove vendas e redistribuímos 27,5 milhões de euros em mais-valias. Saber que o valor de um imóvel aumentou é sempre positivo, mas ver esse valor na sua conta bancária é ainda melhor.

Para desenvolver esta estratégia de contraciclo, o tempo é um fator crucial com o qual temos de saber contar. Como já afirmei várias vezes, o seu investimento foi-nos confiado a longo prazo, o que nos permite procurar oportunidades que se adequem às nossas convicções, para que possa julgar-nos mais tarde com base nos nossos resultados. Gostaríamos de lhe agradecer por esta primeira década de confiança. Esperamos poder voltar a contar consigo nos próximos 10 anos.



Desde a minha primeira
subscrição, em 2016, que
estou plenamente satisfeito
com as rentabilidades obtidas
e a política de gestão
do fundo CORUM Origin.

JULIEN P.

Momentos importantes do ano

O fundo CORUM
Origin celebra 10 anos
de existência e continua
a tirar partido
das oportunidades
do mercado



O essencial do ano



Desde a sua criação,
o CORUM Origin investiu
em **13** países na zona euro

O CORUM Origin foi o primeiro fundo imobiliário francês a investir fora de França. Com presença em 13 países, este fundo dispõe de um património extremamente diversificado. Após 10 anos de existência, o seu fundo imobiliário continua a crescer e a evoluir. Todos os anos, as nossas equipas de especialistas percorrem a Europa à procura de novas oportunidades de investimento.



39 020 investidores

Quase 40.000 investidores juntaram-se ao fundo CORUM Origin desde o seu lançamento, em 2012. Agradecemos a confiança que depositou em nós. Poderá sempre contar connosco para tirar o máximo partido do seu investimento.



Capitalização de **2,2 mil milhões**
de euros

Corresponde ao número de ações existentes em 31 de dezembro de 2021, multiplicado pelo preço de subscrição das ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo imobiliário. Por outras palavras, a capitalização é também o montante do investimento que nos confiou desde a criação do fundo imobiliário.



QUION GROEP B.V.
Capelle aan den IJssel - Países Baixos
Adquirido em 15 de junho de 2020



Redistribuição de 27,5 M€ correspondentes a mais-valias

Durante o 3.º e o 4.º trimestres de 2021, os acionistas elegíveis receberam três dividendos na sequência da venda de 9 imóveis. Estas vendas ilustram a forma como o fundo CORUM Origin consegue criar valor para os seus acionistas através da venda de imóveis em setores que se tornaram mais apelativos ao longo dos últimos anos, tais como os setores da saúde e logística.

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2021.



Distinções CORUM ORIGIN

Novamente eleito melhor fundo imobiliário diversificado pela revista *Le Particulier*

Pelo quinto ano consecutivo, o CORUM Origin recebeu o prémio Victoire d'Or na categoria de «fundos imobiliários diversificados». Esta distinção surge como reconhecimento das suas numerosas vantagens, entre as quais se encontram a sua performance, a sua diversificação em toda a zona euro e as suas taxas de ocupação de imóveis próximas dos 100%.



Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2021

O fundo imobiliário CORUM Origin obteve, pela segunda vez, a medalha de ouro do «Grande Prémio do Júri», atribuída pelo site ToutSurMesfinances.com, que premeia todos os anos os melhores fundos imobiliários com base na sua rentabilidade. É a segunda vez que o fundo CORUM Origin recebe este prémio desde 2019. O júri sublinha que este fundo imobiliário conseguiu distinguir-se graças à sua diversificação geográfica baseada num apurado sentido de oportunidade.



Subida ao pódio no Grande Prémio dos fundos imobiliários de 2021

Pelo terceiro ano consecutivo, o fundo CORUM Origin alcançou o pódio no Grande Prémio da performance financeira dos fundos imobiliários de 2020, atribuído pela revista *Mieux Vivre Votre Argent*.



Poderá consultar todas as informações relativas às diferentes classificações obtidas em www.corum.pt.

A referência a um preço ou notação não garante rentabilidades futuras. Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização.

Os fundos imobiliários
CORUM são premiados
pelos especialistas
do mercado desde
a sua criação



Todas as distinções

A referência a um prémio ou notação não garante rentabilidades futuras.

Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização.



2017 | 2018 | 2019 |
2020 | **2021**

Os fundos imobiliários
CORUM subiram ao pódio
das classificações atribuídas
pelo IEIF* aos fundos
imobiliários com capital
variável.

2017 | 2018 | 2019 |
2020 | **2021**

CORUM Origin

- Melhor fundo imobiliário diversificado de 2017 e 2021
- Melhor fundo imobiliário de 2018, 2019 e 2020

CORUM XL

- Medalha de bronze de melhor fundo imobiliário diversificado de 2021
- Fundo imobiliário mais promissor de 2018, 2019 e 2020

2018 | 2019 | 2020 | **2021**

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

CORUM Origin

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

CORUM XL

- Melhor fundo imobiliário internacional de 2021
- Fundo imobiliário inferior a 5 anos mais promissor de 2019

CORUM ASSET MANAGEMENT

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

Poderá consultar
todas as informações
relativas às diferentes
classificações obtidas
em www.corum.pt.





Nieuwegein - Países Baixos
Adquirido em 30 de novembro de 2021

2019 | 2020 | **2021**

O fundo CORUM Origin subiu ao pódio do Grande Prémio dos fundos imobiliários de 2019, 2020 e 2021 atribuído pela revista *Mieux Vivre Votre Argent*.



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Os nossos fundos imobiliários foram destacados pelo júri de ToutSurMesFinances.com.

2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
2019 | 2020 | **2021**

O fundo CORUM Origin ganhou o prémio de fundo imobiliário diversificado com a maior rentabilidade pelo 7.º ano consecutivo, atribuído pela revista *Investissement Conseils*.



2015

O CORUM Origin conquistou o troféu de ouro SIATI para fundos não cotados na categoria «melhor estratégia de expansão internacional».



CORUM Origin

- Medalha de Ouro de melhor fundo imobiliário diversificado de 2021
- Medalha de Prata de melhor boletim de informação (Destaques) de 2020
- Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2019
- Melhor fundo imobiliário internacional de 2019
- Prémio de inovação de 2018
- Melhor fundo imobiliário com menos de 10 anos de 2018

CORUM XL

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

CORUM Eurion

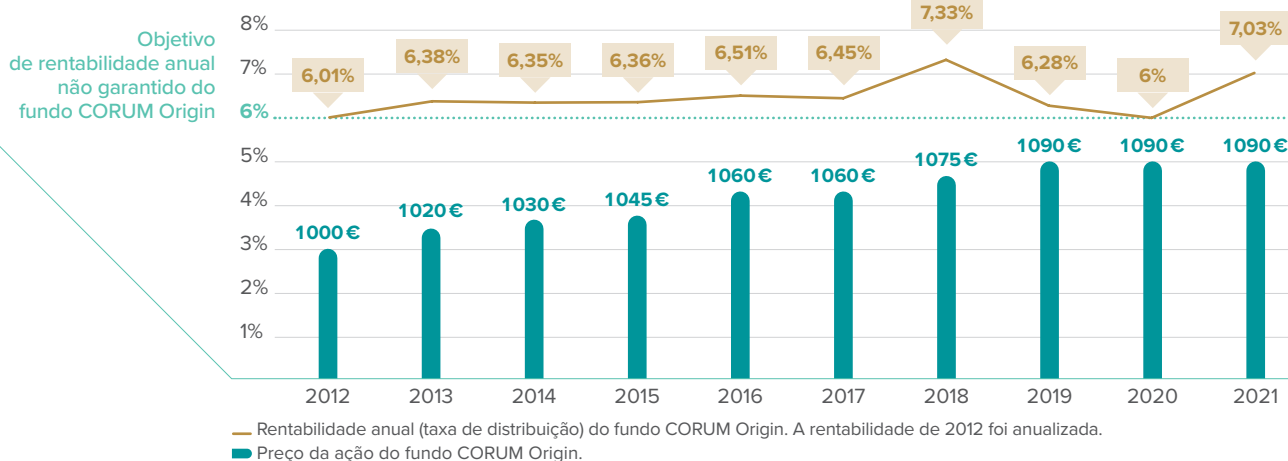
- Medalha de Ouro de melhor inovação de 2020
- Medalha de Prata de melhor boletim de informação (Destaques) de 2020

10 anos
de promessas
cumpridas
pelo fundo
CORUM Origin



A performance

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



Ao longo destes 10 anos, o objetivo de rentabilidade de 6% foi alcançado e ultrapassado, ano após ano. A política de investimento responsável pelo sucesso do fundo CORUM Origin continuará a ser sempre a mesma: manter-nos atentos às oportunidades que surgem nos mercados imobiliários, utilizar os mercados em vez de nos submetermos aos mesmos, limitar a angariação de fundos a montantes que somos capazes de investir para atingir o objetivo de 6% e colocar os arrendatários que pagam as rendas no centro da criação de valor.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



KYOCERA DOCUMENT
SOLUTIONS EUROPE
Hoofddorp - Países Baixos
Adquirido em 30 de junho de 2020



76,62 €

Dividendo anual bruto por ação em 2021

Os acionistas do fundo CORUM Origin em período de não fruição no ano de 2021 receberam um dividendo de 76,62 € por ação.



7,03%

Rentabilidade (taxa de distribuição) do fundo CORUM Origin em 2021

Esta taxa divide-se da seguinte forma:

- 5,78% correspondem às rendas pagas pelos nossos arrendatários;
- 1,25% 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 27 do presente relatório.



6,60%

Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 10 anos

O que é a TIR de uma ação?

Consiste na taxa interna de rentabilidade de uma ação do fundo imobiliário.

Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (10 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;
- bem como as comissões de subscrição e gestão suportadas pelos investidores.

O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após a dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).

Em que consiste a taxa de distribuição?

Desde o dia 1 de janeiro de 2022, a taxa de distribuição substituiu a TDVM (taxa de distribuição sobre o valor do mercado), passando a ser a nova referência no mercado dos fundos imobiliários. É definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 1,25% em 2021), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação. Este indicador permite avaliar e comparar a performance financeira dos fundos imobiliários, quer realizem investimentos em França quer no estrangeiro.

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2021.

Estou muito satisfeito em todos os aspetos. Os produtos CORUM têm um excelente desempenho em termos de rentabilidade e, na minha opinião, as respetivas equipas utilizam sempre um vocabulário muito simples e adaptado a pessoas como eu, que não têm grandes conhecimentos sobre o jargão financeiro.

PATRICK B.

BW Tower

BW TOWER
Lahti - Finlândia
Adquirido em 20 de junho de 2018

Observar o mercado imobiliário



Análise do mercado imobiliário

Para alcançar o objetivo de rentabilidade que estabelecemos, a nossa política de investimentos apoia-se naquilo que cria valor para o fundo e para os investidores: o arrendatário. Quanto mais sólido for o arrendatário, maiores serão as perspetivas de pagamento das rendas que criam valor para os investidores. Não hesitamos em sair dos caminhos mais percorridos para procurar empresas robustas e contratos de arrendamento longos. Seguir os outros significa correr o risco de chegar demasiado tarde.

Aquilo que importa para nós não é a bandeira do país ou o setor de atividade, e sim o potencial de rentabilidade. Podemos ilustrar esta convicção através de dois exemplos de investimentos realizados pelo seu fundo imobiliário durante este ano. Com o fecho intermitente das lojas desde 2020, muitos investidores deixaram de olhar para o setor do comércio, tanto no centro da cidade como em zonas especializadas nos arredores das cidades. As nossas escolhas não são efetuadas com base no setor de atividade ou país e algumas oportunidades, tais como aquelas que surgiram este verão em Espanha e nos Países Baixos, não podem ser recusadas. Adquirimos um parque comercial em Málaga, na Bahia Azul, arrendado a 10 grandes nomes do comércio de mobiliário e artigos de decoração, obtendo uma rentabilidade superior a 8%. Adquirimos igualmente o Mosae Forum, um centro comercial situado no coração da cidade de Maastricht, arrendado a marcas de renome internacional, que apresenta uma rentabilidade inicial superior a 7%. Em ambos os casos, e por todos estes fatores, consideramos que são duas boas razões para investir. Não importa que os investidores prefiram olhar noutras direções; na verdade, isso funciona a nosso favor, visto que beneficiamos da redução da pressão num setor atualmente esquecido, o que nos permite comprar sob condições mais favoráveis. Relativamente ao Mosae Forum, existe mais um motivo que justifica a sua compra; este imóvel adquirido por 61 milhões de euros tinha



Philippe CERVESI
Diretor
de imobiliário



OVS
Mestre - Itália
Adquirido em 29 de outubro de 2018

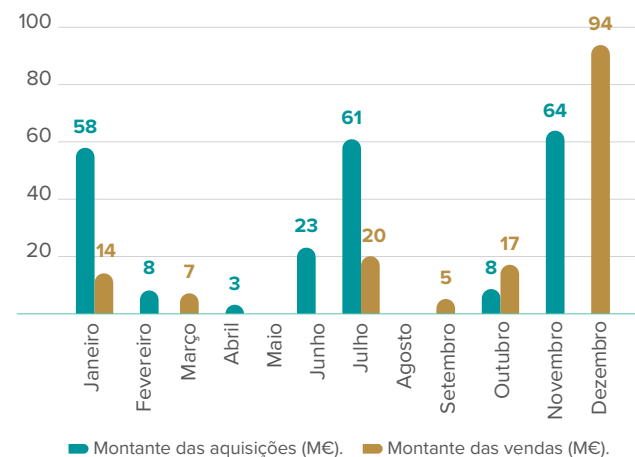
um valor estimado de 72 milhões de euros antes da crise da COVID-19. Contamos assim com uma potencial margem de valorização, caso decidamos vendê-lo no futuro.

Esta perspetiva de valorização é essencial, já que a revenda é parte integrante da estratégia imobiliária do seu fundo. Conforme é evidenciado pelas nove vendas realizadas em 2021, o fundo CORUM Origin quis tirar partido do ímpeto sentido em alguns setores, tais como o setor da saúde e o setor logística. Os dividendos decorrentes das mais-valias foram pagos aos investidores. Contudo, na nossa opinião, os mesmos não têm nada de «excecional», são o fruto da nossa política ativa, que tira partido das oportunidades, tal como todos os dividendos decorrentes das rendas. Para o fundo CORUM Origin, quisemos construir um património que oferecesse, simultaneamente, rentabilidade e perspetivas de revenda significativas. Aquilo que pode ser considerado como bastante excecional é o ritmo das vendas em 2021.

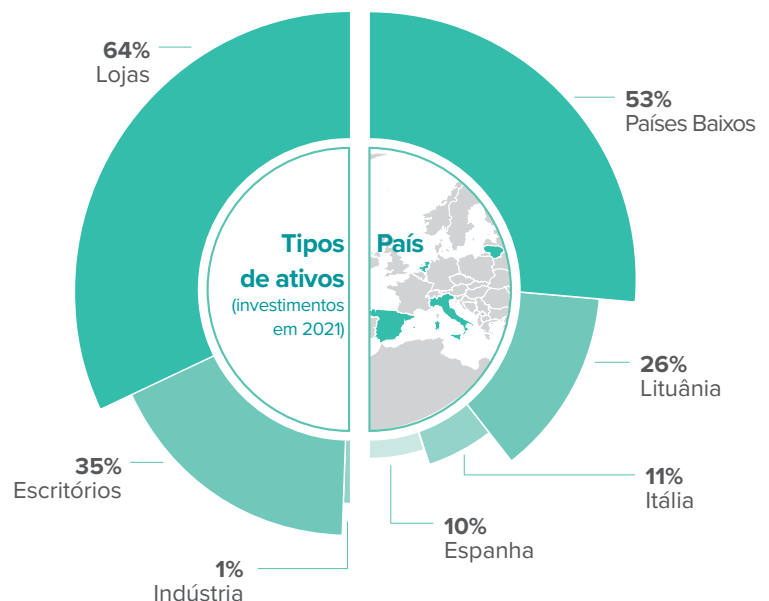
Gostaria de terminar com uma nota relacionada com a atualidade no início de 2022 e o conflito na Ucrânia. O seu fundo imobiliário investiu apenas em países da União Europeia, como tal, não temos qualquer investimento na Ucrânia ou na Rússia. Nas fronteiras a leste da Europa, o fundo possui 7 imóveis nos países bálticos, que correspondem a 5,2% do património e 8,3% das rendas. Os países bálticos são membros da União Europeia, bem como membros da NATO desde 2004. Este último fator confere-lhes uma atenção e um apoio particularmente relevantes no contexto atual. Assim sendo, não temos qualquer receio em relação a esses países. No que diz respeito à rentabilidade, o maior arrendatário do fundo CORUM Origin nesses países é a Depo, uma cadeia de bricolage originária da Letónia, que assegura 5,2% do total das rendas. Este arrendatário sólido não exerce uma atividade que possa ser afetada pelo conflito.

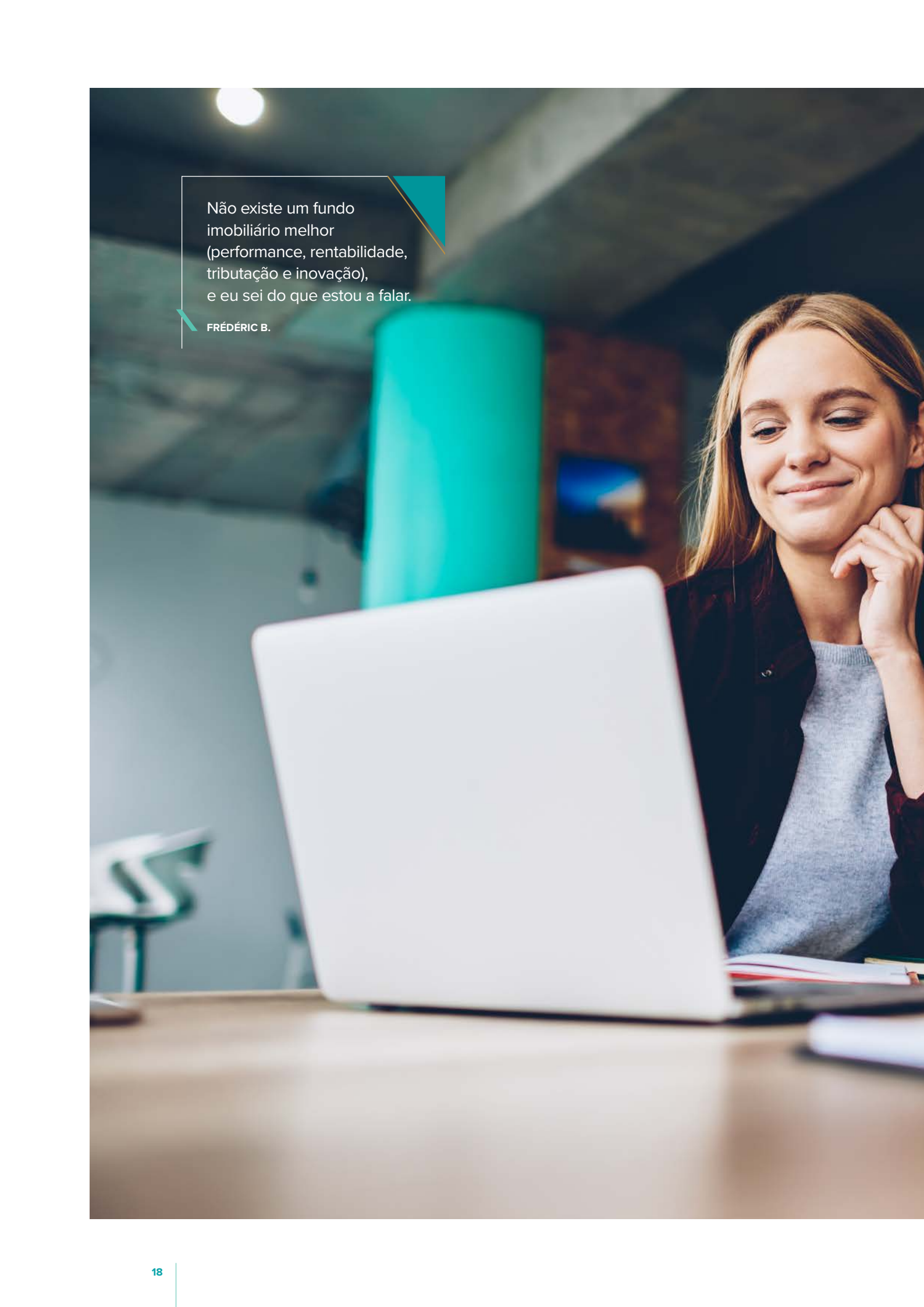
Iremos permanecer atentos à situação local, embora, de um modo geral, estejamos confiantes de que o fundo imobiliário será capaz de manter a sua performance ao longo do tempo, graças à diversidade dos seus arrendatários e do seu património.

► Aquisições e vendas em 2021



► Repartição geográfica e tipologia dos investimentos em 2021 (% do volume de aquisições)

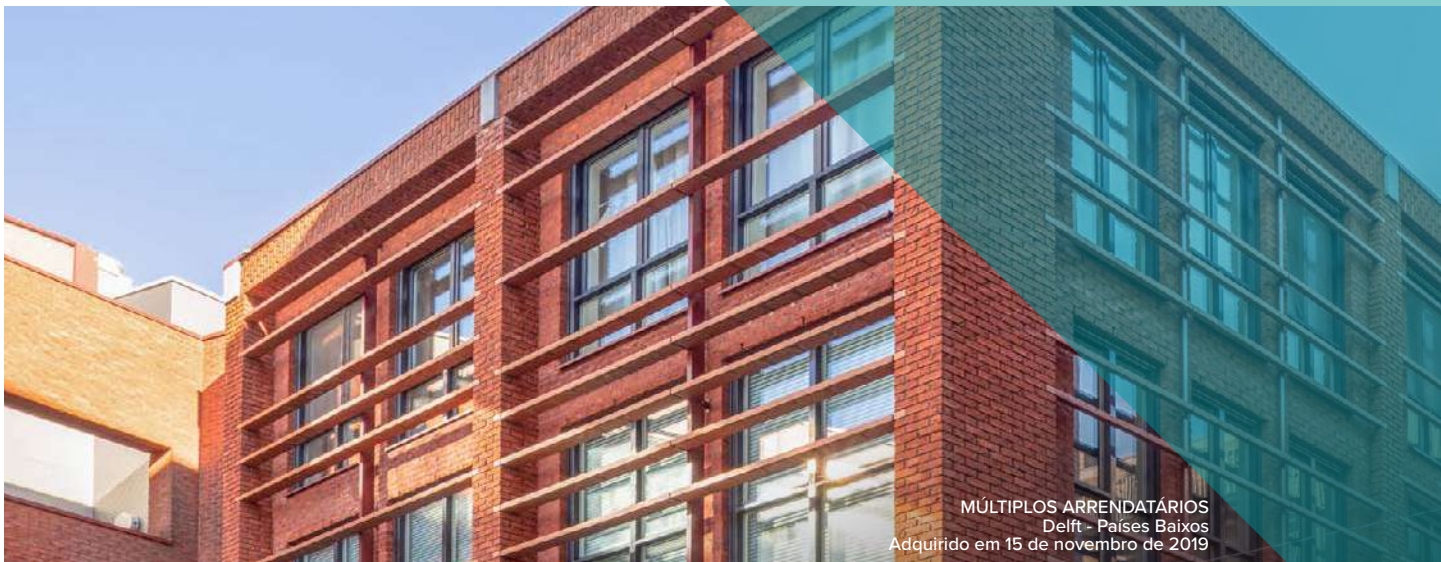




Não existe um fundo
imobiliário melhor
(performance, rentabilidade,
tributação e inovação),
e eu sei do que estou a falar.

FRÉDÉRIC B.

Crescer e innovare

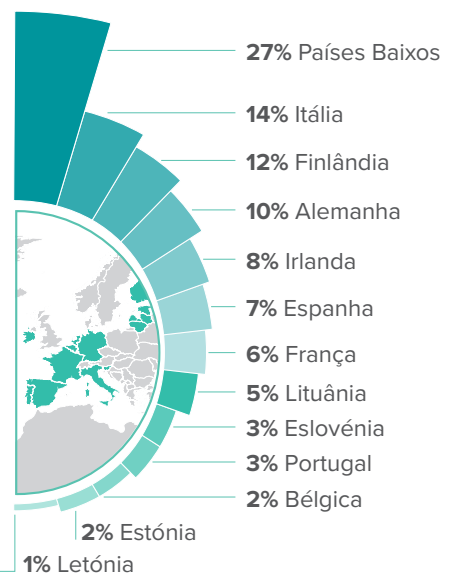


MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
Delft - Países Baixos
Adquirido em 15 de novembro de 2019

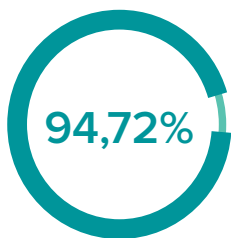
Perfil do património imobiliário

em 31 de dezembro de 2021

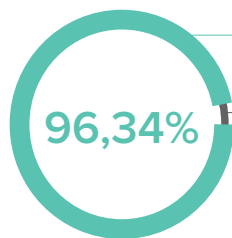
Repartição geográfica (% do valor venal)



Taxa de ocupação física (TOFis)^[1] e financeira (TOFin)^[2]



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas

● 96,34% (das quais 0,17% sob carência de arrendamento)

Instalações por arrendar (39 instalações)

● 3,66% em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 1 em Liesaint (2.438 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 4 em Hamburgo (4.583 m²)
- 3 no Technoparc (675 m²)
- 3 em Yecla (38.245 m²)
- 4 no edifício Joyce's Court (474 m²)
- 2 em Hoofddorp - no edifício Red Office (933 m²)
- 1 em Vilvoorde (200 m²)
- 2 em Zaandam (4.940 m²)
- 1 no edifício Val Plaza (4.077 m²)
- 3 em Dublin - no edifício Classon (491 m²)
- 1 em Saint-Nazaire (7.092 m²)
- 1 em Braga (2.170 m²)
- 1 em Roterdão - BAM (221 m²)
- 1 em Juvignac (4.400 m²)
- 1 em Delft (619 m²)
- 2 no Parc Faraday (377 m²)
- 1 em Roma - Caterina (335 m²)
- 2 em Bolonha (1.865 m²)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m²)

[1] Média das TOFis trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas). Cada sociedade gestora tem modalidades de cálculo da taxa de ocupação física específicas, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

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

Resumo do património

em 31 de dezembro de 2021

137
NÚMERO DE IMÓVEIS



1,32
MILHÕES DE M²
SUPERFÍCIE TOTAL
(superfície por arrendar: 80.321 m²)



292
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



6,79
ANOS

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



Repartição por tipo (% do valor venal)



41%
ESCRITÓRIOS



35%
LOJAS



12%
HOTELARIA



6%
INDÚSTRIA



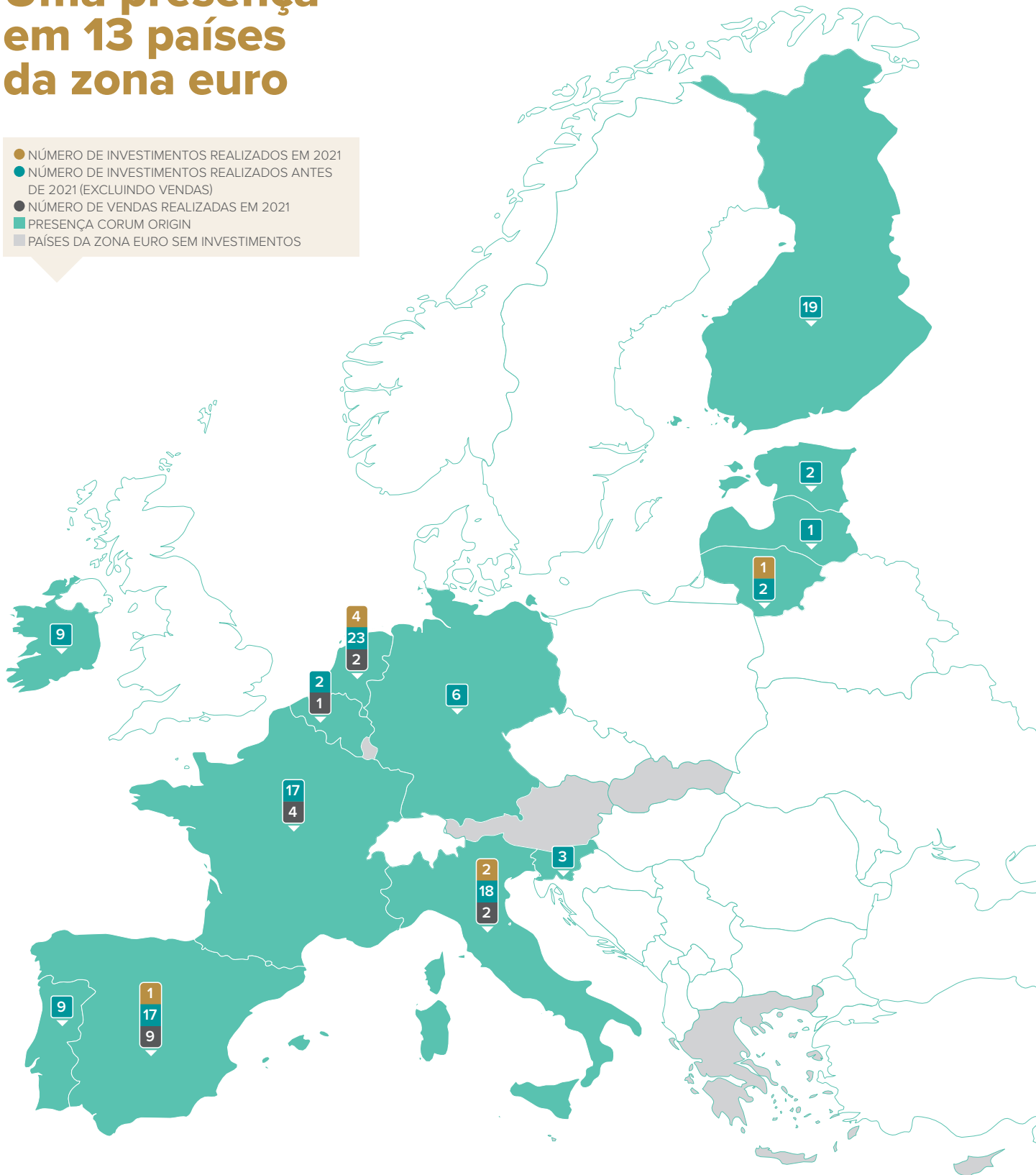
5%
LOGÍSTICA



1%
SAÚDE

Uma presença em 13 países da zona euro

- NÚMERO DE INVESTIMENTOS REALIZADOS EM 2021
- NÚMERO DE INVESTIMENTOS REALIZADOS ANTES DE 2021 (EXCLUINDO VENDAS)
- NÚMERO DE VENDAS REALIZADAS EM 2021
- PRESENÇA CORUM ORIGIN
- PAÍSES DA ZONA EURO SEM INVESTIMENTOS





Imóveis adquiridos em 2021

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

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS Málaga

ADQUIRIDO EM 30 DE JUNHO DE 2021

O Bahia Azul Comercial Parque é um parque comercial composto, principalmente, por lojas especializadas em mobiliário e artigos de decoração. Situado em Málaga, a sexta maior cidade de Espanha, beneficia de uma posição estratégica, a oeste do centro da cidade, junto ao aeroporto e à entrada da região turística da Costa del Sol. Um orçamento de 325.000 €, a cargo do vendedor, foi negociado para a realização de obras significativas durante os próximos anos. Dez arrendatários ocupam o parque, entre os quais se destacam marcas internacionais como a Conforama (correspondente a 50% do montante das rendas), a Maisons du Monde (10%) e a Jysk (10%), bem como marcas espanholas como a Mubak (11%) ou a Muebles Boom (7%).



ESPAÑA

Preço de aquisição: 23,28 M€
Rentabilidade inicial: 8,1%
Período restante do contrato: 6,07 anos
Arrendatários: Conforama, Maisons du Monde...
Área: 13.784 m²
Tipologia: Lojas

DEPO | Vilnius e Klaipeda

ADQUIRIDO EM 29 DE JANEIRO DE 2021

A primeira loja situa-se na capital, Vilnius, numa zona comercial a 8 km de distância do centro da cidade. A segunda encontra-se em Klaipeda, a terceira maior cidade do país, situada na costa do mar Báltico. O contrato de arrendamento de 30 anos inclui uma opção de saída no final do 15.º ano. Esta transação inclui igualmente uma cláusula específica, segundo a qual o arrendatário poderá adquirir o imóvel por um preço previamente estabelecido, sendo que, caso não exerça esse direito, teremos a possibilidade de lhe impor essa obrigação, alguns anos mais tarde. Criada em 2004 na Letónia, num momento em que o país entrava oficialmente na União Europeia, a Depo tornou-se líder do mercado da bricolage nos países bálticos. Durante os últimos anos, esta empresa assistiu a um crescimento muito significativo e o seu volume de negócios continua a aumentar apesar do contexto atual.



LITUÂNIA

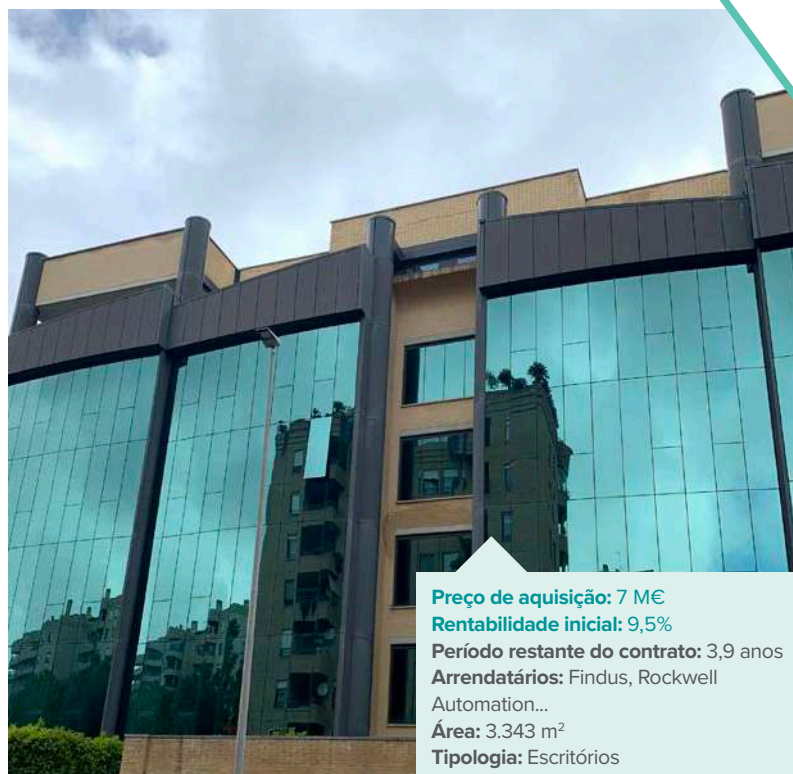
Preço de aquisição: 58 M€
Rentabilidade inicial: 7,4%
Período restante do contrato: 15 anos
Arrendatário: Depo
Área: 52.461 m²
Tipologia: Lojas

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Roma

ADQUIRIDO EM 27 DE OUTUBRO DE 2021

Este imóvel, situado numa área suburbana a sul de Roma, está arrendado a 4 empresas de diferentes setores. A Findus, uma das maiores marcas da indústria de produtos congelados no continente europeu, é o principal arrendatário. Partilha o espaço com a Avaya, um dos líderes mundiais de soluções de comunicação para as empresas, a Rockwell Automation, um fornecedor mundial de soluções de automação industrial, e a Chiquita, um dos líderes mundiais de produção de bananas, que foi o último arrendatário a ocupar o imóvel. Estes 4 arrendatários cobrem cerca de 90% dos encargos de locação, os restantes 10% são assegurados por uma garantia em vigor durante os próximos 3 anos. Encontram-se previstas obras de remodelação, sendo que uma grande parte das mesmas (301.000 €) ficará a cargo do antigo proprietário.



Preço de aquisição: 7 M€
Rentabilidade inicial: 9,5%
Período restante do contrato: 3,9 anos
Arrendatários: Findus, Rockwell Automation...
Área: 3.343 m²
Tipologia: Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Bolonha

ADQUIRIDO EM 30 DE NOVEMBRO DE 2021



Este imóvel com cerca de 10.000 m² foi construído em 1999 e é composto por 3 edifícios. Está situado numa área empresarial de fácil acesso na zona este da cidade de Bolonha e é atualmente ocupado por 7 arrendatários. Os 3 principais arrendatários são a Ralph Lauren, uma marca americana de pronto-a-vestir de gama alta (representa 23% das rendas), a Accenture, um dos líderes mundiais de consultoria (13% das rendas) e a Jaguar Land Rover, um fabricante de automóveis de luxo britânico (12% das rendas). A ocupação do imóvel encontra-se atualmente nos 80%. No entanto, as restantes rendas são cobertas por uma garantia fornecida pelo vendedor durante 4 anos, assegurando assim uma taxa de ocupação financeira de 100%. A remodelação das instalações vagas e a procura de novos arrendatários encontram-se igualmente a cargo do vendedor.



Preço de aquisição: 17 M€
Rentabilidade inicial: 8,3%
Período restante do contrato: 5,1 anos
Arrendatários: Ralph Lauren, Accenture...
Área: 9.261 m²
Tipologia: Escritórios e Lojas

PAÍSES BAIXOS

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
Roterdão

ADQUIRIDO EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021

Este imóvel situa-se no norte da cidade de Roterdão e faz parte de um parque industrial e de escritórios. A zona a que pertence, conhecida como «North-West», acolhe cerca de 400 empresas e encontra-se a 10 minutos de distância de automóvel do centro da cidade de Roterdão. O imóvel tem dois arrendatários, o grupo Royal BAM e o grupo Veolia. O Royal BAM é um grupo holandês, líder de mercado no setor da construção civil e obras públicas nos Países Baixos. Em 2020, apresentou um volume de negócios de, aproximadamente, 7 mil milhões de euros e tinha quase 20.000 funcionários. O Veolia é um grupo francês que oferece soluções de gestão e valorização dos recursos hídricos, dos resíduos e da energia, tanto a entidades públicas como privadas. O seu volume de negócios em 2020 ascendeu a mais de 26 mil milhões de euros e conta com cerca de 180.000 colaboradores em todo o mundo.



Preço de aquisição: 8 M€
Rentabilidade inicial: 7,5%
Período restante do contrato: 7,4 anos
Arrendatários: Royal BAM, Veolia
Área: 7.400 m²
Tipologia: Escritórios

DALCO FOOD | Oosterhout

ADQUIRIDO EM 30 DE ABRIL DE 2021

Este imóvel, construído em 2002, é acessível através da autoestrada, a partir de Breda e Roterdão. Esta aquisição foi efetuada com o objetivo de realizar um projeto de ampliação com o arrendatário Dalco Food, que ocupa o edifício adjacente, adquirido em 2017 pelo fundo CORUM Origin. A Dalco Food e o fundo CORUM Origin celebraram um contrato de construção para uma nova unidade de produção, com 2.000 m², ligada aos dois edifícios existentes. O imóvel, adquirido em 2021, será igualmente renovado com o objetivo de dar resposta às normas técnicas aplicáveis à produção alimentar. O contrato de arrendamento atual do arrendatário será rescindido até ao final do ano (o acordo de rescisão já foi celebrado). A Dalco Food irá celebrar um contrato de arrendamento com um prazo irrevogável de 15 anos, com despesas e impostos a cargo do arrendatário, relativo aos dois edifícios existentes e à nova unidade de produção (construção prevista para 2022).

A Dalco Food desenvolve e produz pratos e aperitivos vegetarianos e veganos. Desde 2019, a Dalco Food faz parte de uma joint venture com o grupo Hilton Food Group, cuja sede é no Reino Unido.



Preço de aquisição: 2,8 M€
Rentabilidade inicial: 7,1%
Período restante do contrato: 15 anos
Arrendatário: Dalco Food
Área: 5.477 m²
Tipologia: Armazém e Logística

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS Maastricht

ADQUIRIDO EM 30 DE JULHO DE 2021

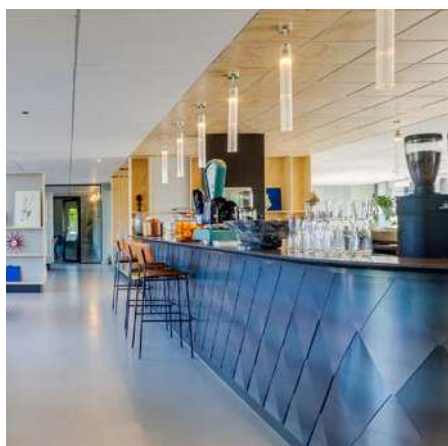
O centro comercial Mosae Forum conta com 17 arrendatários. O edifício encontra-se ocupado na sua totalidade, sendo que 70% dos arrendatários estão presentes desde a sua construção em 2006. Os arrendatários incluem gigantes do comércio na área do vestuário, restauração e decoração de interiores, tais como a H&M, Subway, Casa e Esprit. Apesar da crise da COVID-19, que afetou vários estabelecimentos comerciais e levou à negociação das suas rendas, foram celebrados acordos que permitiram uma ocupação sólida a longo prazo. Este centro comercial está situado no coração de Maastricht, uma das cidades com mais espaços comerciais e estudantes dos Países Baixos. Encontra-se igualmente próxima da fronteira, beneficiando assim de uma forte afluência de clientes belgas. A infraestrutura é espaçosa e moderna, o edifício é maioritariamente coberto e conta com um parque de estacionamento subterrâneo de grandes dimensões.



Preço de aquisição: 61 M€
Rentabilidade inicial: 7,3%
Período restante do contrato: 5,7 anos
Arrendatários: H&M, Subway...
Área: 14.000 m²
Tipologia: Lojas

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS Nieuwegein

ADQUIRIDO EM 30 DE NOVEMBRO DE 2021



Este imóvel situa-se em Utrecht, a quarta maior cidade dos Países Baixos, onde se prevê um crescimento populacional superior a 40% até 2040. O imóvel conta com 7 arrendatários de diferentes setores, que asseguram uma taxa de ocupação de 80%. Os restantes 20%, correspondentes a instalações atualmente vagas, irão permitir obter rendas adicionais quando os espaços forem novamente arrendados.



Preço de aquisição: 48 M€
Rentabilidade inicial: 7,5%
Arrendatário: Múltiplos arrendatários
Tipologia: Escritórios



Imóveis vendidos em 2021

As vendas realizadas pelo fundo CORUM Origin no decurso do ano não garantem rentabilidades futuras.

BRIDGESTONE | Bruxelas

VENDIDO A 13 DE JANEIRO DE 2021

Este imóvel, ocupado pela Bridgestone e situado junto ao centro da cidade de Bruxelas, foi adquirido por 13,6 M€. A este montante acrescem 1,3 M€ de despesas relacionadas com os direitos de transmissão, incluindo taxas de registo e a inscrição no registo predial, que têm de ser pagos quando um bem imobiliário muda de proprietário (10% do preço de compra). Por outro lado, o contrato de arrendamento estava prestes a chegar ao fim, sendo que o arrendatário não pretendia renovar o seu compromisso. Para evitar que o imóvel ficasse por arrendar num espaço de 3 anos e visto que o imóvel já tinha gerado uma rentabilidade de 7,5% durante 6 anos, preferimos vender o imóvel apesar da menos-valia de um milhão de euros, que pode ser explicada, em grande parte, por custos de transmissão extremamente elevados.



BÉLGICA

Adquirido em: 29 de julho de 2014
Preço de venda: 14 M€
Menos-valia: 1 M€
Arrendatário: Bridgestone
Área: 7.573 m²
Tipologia: Escritórios

HIPERDINO | El Puente

VENDIDO A 16 DE MARÇO DE 2021

Após ter adquirido estes 4 supermercados nas Ilhas Canárias em 2004, o fundo CORUM Origin negociou em 2016 o prolongamento da duração do contrato de arrendamento, bem como a obrigação de compra pelo arrendatário destes imóveis antes de 2022. A venda dos imóveis foi efetuada em quatro fases. A primeira venda foi efetuada em junho de 2019, a segunda teve lugar em outubro de 2019 e a terceira ocorreu em janeiro de 2020. Esta quarta e última venda, realizada em março de 2021, permitiu obter uma nova mais-valia de 900.000 €. O saldo da venda completa dos supermercados Hiperdino permitiu gerar uma rentabilidade global superior a 10%.



ESPAÑA

Adquirido em: 26 de junho de 2014
Preço de venda: 7 M€
Mais-valia: 900 K€
Arrendatário: Hiperdino
Área: 3.500 m²
Tipologia: Lojas

B&B HOTELS

VENDIDOS A 17 DE DEZEMBRO DE 2021

Adquiridos entre 2017 e 2018 por 36,9 M€, estes oito hotéis foram vendidos por um total de 49,3 M€, o que nos permitiu obter uma mais-valia de 12,4 M€. A venda foi efetuada em duas fases. A primeira venda de 4 hotéis foi realizada no dia 17 de dezembro de 2021. A segunda venda, relativa aos restantes 4 hotéis, ocorreu em maio de 2022, de modo a respeitar o prazo mínimo de propriedade estabelecido por lei correspondente a 5 anos. A CORUM demonstrou assim que o mercado imobiliário da hotelaria, considerado como moribundo durante os últimos 2 anos, continua a oferecer excelentes oportunidades, inclusivamente no momento da venda.



Adquirido em: 11 de maio de 2017
Preço de venda: 15,5 M€
Mais-valia: 3,7 M€
Arrendatário: B&B Hotels
Área: 2.230 m²
Tipologia: Hotelaria

FRANÇA

CAMPUS ACADEMY | Nantes

VENDIDO A 30 DE SETEMBRO DE 2021

Localizado em Nantes, este imóvel foi originalmente construído em 2014 para a Audencia, uma escola de comércio de renome situada em Nantes. Após a saída da Audencia em 2020, celebrámos um novo contrato de arrendamento com uma universidade privada conhecida como Campus Academy. Pouco tempo depois, a Midi 2i (grupo BPCE) contactou-nos com a intenção de adquirir o imóvel. Após um ano de negociações e trâmites legais, vendemos-lhes o imóvel por 4,7 M€, gerando uma mais-valia de 0,2 M€.



Adquirido em: 19 de dezembro de 2013
Preço de venda: 4,7 M€
Mais-valia: 200 K€
Arrendatário: Campus Academy
Área: 2.160 m²
Tipologia: Escritórios e Escolas

GIE TELEAD | Valenciennes

VENDIDO A 20 DE OUTUBRO DE 2021

Este imóvel foi uma das primeiras aquisições do fundo imobiliário CORUM Origin. O seu arrendatário é o GIE Telead, um grupo especializado na formação privada à distância, que exerce a sua atividade em áreas extremamente variadas, desde atividades paramédicas ao setor das vendas. O imóvel situa-se no Forgeval, um complexo comercial à entrada do centro da cidade de Valenciennes. Estas instalações necessitam de obras, que estariam a nosso cargo, e alguns dos contratos de arrendamento estavam prestes a terminar. Assim sendo, esta venda não podia ocorrer num momento mais oportuno.



Adquirido em: 23 de maio de 2016
Preço de venda: 2,7 M€
Mais-valia: 169 K€
Arrendatário: GIE Telead
Área: 6.687 m²
Tipologia: Escritórios

BOUL'PAT | Vendres e Sainte-Luce

VENDIDOS A 21 DE OUTUBRO DE 2021

A renda destes dois armazéns, estabelecida num contrato de arrendamento irrevogável de 12 anos, era amplamente superior à média do mercado. Assim sendo, a renegociação no final do contrato era expectável, com um potencial impacto sobre a rentabilidade. Por outro lado, os contratos de arrendamento celebrados em 2013 protegiam o proprietário contra obras estruturais que viessem a ser necessárias, o que deixaria de acontecer caso fosse celebrado um novo contrato de arrendamento devido à promulgação da lei Pinel em 2014. O entusiasmo atual dos investidores pelo setor da logística beneficiou igualmente estes dois imóveis.



Adquiridos em: 28 de junho e 19 de novembro de 2013
Preço de venda: 14 M€
Mais-valia: 762 K€
Arrendatário: Boul'Pat
Área: 2.629 m²
Tipologia: Logística

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Marignane

VENDIDO A 28 DE DEZEMBRO DE 2021

Este imóvel, ocupado pelas maiores empresas aeronáuticas da região (Airbus, Daker Aerospace, Akka...), tem uma localização privilegiada, tanto ao nível económico como geográfico, visto que se encontra muito próximo do aeroporto internacional de Marseille Provence. Este imóvel beneficiou do interesse dos investidores pelo setor industrial. Além disso, o período restante do contrato correspondia a apenas 2,5 anos. Previa-se assim um potencial risco de instalações por arrendar, o que torna a venda ainda mais oportuna.



Adquirido em: 30 de julho de 2015
Preço de venda: 6 M€
Mais-valia: 800 K€
Arrendatário: Airbus, Daker Aerospace...
Área: 4.223 m²
Tipologia: Escritórios e Indústria

**MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
Monselice e Vimercate**

VENDIDOS A 29 DE DEZEMBRO DE 2021

Este imóvel, situado em Monselice, é um edifício industrial. Adquirido em dezembro de 2016 por 24 M€, este imóvel foi vendido por 32 M€. Faltam ainda 7 anos para o final do contrato de arrendamento, o que permitiu consolidar o compromisso do comprador. O imóvel situado em Vimercate, adquirido em 2017 por 17,6 M€, foi vendido por 19,5 M€. Estes escritórios, com mais de 8.000 m², fazem parte de um centro científico e estão arrendados a empresas do setor da saúde. O período restante do contrato é ligeiramente inferior a 3 anos e o imóvel necessita de obras. Assim sendo, a venda neste momento permitiu-nos evitar o risco de instalações por arrendar, bem como as despesas associadas a obras de remodelação. Estes dois imóveis beneficiaram do entusiasmo atual pelos setores da indústria e saúde, que foram muito valorizados durante este período, suscitando o interesse dos investidores.

**ITÁLIA**

Adquiridos em: maio de 2016 e dezembro de 2017
Preço de venda: 32 M€ e 19,5 M€
Mais-valia: 10 M€
Arrendatários: GIMI e Ecolab
Área: 48.272 m² e 8.120 m²
Tipologia: Logística e Saúde

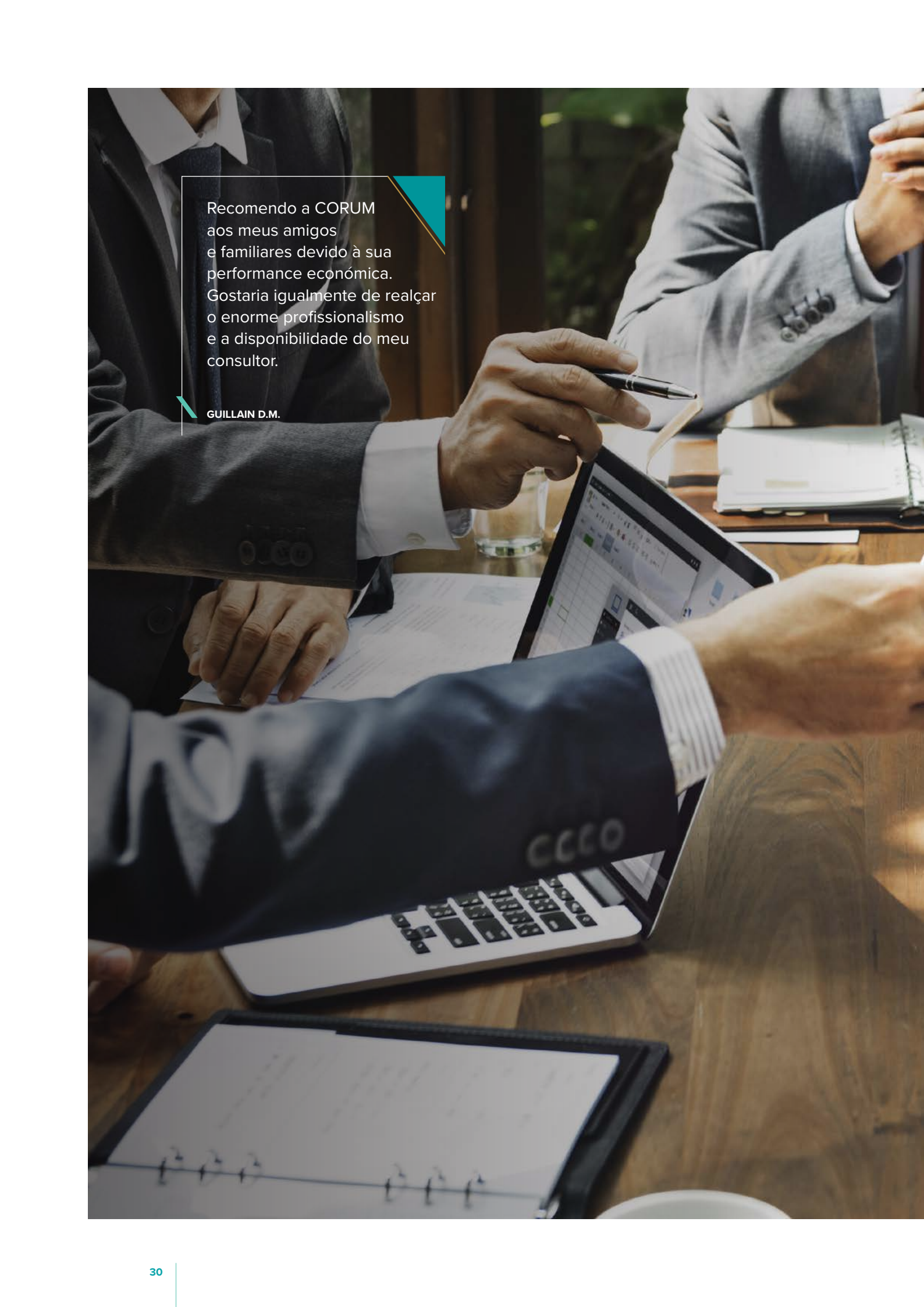
MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Leiden

VENDIDOS A 30 DE JULHO E 17 DE DEZEMBRO DE 2021

Estes 2 edifícios de escritórios e laboratórios científicos, situados no Bio Science Park de Leiden, nos Países Baixos, pertenciam ao fundo imobiliário desde 2016. Graças à sua localização no seio do maior centro de atividades farmacêuticas da Europa, este conjunto de imóveis beneficiou do entusiasmo pós-COVID-19 verificado neste setor, que se refletiu numa subida brusca dos preços nesta área e na multiplicação dos investidores interessados. A venda foi efetuada em duas fases. O primeiro imóvel, adquirido por 13 M€, foi vendido no mês de julho por 20 M€. O segundo imóvel, adquirido por 16 M€, foi vendido no mês de dezembro por 21 M€. Esta mais-valia de 12 M€ foi diretamente paga aos acionistas do fundo imobiliário presentes no momento da venda.

**PAÍSES BAIXOS**

Adquirido em: 30 de março de 2016
Preço de venda: 41 M€
Mais-valia: 12 M€
Arrendatários: Galapagos, Dr. Reddy's...
Área: 4.942 m²
Tipologia: Escritórios e Laboratórios

A photograph of a business meeting. In the foreground, a person's hand in a dark suit sleeve holds a pen over a laptop screen displaying a spreadsheet. Another person's hand in a light grey suit sleeve is visible on the right. The background shows a wooden table with papers and a glass of water. The scene is lit with warm, indoor lighting.

Recomendo a CORUM
aos meus amigos
e familiares devido à sua
performance económica.
Gostaria igualmente de realçar
o enorme profissionalismo
e a disponibilidade do meu
consultor.

GUILLAIN D.M.

Elementos financeiros

Recordamos que as rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidades futuras do fundo CORUM Origin



Mercado de ações

Data de criação: 6 de fevereiro de 2012
Data de abertura ao público: 6 de abril de 2012
Preço de subscrição da ação em 01/01/2021: 1.090 €
Preço de subscrição da ação em 31/12/2021: 1.090 €
Valor nominal da ação: 862 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

► Evolução do capital

	2021	2020	2019	2018	2017
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	1 750 614	1 576 288	1 476 906	1 186 729	912 164
Número de ações a 31/12	2 030 869	1 828 633	1 713 342	1 376 716	1 058 195
Número de acionistas a 31/12	39 020	33 010	30 165	23 284	17 557
Remuneração excluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de €	29 055	17 586	45 093	41 355	35 021
Preço de entrada ^[1] a 31/12 em €	1 090	1 090	1 090	1 075	1 060

^[1] Preço pago pelo subscritor.

► Evolução do preço da ação

	2021	2020	2019	2018	2017
Preço de subscrição a 01/01	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €	1 060 €
Preço de subscrição após o dia 1 de junho	1 090 €	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano ^[1]	76,62 €	65,40 €	67,88 €	77,68 €	68,35 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,64 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,11 €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	6,60%	5,77%	5,65%	5,57%	5,53%
Taxa distribuição ^[3]	7,03%	6,00%	6,28%	7,33%	6,45%
Variação do preço da ação ^[4]	0,00%	0,58%	1,40%	0,73%	0,67%

^[1] Montante por ação do dividendo bruto de um acionista em não fruição no dia 1 de janeiro do ano.

^[2] Taxa interna de rentabilidade calculada a 10 anos em 2021 e a 5 anos para os anos precedentes. Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos durante o período, bem como as comissões de subscrição e gestão suportadas pelo investidor.

^[3] Taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 1,25% em 2021), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação. Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM Origin (novo método de cálculo implementado no dia 1 de janeiro de 2022, aplicado ao histórico).

^[4] Variação do preço médio de aquisição da ação ao longo do ano, que corresponde à 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.



Dados financeiros

► Números importantes

	2021		2020	
	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)
1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ^[1]				
Receitas da atividade imobiliária	178 348	97,67	166 309	98,19
Excedente bruto de exploração	140 924	77,17	131 447	77,61
Resultado do exercício	115 021	62,99	107 322	63,36
2 - VALORES DE BALANÇO ^[2]				
Capital social	1 750 614	862,00	1 576 288	862,00
Total do capital próprio	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
Imobilizações para arrendamento	1 863 604	917,64	1 774 536	970,42
Títulos, participações e ações das entidades controladas	170 665	84,04	170 665	93,33
Total da demonstração patrimonial	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
3 - OUTRAS INFORMAÇÕES ^[1]				
Resultados distribuíveis	115 021	62,99	107 322	63,36
Dividendos ^[3]	142 409	77,99	110 883	65,40
4 - PATRIMÓNIO ^[2]				
Valor venal dos imóveis	2 142 241	1 054,84	1 986 651	1 086,41
Valor contabilístico	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
Valor de realização	1 955 042	962,66	1 681 882	919,75
Valor de reconstituição	2 391 207	1 177,43	2 042 768	1 117,10

^[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 (62,98 €) e pelo dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias resultantes das vendas que tiveram lugar durante o ano de 2021 (15,01 €).

Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas	2019	% do total de receitas	2018	% do total de receitas	2017	% do total de receitas
Receitas brutas de locação	84,17	99,11%	84,21	98,95%	88,55	99,06%	91,89	98,97%	88,20	98,03%
Receitas financeiras ^[1]	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,02	0,02%
Receitas diversas	0,75	0,89%	0,89	1,05%	0,84	0,94%	0,96	1,03%	1,76	1,95%
Reclassificações de despesas	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL DAS RECEITAS ^[2]	84,92	100,00%	85,10	100,00%	89,34	100,00%	92,85	100,00%	89,97	100,00%
Comissão de gestão	10,44	12,29%	10,44	12,27%	11,03	12,34%	10,28	11,07%	10,94	12,16%
Outras despesas de gestão	1,26	1,48%	1,45	1,70%	2,17	2,43%	2,25	2,42%	1,95	2,16%
Manutenção do património	0,56	0,66%	1,07	1,25%	1,36	1,52%	0,59	0,63%	0,50	0,56%
Despesas financeiras	2,85	3,36%	2,29	2,69%	2,24	2,50%	2,87	3,09%	1,57	1,75%
Despesas de locação não recuperáveis	4,36	5,13%	3,94	4,63%	3,55	3,98%	2,41	2,59%	2,72	3,02%
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	19,46	22,91%	19,19	22,55%	20,35	22,77%	18,39	19,81%	17,68	19,65%
Amortizações líquidas ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões líquidas ^[3]	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%	2,25	2,50%
TOTAL DAS DESPESAS ^[4]	21,96	25,86%	21,74	25,54%	24,14	27,01%	19,70	21,22%	19,93	22,16%
RESULTADO CORRENTE	62,96	74,14%	63,36	74,46%	65,25	72,99%	73,15	78,78%	70,04	77,84%
Resultado extraordinário	0,03	0,03%	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-0,02	-0,02%
Varição em relação aos resultados transitados	-0,01	-0,01%	-	-0,01%	-	-	-	0,00%	0,00	-1,67%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	62,98	74,16%	63,36	74,45%	65,25	73,00%	73,15	78,78%	68,35	75,97%
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	62,98	74,16%	63,36	74,45%	65,25	73,00%	73,15	78,78%	68,35	75,97%

^[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.

► Utilização dos fundos (em K€)

	2020	Varição	2021
+ Fundos captados	1 939 246	223 119	2 162 364
+ Empréstimos	365 111	-21 442	343 668
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	77 846	9 748	87 594
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	235 766	29 055	264 821
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	1 945 201	89 067	2 034 269
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	4	19 815	19 820
MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR	45 548	93 620	139 168

^[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 apresenta-lhe o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de tesouraria da utilização dos fundos e dos recursos libertados.

	2021	2020
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	51 049	60 046
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	115 021	107 322
Alienação de ativos ^[1]	27 403	3 569
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	184 315	102 600
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	18 929	99 295
Dotações para provisões	11 185	11 648
TOTAL DE ORIGENS	356 853	324 433
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Variação dos valores de realização	42 002	28 771
Aquisições de imóveis	89 067	187 073
Saldo dos dividendos do exercício anterior	7 985	8 734
Dividendos antecipados pagos no exercício ^[2]	111 621	102 898
Reversão de amortizações e provisões	5 855	5 954
TOTAL DAS APLICAÇÕES	256 530	333 430
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	151 372	51 049

^[1] Mais-valias sobre alienações de ativos, líquidas dos honorários da Sociedade Gestora.

^[2] Dividendos antecipados de 2021 e mais-valias sobre alienações de 2021.



Nieuwegein - Países Baixos
Adquirido em 30 de novembro de 2021

Contas anuais

► Demonstração patrimonial (em K€)

	2021		2020	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento - incluindo as despesas de aquisição	1 863 585	1 965 623	1 774 518	1 814 833
Imobilizações em curso	18	18	18	18
Títulos de participação	170 665	176 600	170 665	171 800
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-16 959	-	-14 467	-
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	2 017 309	2 142 241	1 930 734	1 986 651
Imobilizações	-	-	-	-
Arrendatários e contas relacionadas	47 040	47 040	35 685	35 685
Outros créditos	89 230	89 230	58 054	58 054
Investimentos e disponibilidades	151 372	151 372	51 049	51 049
Provisões para riscos e encargos	-4 447	-4 447	-	-
Dívidas financeiras	-350 220	-350 220	-369 344	-369 344
Dívidas de exploração	-121 520	-121 520	-82 164	-82 164
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	-188 545	-188 545	-306 721	-306 721
TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO	1 346	1 346	1 951	1 951
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	1 830 110	-	1 625 965	-
VALOR CALCULADO DO PATRIMÓNIO ⁽¹⁾	-	1 955 042	-	1 681 882

⁽¹⁾ 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 01/01/2021	Movimentos 2021	Fecho a 31/12/2021
CAPITAL	1 576 288	174 327	1 750 614
Capital subscrito	1 576 288	174 327	1 750 614
PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO	49 665	9 988	59 652
Prémio de emissão	362 958	48 792	411 750
Dedução sobre o prémio de emissão	-313 293	-38 804	-352 097
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	4	19 815	19 820
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	1	8	8
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-	-	-
Resultado a 31/12/2020	107 322	-107 322	-
Dividendos antecipados a 31/12/2020	-107 314	107 314	-
Resultado a 31/12/2021	-	115 021	115 021
Dividendos antecipados a título do exercício de 2021	-	-115 006	-115 006
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	1 625 965	204 145	1 830 110

► **Compromissos extrapatrimoniais (em K€)**

	31/12/2021	31/12/2020
Dívidas garantidas	574 507	714 512
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	879	-
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	-	-
Garantias concedidas	-	-
Garantias recebidas	-186 739	-987 483
Avales, cauções	-	-
TOTAL DOS COMPROMISSOS ASSUMIDOS (+) / RECEBIDOS (-)	388 647	-272 971

► **Demonstração de resultados (em K€)**

	2021	2020
RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Rendas	153 694	142 629
Encargos faturados	12 515	12 327
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	1 373	1 514
Reversão de provisões	1 017	1 807
Reclassificações de despesas imobiliárias	9 748	8 033
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	178 348	166 309
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	12 515	12 327
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 017	1 807
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	5 636	5 166
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (entre as quais, despesas financeiras)	8 458	7 451
Despesas de aquisições realizadas	9 748	8 034
Despesas de aquisições não realizadas	50	78
Depreciação de títulos de participações controladas	-	-
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	37 424	34 862
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)	140 924	131 447
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversão de amortizações de exploração	-	-
Reversão de provisões de exploração	-	-
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	29 055	17 587
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	783	443
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	29 839	18 030
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	48 114	35 273
Outras despesas de exploração	2 295	2 450
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	734	1 398
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	51 143	39 121
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)	-21 305	-21 091

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

^[2] Das quais, comissões de subscrição no valor de 29.055 K€.

► **Demonstração de resultados (em K€)** (continuação)

	2021	2020
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas-correntes	-	-
Outras receitas financeiras	-	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	4 653	3 034
Encargos de juros de contas-correntes	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Depreciações	-	-
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	4 653	3 034
RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)	-4 653	-3 034
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS		
Receitas extraordinárias	54	-
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	54	-
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		
Despesas extraordinárias	-	-
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	-	-
RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)	54	0
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	115 021	107 322



MAISONS DU MONDE
Málaga - Espanha
Adquirido em 30 de junho de 2021



Go beyond making a living.
Make a difference.



THE ADECCO GROUP

ADECCO
Zaltbommel - Países Baixos
Adquirido em 15 de junho de 2021

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 aos Fundos Imobiliários (SCPI) visados no ponto 2.º do artigo L. 214-1 e nos artigos L. 214-86 a 214-120 do Código Monetário e Financeiro francês, com as adaptações previstas pelo regulamento ANC n.º 2016-03 de 15 de abril de 2016, homologado 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 dos Fundos Imobiliários (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

Em virtude da legislação aplicável ao fundo CORUM Origin, a coluna «valores calculados» da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos do Fundo Imobiliário (SCPI).

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

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

O avaliador imobiliário 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 calculado 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 às imobilizações (em K€)

	Valores brutos a 01/01/2021	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2021
Terrenos e construções para arrendamento	1 751 144	213 478	124 455	1 840 167
Imobilizações em curso	18	18	18	18
Despesas de aquisição	23 373	1 496	1 451	23 418
Títulos de participação	170 665	0	-	170 665
TOTAL	1 945 201	214 992	125 924	2 034 268

► Detalhe das imobilizações em curso (em K€)

	2021	
	Valores contabilísticos	Valores calculados
Lempäälä	18	18
Outras	0	0
TOTAL	18	18

► Declaração das provisões para grandes obras de manutenção (em K€)

	Provisão em 01/01/2021	Dotação		Reversão		Provisão em 31/12/2021
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis cedidos	Património existente	
Montante	11 263	301	5 636	784	1 017	15 399

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/22	13 173
Despesas previsionais em N+2	01/01/23	1 564
Despesas previsionais em N+3	01/01/24	549
Despesas previsionais em N+4	01/01/25	114
Despesas previsionais em N+5	01/01/26	0
TOTAL		15 399

► Imobilizações financeiras (em K€)

Os títulos de participações detidos ⁽¹⁾ têm a seguinte composição a 31 de dezembro de 2021.

Sociedade detida	Data de aquisição	Valor contabilístico	Valor calculado	Capital	Resultado de 2021	Capital próprio	Quota-parte detida
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8 988	9 200	2,5	-	1 183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14 383	13 900	2,5	-	1 508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 600	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6 171	7 400	2,5	-	1 505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11 211	10 900	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14 420	16 400	2,5	-	1 608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37 901	40 100	17 963	-	18 374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	8 000	473	-	4 122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46 479	46 800	2,5	-	14 266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7 016	7 300	10	-	5 216	100%
TOTAL		170 665	176 600	18 463	-	49 065	

⁽¹⁾ Controlados na aceção do regulamento ANC 2016-03.

▶ Outras imobilizações financeiras (em K€)

	2020	Pagamentos a gestores de propriedades	Reembolsos de gestores de propriedades	2021
Depósitos e garantias	732	-	-	732
TOTAL	732	-	-	732

▶ Dívidas financeiras (em K€)

As dívidas financeiras correspondem a 350.709 K€ e são constituídas por dívidas bancárias (incluindo os juros vencidos) para 343.668 K€ e depósitos de garantia para 7.041 K€.

Repartição das rubricas do balanço	2021	2020
Empréstimos	343 668	365 060
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	343 668	365 060
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	7 041	4 284

▶ Detalhe dos empréstimos (em K€)

Repartição por vencimento residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
EMPRÉSTIMOS COM TAXA FIXA	850	0	-	850
Empréstimos amortizáveis	850	-	-	850
Empréstimos com prazo definido	-	-	-	-
EMPRÉSTIMOS COM TAXA VARIÁVEL	60 000	282 818	-	342 818
Empréstimos amortizáveis	-	92 818	-	92 818
Empréstimos com prazo definido	60 000	190 000	-	250 000
TOTAL	60 850	282 818	0	343 668

▶ Rácio de endividamento

	2021	2020
Empréstimos bancários	343 668 K€	365 060 K€
Compromissos imobiliários	0 K€	0 K€
Valor de realização	1 955 042 K€	1 681 882 K€
Rácio de endividamento	18%	22%

Informações relativas aos capitais próprios

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

	31/12/2021	31/12/2020
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos ⁽¹⁾	27 830	3 753
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	2 490	1 438
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	391	177
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	5 132	2 138
= MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS	19 818	0

▶ Resultado do exercício (em K€)

	31/12/2021
RESULTADO DO EXERCÍCIO	115 021
Resultados transitados utilizados	0
Distribuição dos adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro	115 006
TOTAL DOS RESULTADOS TRANSITADOS	15

⁽¹⁾ As mais ou menos-valias realizadas na alienação de terrenos e construções para arrendamento têm a natureza de ganhos ou perdas de capital e são contabilizadas numa conta de reservas. O resultado gerado através das alienações é igual à diferença entre as receitas de alienações líquidas de terrenos e construções para arrendamento líquidas do valor contabilístico líquido dos mesmos e dos custos incorridos, tendo em conta a reversão da provisão para grandes obras de manutenção anteriormente constituída sobre o ativo alienado ou as subvenções recebidas.

► Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2021

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

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

Estes valores foram estabelecidos (em K€) para umas 2.030.869 ações a 31 de dezembro de 2021.

	2021 (em K€)	2021 por ação	2020 (em K€)	2020 por ação
Investimentos imobiliários	2 017 309	-	1 930 734	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-187 199	-	-304 769	-
VALOR CONTABILÍSTICO	1 830 110	901,15 €	1 625 965	889,17 €
Valor venal dos imóveis para arrendamento	2 142 241	-	1 986 651	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-187 199	-	-304 769	-
VALOR DE REALIZAÇÃO	1 955 042	962,66 €	1 681 881,81	919,75 €
Despesas necessárias à aquisição do património do Fundo Imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício ^[2]	150 081	-	142 604	-
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	286 084	-	218 282	-
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	2 391 207	1 177,43 €	2 042 767,84	1 117,10 €

^[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» está ligada ao sobreinvestimento dos fundos.

^[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2021.

Eventos após a data de fecho do balanço

A Sociedade Gestora continua a acompanhar a evolução da crise atual na Ucrânia, que até à data não teve um impacto significativo no fundo imobiliário.

Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

► Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2021	2020
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	41 759	32 011
Créditos de cobrança duvidosa	9 354	7 796
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-4 074	-4 123
TOTAL	47 040	35 685
OUTROS CRÉDITOS		
Fornecedores de imobilizações - adiantamentos	-	-
Fornecedores de exploração - devedor	-	-
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	86 713	56 455
Gestores de propriedades	2 517	1 598
Acionistas devedores	-	-
Créditos sobre distribuição	-	-
TOTAL	89 230	58 054
TOTAL DE ARRENDATÁRIOS, CONTAS RELACIONADAS E OUTROS CRÉDITOS	136 270	93 738

► Detalhe das dívidas

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2021	2020
Empréstimos	343 668	365 060
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	343 668	365 060
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	7 041	4 285
Arrendatários credores	7 189	7 718
Fornecedores e contas relacionadas	4 491	3 986
Estado e outras entidades públicas	87 549	51 898
Gestores de propriedades	4 890	4 911
Acionistas credores	7 660	6 933
Dívidas de distribuição	9 740	6 718
TOTAL	121 520	82 164

Informações relativas à demonstração de resultados

► Receitas da atividade imobiliária (em K€)

Rendas	153 694
Encargos faturados	12 515
Receitas das participações controladas	-
Outras receitas	1 373
Reversão de provisões	1 017
Reclassificações de despesas imobiliárias	9 748
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	178 348

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 (em K€)

Despesas com contrapartida em receitas	12 515
Grandes obras de manutenção	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 017
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	5 636
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-
Outras despesas imobiliárias (entre as quais despesas financeiras)	8 458
Despesas de aquisições realizadas	9 748
Despesas de aquisições não realizadas	50
Depreciação de títulos de participações controladas	-
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	37 424

As despesas da atividade imobiliária têm a seguinte composição:

- as despesas, com contrapartida em receitas de 12.515 K€, são compostas por despesas refaturadas;
- as dotações para provisões para grandes obras de manutenção representam 5.636 K€ e devem ser correlacionadas com as reversões de provisões para grandes obras de manutenção correspondentes a 1.017 K€.

As restantes despesas imobiliárias de 8.458 K€ correspondem às despesas não recuperadas e aos encargos com juros associados à atividade.

Receitas de exploração

As receitas de exploração, no montante de 29.839 K€, são compostas por:

- reclassificações dos encargos correntes de exploração com um montante de 29.055 K€, correspondentes às comissões de subscrição;
- reservas de reversão de provisões para créditos de cobrança duvidosa com um montante de 783 K€.

Despesas de exploração

Em conformidade com os estatutos do Fundo Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, a título do exercício de 2021, 48.114 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 19.059 K€;
- 11,976% (excluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 29.055 K€.

As restantes despesas de exploração com um total de 2.295 K€ são compostas por:

- honorários e outras despesas, correspondentes a 1.387 K€;
- impostos e taxas, correspondentes a 908 K€.

Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -4.653 K€ e é composto por juros de empréstimos.

Resultado extraordinário

O resultado extraordinário ascendeu aos 54 K€.

Outras informações

► Compromissos extrapatrimoniais

Dívidas garantidas (em K€)

No âmbito dos empréstimos contraídos para o financiamento parcial das aquisições do exercício contabilístico, foram concedidas garantias reais aos credores («privilège de prêteur de deniers» [privilegio de credor] ou hipotecas) sobre os ativos financeiros.

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas
Crédit Agricole - 2014	Hipoteca inscrita 5% / Hipoteca não inscrita 95%	Lognes	10 000
BPI France - 2014	Hipoteca inscrita	Lieusaint / Denain / Les Ulis	35 340
Bayern LB - 2015	Hipoteca inscrita	Neu-Isenburg	25 300
BPVF - 2017	Hipoteca inscrita	Meudon / Novotel Schipol	68 340
Palatine - 2017	Promessa de hipoteca	Brétigny / Beaune / Amiens / Parc de la Conterie / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	149 562
ING - 2018	Hipoteca inscrita	Zoetermeer (Rontgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / LEIDERDORP (Simon Smitweg 14-16) / LEIDERDORP_O (Simon Smitweg 18)	120 340
AIB - 2020	Hipoteca inscrita	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / Kilmainham / Classon	165 625
TOTAL			574 507

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.

Informações relativas ao património

► Tabela de composição do património (em K€)

	2021		2020	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO				
Escritórios	775 863	855 831	766 964	821 798
Indústria	120 592	110 990	162 309	153 362
Lojas	768 897	805 645	638 781	648 203
Logística	101 027	104 825	98 327	96 900
Saúde	9 990	7 680	9 990	10 300
Hotel	234 096	257 252	245 033	256 070
TOTAL	2 010 466	2 142 223	1 921 406	1 986 633

► Inventário detalhado

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
FRANÇA							
ESCRITÓRIOS							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 700
	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	19 700
	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	740
	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
	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	13 700
	Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1 770	07/06/2013	3 629	79	3 550	3 040
	LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	-	15/09/2017	12 853	255	12 597	18 200
ESCRITÓRIOS/LOJAS							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 177	901	12 276	12 600
INDÚSTRIA							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 500
SAÚDE							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	7 680
HOTEL							
	Brétigny 7 route des champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 790
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 512
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 930
LOJAS							
	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

...

► Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
PORTUGAL							
ESCRITÓRIOS							
	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	5 000
LOJAS							
	Avenida da Liberdade, n.º 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 900
	Gandra, Mazedo parish, Moncao council Monção						
	Estrada Municipal 627, Molelos 3460 - 482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião, n.º 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	35 700
	Pia dos neves - Freguesia de S. Joao, 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council						
	Rua da Boavista, n.º 292 Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	8 700
PAÍSES BAIXOS							
ESCRITÓRIOS							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	27 105
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 385
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	7 670
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	43 895
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	50 830
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	7 570
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	14 075
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	57 775
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	15 120
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 295	395	5 900	5 720
	Fascinatío Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	16 500
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	7 680
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	7 710
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 663	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 535
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 465	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	48 005

...

► Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
LOJAS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	7 385
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	18 210
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 - 4815 PP Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 825
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	11 840
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	10 000
	Bastiaansplein Delft	12 854	15/11/2019	40 842	2 392	38 450	35 740
	Hermitage - Zaandam 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	29 035
HOTEL							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	56 040
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 380
INDÚSTRIA							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 000
LOGÍSTICA							
	Oosterhout Everdenberg 14 - Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 425
ALEMANHA							
LOJAS							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	7 400
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	43 000
ESCRITÓRIOS							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	19 214	1 314	17 900	25 300
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936 Francfort	47 950	30/07/2015	75 869	5 378	70 491	85 000
HOTEL							
	Moxy Frankfurt Airport, Am Weiher 1, Kelsterbach	5 254	29/03/2019	22 024	1 762	20 262	20 200
	Bonner straÙe 59	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	18 100
ESLOVÉNIA							
LOJAS							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 151
LOGÍSTICA							
	Ljubjana (Logística e escritórios) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	58 200
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 100
IRLANDA							
LOJAS							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 500
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 100
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	5 000

► **Inventário detalhado** (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
ESCRITÓRIOS							
	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	17 400
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	24 000
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 900
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 800
EDUCAÇÃO							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	8 200
ESTÓNIA							
LOJAS							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	15 500
LOGÍSTICA							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	29 800
LETÓNIA							
ESCRITÓRIOS							
	Riga (Escritórios / Lojas / Logística) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	15 000
LITUÂNIA							
LOJAS							
	Ukmergės ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	26 900
	Vakarinis aplinkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	24 000
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	22 900
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	37 200
ITÁLIA							
LOJAS							
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17 402	06/10/2017	20 554	423	20 130	21 100
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3 605	06/10/2017	3 581	90	3 491	3 400
	Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10 567	06/10/2017	15 985	333	15 652	16 000
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11 964	06/10/2017	10 971	235	10 736	11 700
	Osimo via dell'industria 27, 60027 Osimo	4 248	06/10/2017	5 513	128	5 385	5 500
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10 017	06/10/2017	9 914	214	9 700	10 200
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5 228	06/10/2017	5 596	130	5 466	5 500
	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 Ventimiglia	5 297	06/10/2017	8 322	134	8 188	8 800
	Via Giordano Bruno n° 69 and 69b	6 693	08/05/2019	9 086	488	8 598	10 900
	Zona Industriale, Strada Olbia	12 138	08/05/2019	16 170	867	15 303	18 600
	Via Pinerolo n° 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	6 900
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 600

► Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
ESCRITÓRIOS							
	Venise - Via Terraglio 17 30174 - Venezia	22 100	29/10/2018	19 506	1 006	18 500	22 500
	Strada, 5	13 136	28/06/2019	19 131	386	18 745	21 200
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	17 900
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9 275	30/11/2021	16 806	406	16 400	19 700
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3 273	27/10/2021	7 342	492	6 850	9 700
ESCRITÓRIOS/INDÚSTRIA							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	66 200
LOGÍSTICA							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 300
FINLÂNDIA							
LOJAS							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 900
	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	4 600
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 200
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	16 700
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	8 000
	Tyynenmerenkatu 11 Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	46 800
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5 725	09/11/2020	7 256	240	7 016	7 300
ESCRITÓRIOS							
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	19 000
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	40 100
HOTEL							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	13 900
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 231	60	6 171	7 400
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 481	60	14 420	16 400
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 271	60	11 211	10 900
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 - Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 449	60	16 389	16 600
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	9 200

...

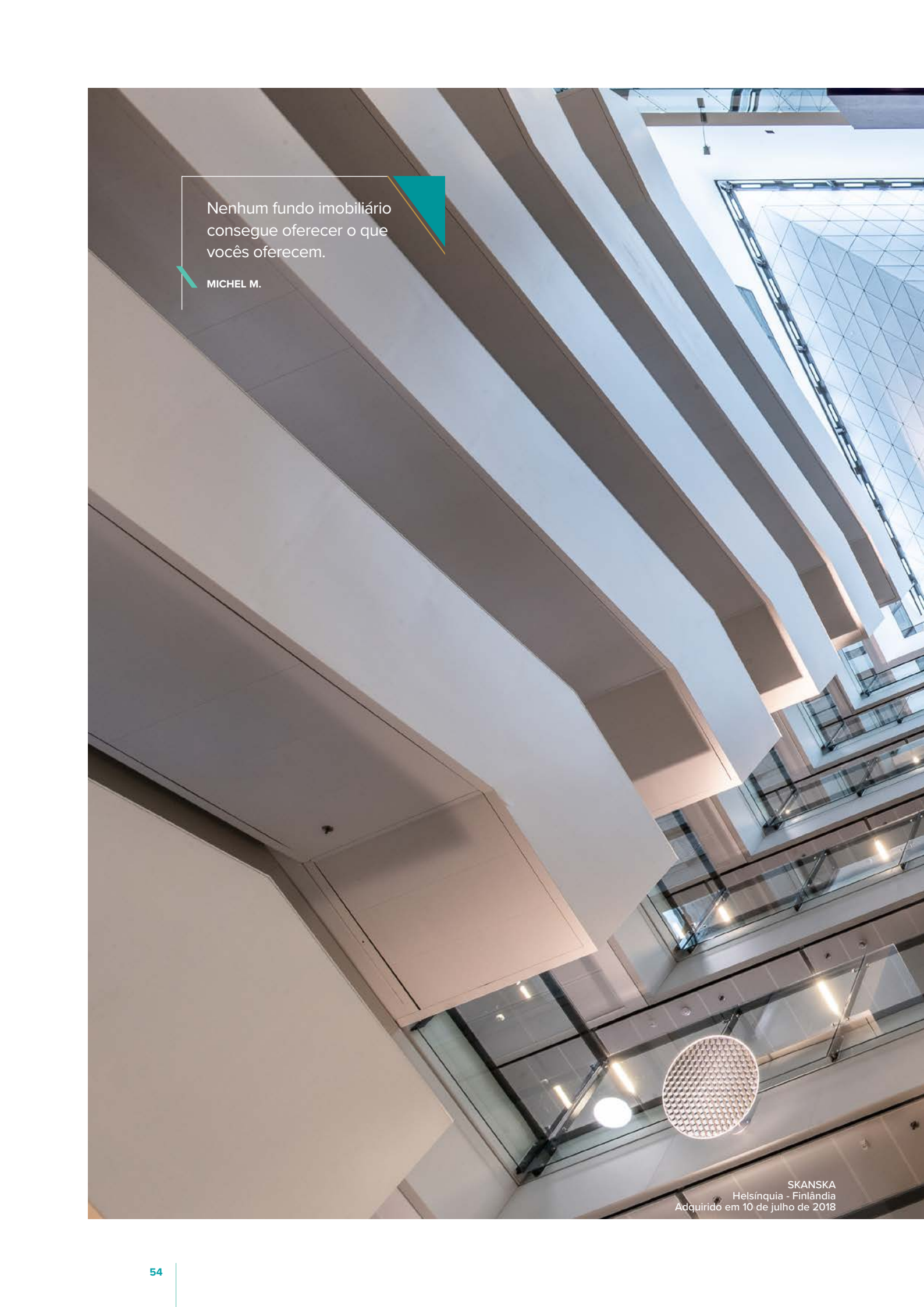
► Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2021 em K€
BÉLGICA							
ESCRITÓRIOS							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	30 000
HOTEL							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	18 900
ESPANHA							
HOTEL							
	Mollet, av. Rabassaires 46 08100 Mollet del Valles	2 048	11/05/2017	4 451	39	4 412	5 300
	Granollers, Calle Valldoríolf 1 08520 Granollers	3 009	11/05/2017	3 538	38	3 500	4 700
	Viladecans Avenida Olof Palme 24 08840 Viladecans	3 000	11/05/2017	13 551	48	13 503	15 000
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6 28944 Fuenlabrada	5 143	11/05/2017	4 347	50	4 297	5 500
	Urb Playa Serena	26 166	07/02/2020	23 136	636	22 500	21 500
INDÚSTRIA							
	Route de Villena Km 8 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	15 400
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	9 200
LOJAS							
	Ribadeo - N-634, KM 555 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	11 840
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 200
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 330
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 370
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 410
	N. 8.142 of the Land Registry n. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 630
	Av. Tèxtil 56	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 400
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 800
	Carretera N-340, Allosa de Ranés 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 170
	Bahia Azul - Avenida Montserrat Caballé Malaga	62 020	30/06/2021	23 089	733	22 357	24 500
TOTAL		1 377 510		2 109 087	98 621	2 010 466	2 142 223

* Títulos de participações controlados.

► Despesas de gestão

Despesas de gestão	Taxa	Base	Montantes 2021
Comissão de subscrição	11,96% incluindo todos os impostos	Preço de subscrição aquando dos aumentos de capital	29 055 K€
Comissão de gestão na Zona Euro	12,4% excluindo impostos	Rendas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	19 059 K€
Comissão de cessão de participação	240 €	Montante fixo para qualquer cessão	NS
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	Preço de venda < 5 M€: 1% incluindo todos os impostos Preço de venda > 5 M€: 0,75% incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo em caso de realização de mais-valia	391 K€
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% HT	Montante das obras	0 K€



Nenhum fundo imobiliário
consegue oferecer o que
você oferecem.

MICHEL M.

SKANSKA
Helsinquia - Finlândia
Adquirido em 10 de julho de 2018

A photograph of a modern building interior, likely a corporate headquarters, featuring a glass and metal structure with a grid-like pattern. The image is partially obscured by a white rectangular overlay containing text.

Relatórios e projetos de deliberação para a Assembleia- -geral

Relatórios

Relatório da Sociedade Gestora

Características principais a 31 de dezembro de 2021

• Capital nominal	1 751 M€
• Distribuição 2021 (por ação)	76,62 €
• Valor IFI 2021* (por ação)	959,59 €

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

• Capitalização (a preço de subscrição)	2 214 M€
• Número de ações	2 030 869
• Número de acionistas	37 271
• Distribuição prevista para 2022 (por ação)	65,40 €

Apresentação dos trabalhos de avaliação do património imobiliário realizados pelo avaliador imobiliário

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2021.

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 imobiliário a 31 de dezembro de 2021.

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 obras de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 26% das rendas recebidas pelo fundo CORUM Origin.



Nieuwegein - Países Baixos
Adquirido em 30 de novembro de 2021

► Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Área total (m ²)	1 324 640	1 297 138	1 146 609	992 538	786 247
Área por arrendar (m ²)	80 321	53 816	16 158	2 875	3 898
Taxa de ocupação física (TOFis) ^[1]	94,72%	96,4%	99,3%	99,7%	99,61%
Taxa de ocupação financeira (TOFin) ^[2]	96,34%	97,3%	98,9%	99,5%	99,58%

^[1] Média das TOFis trimestrais (área total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas). Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

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

As instalações por arrendar verificadas a 31 de dezembro de 2021 são as seguintes (todas em busca de arrendatários)

- 3 instalações comerciais em Amnéville com uma área total de 468 m²
- 1 instalação comercial em Lieusaint com uma área total de 2.438 m²
- 1 instalação comercial em Torcy com uma área total de 350 m²
- 4 instalações em Hamburgo com uma área total de 4.583 m²
- 3 instalações no Technoparc com uma área total de 675 m²
- 3 instalações comerciais em Yecla com uma área total de 38.245 m²
- 4 instalações em Dublin, no edifício Joyce's Court, com uma área total de 474 m²
- 2 instalações em Hoofddorp, no edifício Red Office, com uma área total de 933 m²
- 1 instalação comercial em Vilvoorde com uma área total de 200 m²
- 2 instalações em Zaandam com uma área total de 4.940 m²
- 1 instalação em Val Plaza com uma área total de 4.077 m²
- 3 instalações comerciais em Dublin, no edifício Classon House, com uma área total de 491 m²
- 1 instalação em Saint-Nazaire com uma área total de 7.092 m²
- 1 instalação em Braga com uma área total de 2.170 m²
- 1 instalação em Roterdão (BAM) com uma área total de 221 m²
- 1 instalação em Juvignac com uma área total de 4.400 m²
- 1 instalação em Delft com uma área total de 619 m²
- 2 instalações no Parc Faraday com uma área total de 377 m²
- 1 instalação em Roma Caterina com uma área total de 335 m²
- 2 instalações em Bolonha com uma área total de 1.865 m²
- 1 instalação em Nieuwegein com uma área total de 5.368 m²

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

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	3	0	2	1	0	0	6
Europa	38	35	5	0	4	12	94
TOTAL	41	35	7	1	4	12	100

► Composição do património imobiliário: áreas em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	3	0	2	0	1	0	6
Europa	29	43	8	0	5	9	94
TOTAL	32	43	10	0	6	9	100

Relatório do Conselho Fiscal

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da nossa sociedade, temos o prazer de lhes apresentar o nosso relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa sociedade, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2021.

A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras da nossa sociedade, 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 7 de março de 2022, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da nossa sociedade, assim como as contas que lhe são apresentadas, nomeadamente, os honorários pagos à Sociedade Gestora.

Em 2021, o fundo CORUM Origin angariou 243 milhões de euros, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2021, a capitalização do fundo CORUM Origin ascendeu a 2,214 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 37.271 acionistas.

No exercício de 2021, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 29.055 milhões de euros. Os honorários de gestão ascenderam aos 19.059 milhões de euros.

Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas após a audição do relatório dos Revisores de Contas, que se comprometem a certificar sem reservas as contas da nossa sociedade.

Ao longo do ano de 2021, realizámos vários investimentos, essencialmente no estrangeiro, com oito ativos imobiliários adquiridos por um total de 225 milhões de euros, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os imóveis adquiridos em 2021 são utilizados para lojas (64%), escritórios (35%), e indústria (11%). A rentabilidade inicial média para estes investimentos foi de 7,7%, 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. Nove imóveis foram igualmente vendidos em 2021, dando origem a uma mais-valia de 27,5 milhões de euros que foi distribuída pelos acionistas.

A 31 de dezembro de 2021, o património do fundo imobiliário está distribuído por treze países da zona euro: 27% nos Países Baixos, 14% na Itália, 12% na Finlândia, 10% na Alemanha, 8% na Irlanda, 7% em Espanha, 6% na França, 5% na Lituânia, 3% na Eslovénia, 3% em Portugal, 2% na Bélgica, 2% na Estónia e 1% na Letónia. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 2,142 mil milhões de euros.

A estratégia de investimento implementada desde a criação do seu fundo imobiliário permite obter uma diversificação considerável, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia imobiliária dos ativos. É importante salientar que este património encontra-se amplamente arrendado com uma taxa de ocupação física de 94,72% (média das TOFis trimestrais [área total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas]) e uma taxa de ocupação financeira de 96,34% (total das TOFin trimestrais [rendas faturadas/rendas faturáveis]).

O seu fundo 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 99 milhões de euros não foram investidos até 31 de dezembro de 2021.

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

- o aumento do capital estatutário máximo do fundo CORUM Origin para três mil milhões de euros;
- a atualização dos estatutos do fundo CORUM Origin em conformidade com a regulamentação aplicável, nomeadamente no que diz respeito ao formalismo da notificação de penhores (em aplicação da reforma do direito das garantias realizada em setembro de 2021 e que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2022).

Não temos qualquer observação a fazer relativamente às 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 do fundo imobiliário.

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

O CONSELHO FISCAL

Relatório dos revisores de contas sobre as contas anuais relativas ao exercício findo a 31 de dezembro de 2021

Aos acionistas,

Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia-geral, efetuámos a auditoria das contas anuais do fundo imobiliário CORUM Origin relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, 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 Comercial francês e pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas, aplicáveis entre 1 de janeiro de 2021 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 imobiliários, os seus investimentos e a avaliação dos ativos e passivos correspondentes.

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 caráter adequado dos princípios contabilísticos aplicados, ao caráter 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 aos fundos imobiliários, 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 aos fundos imobiliários, 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 caráter 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 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 imobiliários, 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 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 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 com base nessas 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 imobiliário.

No quadro de uma auditoria realizada de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o revisor de contas exerce julgamento profissional ao longo da auditoria. Além disso, as responsabilidades do revisor de contas 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 imobiliário em continuar as suas operações. As conclusões do revisor de contas 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 revisor de contas 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, 16 de março de 2022

Revisores de contas
Cailliau Dedouit et associés

Stéphane LIPSKI

Relatório especial do revisor de contas sobre as transações regulamentadas, relativo ao exercício findo a 31 de dezembro de 2021

Senhoras e Senhores,

Na qualidade de revisor de contas da vossa sociedade, 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 todos os impostos) das rendas (excluindo impostos) auferidas e das receitas líquidas do período. A 31 de dezembro de 2021, a comissão de gestão ascendeu aos 19.058.625,41 €;
- 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 2021, a comissão de subscrição ascendeu aos 29.055.463,02 €;
- Comissão de arbitragem. Esta comissão baseia-se numa percentagem (0,75%, incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda efetivo se o mesmo for igual ou superior a 5 M€ e numa percentagem (1%, incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda efetivo se o mesmo for inferior a 5 M€. A 31 de dezembro de 2021, a comissão de arbitragem ascendeu aos 390.512,50 €.

Paris, 16 de março de 2022

Revisores de contas
Cailliau Dedouit et associés
Stéphane LIPSKI



Relatório de conformidade e auditoria interna

Organização dos mecanismos de conformidade e 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), 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 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 dos 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 plurianual. 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 são 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 2021 inclui ainda novas restrições regulamentares, nomeadamente, entre outras, as exigências referentes ao Regulamento (UE) 2019/2088 Sustainable Finance Disclosure (SFDR) [Divulgação de Informações Relacionadas com a Sustentabilidade no Setor dos Serviços Financeiros] que entrou em vigor no dia 10 de março de 2021.

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 zelo 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 um controlo obrigatório. 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.

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. A CORUM visa sensibilizar os seus acionistas e potenciais acionistas para as boas práticas e para os reflexos que devem ter, de modo a evitar o risco de fraude. Além disso, no âmbito da sua missão de proteção dos investidores, a Autoridade dos Mercados Financeiros atualiza regularmente a lista negra de websites não autorizados e fraudulentos. A mesma publica igualmente uma advertência dirigida aos investidores e um comunicado sobre burlas, para além de disponibilizar uma ferramenta de deteção, no website AMF - PROTECT EPARGNE.

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. Por outro lado, todos os colaboradores recebem formação e informações sobre o exercício de 2021, nomeadamente durante a formação anual relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

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 internas).

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 as informações e todos os indicadores-chave do fundo CORUM Origin através, nomeadamente, 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 ou mediante simples pedido.

A Sociedade Gestora não integra critérios ESG na gestão do fundo no âmbito do regulamento SFDR. Contudo, a CORUM Asset Management tem em conta, aquando da seleção de novos investimentos para o fundo imobiliário, vários critérios que considera pertinentes em matéria de sustentabilidade, sem que essas considerações relativas aos critérios Ambientais, Sociais e de Governança (Critérios “ESG”) constituam um compromisso por parte da Sociedade Gestora.

Desafios de 2022

Na era digital, a CORUM Asset Management continua a desenvolver ferramentas que permitam automatizar o seu mecanismo, nomeadamente, os controlos de primeiro e segundo níveis. Uma ferramenta de controlo interno foi implementada para a campanha de controlos de 2022, de modo a documentar de forma uniforme os planos de controlo de todas as entidades, manter uma pista de auditoria e poder acompanhar em tempo real a taxa de concretização dos controlos.

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 2021 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 2021, 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 CORUM Asset Management possui uma ferramenta de monitorização da conformidade com o RGPD. Além disso, a política de proteção de dados é regularmente revista e encontra-se disponível no nosso website.

Informações extrafinanceiras (Regulamento SFDR e Taxonomia)

O fundo imobiliário CORUM Origin não tem em conta, em simultâneo, os critérios sociais, ambientais e de qualidade de governação. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da União Europeia em matéria de atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez do fundo 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 desfasamento temporal entre a data de vencimento do passivo e a falta de liquidez relativa do ativo em virtude da sua componente imobiliária. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com 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 mista de 7 de abril de 2016 fixou em 690 M€ o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias, nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e ainda não investidos. A taxa de endividamento do fundo CORUM Origin a 31 de dezembro de 2021 correspondeu a 17%.

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 imobiliários. Em primeiro lugar, o fundo CORUM Origin recorre 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 e financeiros (em montante extremamente reduzido) são alvo de uma avaliação independente, que cumpre os critérios exigidos pela regulamentação e que é realizada pela CORUM Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

Dever de informação dos 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. É também disponibilizado aos acionistas um Documento de Informação Fundamental, atualizado todos os anos com toda a documentação legal.

Política de remunerações

Relativamente às 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 anualizadas:

- 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 5.664 K€ para 56 profissionais ETI (equivalentes a tempo inteiro) no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 78% e remunerações variáveis correspondentes a 22% do total.

O montante agregado das remunerações brutas dos funcionários identificados para os efeitos da diretiva AIFM 2011/61/UE (gerentes, dirigentes, quadros superiores, tomadores de riscos) ascendeu aos 693 K€ (937 K€ em 2020), dos quais 25% dizem respeito a colaboradores cujas atividades têm incidência no perfil de risco do fundo imobiliário CORUM Origin.

Projetos de deliberação para a Assembleia-geral mista de 19 de abril de 2022

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

Da competência da Assembleia-geral Ordinária

Primeira deliberação

A Assembleia-geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2021, tal como são apresentadas, indicando um lucro líquido de 115.021.030,38 € e um capital social nominal de 1.750.614.495,26 €.

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

Segunda deliberação

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

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2021	115 021 030,38 €
Resultados transitados	8 194,45 €
Resultado distribuível	115 029 224,83 €
Dividendos	115 005 949,20 €
Resultados transitados após afetação	23 275,63 €

Terceira deliberação

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

	Valor global para o fundo imobiliário	Valor por ação
Valor contabilístico	1 830 109 762,82 €	901,15 €
Valor de realização	1 955 041 924,00 €	962,66 €
Valor de reconstituição	2 391 206 889,45 €	1 177,43 €

Quarta deliberação

A Assembleia-Geral Ordinária, após a audição do relatório especial do revisor de contas sobre as transações regulamentadas mencionadas no artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma conhecimento do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

Quinta deliberação

A Assembleia-geral decide a distribuição do saldo positivo da conta «mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos» com um montante bruto de 27.402.817,00 €, correspondente a um montante líquido de impostos de 20.878.259,68 €, pago em três dividendos antecipados pela Sociedade Gestora, de acordo com as disposições do artigo 34 dos estatutos, com base no número de ações subscritas no dia 31 de julho de 2021, 31 de outubro de 2021 e 31 de dezembro de 2021 e pago aos acionistas proprietários dessas mesmas ações.

Sexta deliberação

A compensação dos membros do Conselho Fiscal permanece inalterada.

De acordo com o artigo 18.º dos estatutos, a Assembleia-geral Ordinária estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4.000 € a remuneração a atribuir globalmente ao Conselho Fiscal relativamente à atividade dos seus membros para o ano de 2022. Cada membro do Conselho Fiscal receberá senhas de presença, cujo orçamento anual é determinado pela Assembleia-geral e que serão distribuídas entre esses membros proporcionalmente em função da sua participação nas reuniões. Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito ao reembolso das despesas de deslocação por si incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

Sétima deliberação

Sob reserva da aprovação pela Assembleia-geral Extraordinária da deliberação que estabelece um capital estatutário máximo de 3.000.000.000,00 €, a Assembleia-geral estabelece o montante de 1.200.000.000 € como montante máximo para empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome do fundo CORUM Origin e autoriza a mesma a conceder todas as garantias, nomeadamente garantias hipotecárias, e instrumentos de cobertura necessários para a subscrição desses mesmos empréstimos.

O montante dos empréstimos não poderá ultrapassar 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e ainda não investidos.

Oitava deliberação

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

Da competência da Assembleia-geral Extraordinária

Nona deliberação

Referência à regulamentação aplicável ao objeto do fundo imobiliário sem alterações para o objeto do fundo imobiliário ou a sua gestão

A Assembleia-geral Extraordinária propõe fazer referência ao artigo L. 214-114 do Código Monetário e Financeiro francês, no qual são indicadas as operações que podem ser efetuadas pelos fundos imobiliários no âmbito da gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento. A Assembleia-geral Extraordinária propõe modificar o artigo 2.º dos estatutos, o qual passou a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 2.º - OBJETO SOCIAL

A Sociedade tem por objeto a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na Zona Euro. Para efeitos da referida gestão, pode proceder às operações previstas no artigo L. 214-114 do Código Monetário e Financeiro francês, ou seja, proceder a obras de qualquer natureza nos imóveis, nomeadamente, operações relacionadas com a sua construção, renovação, manutenção, reabilitação, melhoramento, ampliação, reconstrução ou adaptação às normas ambientais ou energéticas e adquirir equipamentos ou instalações necessárias à utilização dos imóveis. Pode, por outro lado, alienar elementos de património imobiliário, desde que não os tenha adquirido tendo em vista a sua revenda e que tais alienações não se revistam de carácter habitual. Pode igualmente adquirir participações:

- *em sociedades de pessoas que não sejam admitidas à negociação no mercado regulamentado no âmbito do artigo 4, parágrafo 1, alínea 21 da Diretiva 2014/65/UE e que não estejam incluídas num mercado reconhecido, aberto ao público e com funcionamento regular (“mercado organizado”) e cujos acionistas respondam pelo passivo para além das suas contribuições, cujos ativos sejam principalmente constituídos por edifícios adquiridos ou construídos tendo em vista o seu arrendamento, e cujos outros ativos sejam líquidos;*
- *em sociedades civis de investimento imobiliário, em ações ou ações de organismos de investimento coletivo imobiliário (OPCI) ou organismos equivalentes de direito estrangeiro.”*

A Assembleia-geral Extraordinária propõe, por outro lado, especificar os produtos financeiros (depósitos, ativos líquidos e contratos que constituam instrumentos financeiros a prazo) nos quais o fundo CORUM Origin pode investir e adicionar uma nova alínea ao artigo 2, conforme é indicado em seguida:

“A sociedade pode igualmente investir em depósitos e ativos líquidos, bem como em contratos que constituam instrumentos financeiros a prazo, com vista à proteção dos seus ativos, sob reserva de que esses contratos digam respeito a operações de cobertura.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima deliberação

Aumento do capital estatutário máximo

A Assembleia-geral Extraordinária, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide aumentar o capital estatutário máximo, o qual irá passar de 2.000.000.332 € para 3.000.000.000 €. Por conseguinte, decide igualmente modificar o artigo 6.2 dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“6.2 Capital social estatutário

O capital social estatutário máximo é fixado em três mil milhões de euros (3.000.000.000 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que ele corresponda ao montante máximo de três mil milhões de euros (3.000.000.000 €) através da criação de novas ações, sem que, contudo, lhe seja atribuída qualquer obrigação de atingir esse montante dentro de um prazo especificado.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima primeira deliberação

Flexibilização da forma do certificado de detenção de ações

A Assembleia-geral Extraordinária propõe a flexibilização das modalidades relativas ao certificado de inscrição no registo dos acionistas da Sociedade Gestora e a consequente modificação do artigo 9.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 9.º - AÇÕES

[...] A cada acionista, é emitido pela Sociedade Gestora um certificado que comprova a sua inscrição nesse registo. Esses certificados não constituem títulos negociáveis. No caso de perda, roubo, destruição ou não receção do certificado, o acionista deverá apresentar à Sociedade Gestora uma declaração de perda.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima segunda deliberação

Especificação da data de determinação da atribuição de responsabilidade a cada acionista, a qual permanece limitada à sua parte no capital

A Assembleia-geral Extraordinária propõe clarificar que os limites da responsabilidade de cada acionista perante terceiros são determinados com base no dia da invocação de responsabilidade e não no dia da subscrição inicial no fundo CORUM Origin. Por conseguinte, a Assembleia-geral Extraordinária propõe modificar o artigo 10.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 10.º - DIREITOS E OBRIGAÇÕES INERENTES ÀS AÇÕES

[...] 2. A responsabilidade dos acionistas só pode ser invocada se a sociedade tiver sido anteriormente alvo de ação judicial sem resultados.

Cada acionista só será responsável perante terceiros até ao limite da sua parte no capital à data da invocação da responsabilidade, de acordo com as disposições do artigo L. 214-89 do Código Monetário e Financeiro francês e em derrogação das disposições do artigo 1857.º do Código Civil francês.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima terceira deliberação

Simplificação das modalidades de penhora das ações para os acionistas que financiam as mesmas a crédito

A Assembleia-geral Extraordinária, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, propõe modificar as disposições relativas às formalidades de notificação de penhores, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável, e modificar o artigo 13.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 13.º - PENHOR DE AÇÕES

De acordo com as disposições do artigo 1866 do Código Civil francês: «As ações podem ser objeto de penhor nas condições previstas na última alínea do artigo 2355 do Código Civil.»

Décima quarta deliberação

Simplificação das modalidades de resgate de ações

A Assembleia-geral Extraordinária propõe alinhar as modalidades de resgate de ações do fundo CORUM Origin com as dos restantes fundos imobiliários geridos pela Sociedade Gestora e modificar o artigo 14.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 14.º - RESGATE DE AÇÕES

[...] Documentos a enviar à sociedade

Os detentores de ações que desejem retirar-se devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora mediante carta ou qualquer outro meio com aviso de receção. As ações serão anuladas.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima quinta deliberação

Especificações relativas às atribuições e poderes da Sociedade Gestora no âmbito da gestão do fundo imobiliário

A Assembleia-geral Extraordinária propõe adaptar as atribuições e poderes da Sociedade Gestora às práticas de mercado e modificar o artigo 16.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 16.º - PODERES E ATRIBUIÇÕES DA SOCIEDADE GESTORA

[...] A Sociedade Gestora tem nomeadamente (sem que a lista seguinte seja exaustiva) os seguintes poderes:

- *administrar a Sociedade e representá-la perante terceiros e perante quaisquer entidades governamentais;*
- *preparar e organizar a variabilidade do capital nas condições previstas nos artigos 6.º e 7.º e, nomeadamente, estabelecer as*

- modalidades de início de fruição das novas ações, bem como o montante do prémio de emissão e as condições de quitação;*
- *adquirir quaisquer imóveis no âmbito do objeto da sociedade, assinar os documentos de compra, obrigar a sociedade na execução de todos os encargos e condições estipulados nesses documentos, pagar o respetivo preço, mandar proceder a todas as formalidades de registo de propriedade e, em geral, fazer tudo o que for necessário, bem como garantir a execução correta dos programas de investimento;*
- *organizar a cessão dos bens;*
- *estabelecer quaisquer contratos de arrendamento, pelo prazo e com os preços, encargos e condições que julgue adequados;*
- *encaixar todos os valores devidos à sociedade e pagar todos aqueles que ela deva liquidar e gerir todas as contas com credores e devedores, emitindo todas as quitações e recibos;*
- *celebrar quaisquer contratos de seguro;*
- *agir em quaisquer ações judiciais, tanto na qualidade de autora ou demandante como de demandada;*
- *decidir e fazer executar todas as obras de manutenção, de reparação, de melhoramento, de ampliação e de reconstrução de edifícios da sociedade e promover, para esse efeito, quaisquer orçamentos e concursos;*
- *mandar abrir quaisquer contas bancárias e de cheques postais e fazê-las funcionar;*
- *dar ordens de congelamento ou descongelamento de fundos no banco: emitir, assinar, aceitar, endossar e liquidar cheques e ordens de transferência para o funcionamento das contas e, em geral, proceder à gestão da tesouraria da sociedade;*
- *emitir e receber toda a correspondência da sociedade e levantar junto dos Correios quaisquer cartas ou encomendas registadas;*
- *fechar as contas e submetê-las à Assembleia-geral de acionistas;*
- *convocar e presidir às Assembleias-gerais de acionistas por si convocadas, determinar a ordem de trabalhos e executar as respetivas decisões;*
- *eleger o domicílio onde for necessário.”*

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima sexta deliberação

Supressão da comissão de cessão de ações de 240,00 €. Modificação da comissão paga aquando da cessão de um imóvel. A comissão da Sociedade Gestora passa a ser 5% do preço de venda, apenas caso seja obtida uma mais-valia mínima de 5%

A Assembleia-geral Extraordinária propõe modificar os elementos que se seguem no artigo 17.º dos estatutos:

- o título passa a ser “Encargos” em vez de “Remuneração da Sociedade Gestora”;
- aditamento dos subtítulos “a) Comissão de gestão” e “b) Outras despesas” à secção 2, a qual passa a chamar-se “Comissão de gestão e outras despesas”;
- aditamento da natureza das “outras despesas” não incluídas na comissão de gestão e, em particular, da repartição entre as despesas assumidas pelo fundo CORUM Origin, por um lado, e as despesas assumidas pela Sociedade Gestora, por outro lado;

- supressão da comissão de cessão de ações de 240,00 €;
- fixação da comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários para 5% do preço de venda, apenas caso seja obtida uma mais-valia superior a 5%, de modo a melhorar a coerência entre a comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários e os interesses dos investidores. Recordamos que, atualmente, esta comissão corresponde a 0,75% (para todas as vendas superiores a 5 milhões de euros), desde o primeiro euro de mais-valia.

Face ao acima exposto, a Assembleia-geral propõe modificar o artigo 17.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 17.º - ENCARGOS

[...] 2. Comissão de gestão e outras despesas

a) Comissão de gestão

[parágrafo inalterado]

b) Outras despesas

Caso a legislação aplicável ou uma autoridade de controlo competente assim o exija, o montante dos encargos será indicado nos documentos comerciais utilizados nos países de distribuição relevantes.

Caso seja necessário, o montante dos custos será indicado nas condições contratuais que venham a ser estabelecidas para a distribuição nos diferentes países.

- Todas as despesas indicadas em seguida são assumidas pelo fundo imobiliário, que paga diretamente:
 - os custos relativos à aquisição dos bens e dos direitos imobiliários e com o seu arrendamento, incluindo os relativos ao registo, aos impostos e às taxas cobrados por ocasião das aquisições de imóveis, os emolumentos notariais e de elaboração de documentos jurídicos;
 - o montante das obras de remodelação, incluindo os honorários dos arquitetos ou gabinetes de projeto, bem como outras despesas eventuais;
 - as despesas de administração técnica, de manutenção, de reparação ou de modificação dos imóveis;
 - os seguros, impostos e taxas, consumos de água ou de eletricidade e, em geral, todas as despesas inerentes aos edifícios;
 - as despesas de convocação e de realização de Assembleias-gerais e do Conselho Fiscal e de informação aos acionistas neste âmbito;
 - os honorários dos membros do Conselho Fiscal;
 - os honorários dos revisores de contas;
 - as despesas de peritagem (avaliador externo) e de contencioso;
 - os honorários do agente depositário;
 - as despesas de publicidade, de impressão e de envio dos documentos de informação destinados aos acionistas;
 - as contribuições, adesões ou quotizações para os órgãos da tutela e associações profissionais;
- Os honorários do regulador são suportados pela Sociedade Gestora.

3. Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como no das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora não recebe qualquer comissão.

Contudo, as cessões de ações a título oneroso ficam sujeitas, no domínio fiscal, a uma taxa de registo de 5% sobre o preço de compra a pagar pelo adquirente, ou correspondente a 3% caso 50% ou mais dos ativos da sociedade estejam situados fora de França.”

4. Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão irá corresponder a 5% (todos os impostos incluídos) do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% do preço de venda.

Esta comissão, exonerada de impostos ao abrigo do artigo 135.º, parágrafo 1, alínea g da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, será cobrada no dia da assinatura do documento definitivo.”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima sétima deliberação

Adaptação dos estatutos à regulamentação aplicável

A Assembleia-geral Extraordinária propõe retirar dos estatutos as referências obsoletas à regulamentação aplicável aos revisores de contas e modificar o artigo 23.º dos estatutos, o qual passa a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 23.º - PODERES E ATRIBUIÇÕES

Os revisores de contas certificam a regularidade e a sinceridade do inventário e das contas da sociedade. Têm como missão permanente a verificação dos livros e dos valores da sociedade, o controlo da regularidade e da sinceridade das informações fornecidas aos acionistas e garantir o respeito da igualdade entre estes. Em qualquer altura do ano, os revisores de contas, juntos ou separadamente, realizam todas as verificações e todos os controlos que julgarem oportunos e podem requisitar no local todos os documentos que julguem úteis para o exercício da sua missão.

São convocados para a reunião durante a qual a Sociedade Gestora fecha as contas do exercício findo, bem como todas as Assembleias-gerais.

Dispõem, para a prossecução da sua missão, das prerrogativas estabelecidas pelo artigo L. 234-2 do Código Comercial francês.

Não pode ser efetuada qualquer reavaliação de ativos sem a apresentação e aprovação prévia pela Assembleia-geral de um relatório especial efetuado pelos revisores de contas.”

Décima oitava deliberação**Aditamento de um novo título e de um novo artigo relativos à missão do agente depositário**

De acordo com o disposto na regulamentação aplicável e para efeitos de harmonização, a Assembleia-geral Extraordinária propõe adicionar um novo artigo com a seguinte redação:

“TÍTULO VI – AGENTE DEPOSITÁRIO**ARTIGO 25.º - MISSÃO DO AGENTE DEPOSITÁRIO**

O agente depositário assegura a regularidade das decisões do fundo imobiliário e da Sociedade Gestora. Deve, conforme aplicável, tomar quaisquer medidas cautelares que considere úteis.”

Todos os títulos e artigos que surgem após o artigo suprarreferido são consequentemente renumerados.

Décima nona deliberação

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



ODYSSEY HOTEL GROUP
Frankfurt - Alemanha
Adquirido em 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
- Sra. Alizée BLIN - Vogal
- Sr. Daniel DAUDE - Vogal
- Sr. Olivier DAVY - Vogal
- Sr. Paul GUADAGNIN - Vogal
- Sr. José MACHADO - Vogal
- Sr. Gabriel ROSNOBLET - Vogal
- SCI Immobilière de l'Aqueduc representada pela Sra. Elisabeth 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 2023.

CORUM Origin

RCS Paris 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 das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2025.

Sociedade Gestora

CORUM Asset Management aprovada pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o n.º 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.

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

Conceção, elaboração e impressão:  AGENCEZEBRA.COM

 PEFC 10-31-1291 / Certifié PEFC / pefc-france.org

2022,
o regresso
às competições
em solitário



CORUM e a vela

Porquê a vela?

Para o grupo CORUM, a vela representa os valores da performance, do compromisso, da autenticidade e da gestão do risco. Estes valores estão presentes em todas as nossas equipas, na França e em todo o mundo. «Este projeto iniciado em 2018 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
Fundador do grupo CORUM

Regresso em 2021

Em 2021, o IMOCA CORUM L'Épargne e o seu skipper Nicolas Troussel participaram numa temporada em dupla e em equipa. Sébastien Josse, um navegador experiente e com provas dadas, que esteve envolvido na preparação para a competição Vendée Globe 2020, tornou-se no co-skipper da equipa para este ano. Juntos, Nicolas e Sébastien conquistaram a primeira etapa da competição The Ocean Race Europe (com o apoio de Marie Riou e Benjamin Schwartz) e terminaram em 8.º lugar a competição Transat Jacques Vabre, a primeira viagem transatlântica da embarcação, após uma recuperação excepcional. O ano foi igualmente marcado pela instalação de novos foils de última geração, uma inovação tecnológica através da qual a embarcação ganhou uma velocidade considerável. No início do ano, a embarcação encontra-se em estaleiro para a realização de melhorias a pensar nas competições vindouras, tendo voltado à água em abril de 2022.

Uma equipa dedicada à fiabilidade e otimização

Desde setembro de 2021, a equipa de vela constitui um gabinete de estudos liderado por Armand de Jacquilot, com o objetivo de estabelecer um plano para aumentar a fiabilidade e o desempenho da embarcação. Apoiado por uma equipa técnica parcialmente renovada, poderá tirar partido das milhas percorridas e das competições nas quais a CORUM L'Épargne participou para continuar a desenvolver a embarcação, de modo a alcançar a melhor performance possível e estarem prontos para a Vendée Globe 2024.

Programa de 2022

- **MAIO:** Bermudes 1000 Race
- **JUNHO:** Vendée - Ártico - Les Sables-d'Olonne
- **13 A 18 DE SETEMBRO:** Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 DE NOVEMBRO:** Route du Rhum







CORUM
ORIGIN

Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa
Tel.: (+351) 210 900 001
www.corum.pt