

CORUM
ORIGIN

2022
RELATÓRIO
ANUAL

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



LE FIGARO

O fundo CORUM Origin foi nomeado melhor fundo diversificado pelo 6º ano consecutivo! Esta estabilidade ilustra a consistência de uma metodologia comprovada. **21 SETEMBRO 2022**

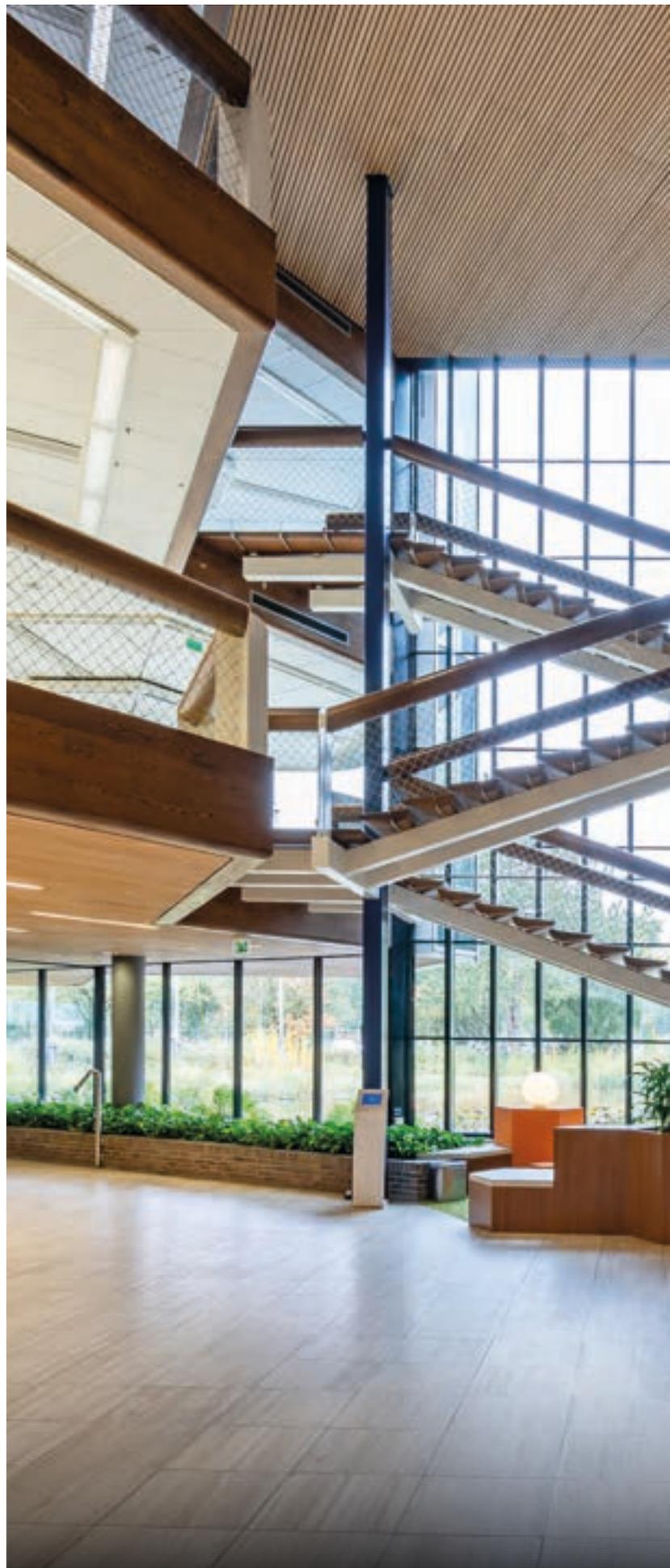
LeParticulier

No que diz respeito a boas notícias, cada um dos três fundos da CORUM anunciou igualmente um aumento do seu preço unitário para o segundo trimestre de 2022: 4,1% para o CORUM Origin, o sétimo aumento em dez anos (13,5% no total) [...] **1 OUTUBRO 2022**

Capital

Investimento imobiliário: os rendimentos dos fundos CORUM atingiram um pico em 2022.

23 JANEIRO 2023





MENSAGEM DO FUNDADOR | 04

MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO | 09

O essencial do ano de 2022 | 10

Todas as distinções | 12

A performance do ano | 14

OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO | 17

Análise do mercado imobiliário | 18

CRESCER E INOVAR | 21

Perfil do património imobiliário | 22

Uma presença em 13 países da Zona Euro | 24

Imóveis adquiridos em 2022 | 25

Vendas realizadas em 2022 | 32

ELEMENTOS FINANCEIROS | 35

Mercado de ações | 36

Dados financeiros | 37

Contas anuais | 40

RELATÓRIOS E PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL | 57

Relatório da Sociedade Gestora | 58

Relatório do Conselho Fiscal | 60

Relatórios dos Revisores de Contas | 61

Relatório de conformidade e auditoria interna | 64

Projetos de deliberação para a Assembleia geral mista | 67

CORUM E A VELA | 70

MENSAGEM DO FUNDADOR



FRÉDÉRIC PUZIN

FUNDADOR CORUM L'ÉPARGNE



Há onze anos que o fundo CORUM Origin atinge ou ultrapassa o seu objetivo de rentabilidade de 6%. Em 2022, aumentou igualmente o preço da ação.

O mundo mudou muito nos últimos três anos. As nossas certezas foram destruídas e hoje em dia é uma sensação de fragilidade que nos domina a todos os níveis. Uma fragilidade política, ecológica, económica, energética e de saúde pública. Durante o último ano, o nosso quotidiano foi marcado pela inflação e pela subida das taxas de juro que a acompanha, deixando a nossa carteira em mau estado. Em dezembro de 2022, a subida dos preços anual foi de 9,2%* na Zona Euro. Embora este valor seja elevado, por vezes parece que fica aquém da realidade em que vivemos quando vamos à bomba de gasolina, olhamos para o contador ou fazemos compras no supermercado.

Porém, a nossa visão enquanto investidores imobiliários permite-nos ver a luz ao fundo do túnel. Após vários anos com a cabeça nas nuvens, o mundo das finanças voltou lentamente a colocar os pés na terra. O dinheiro recuperou o valor que tinha perdido na era extravagante das taxas negativas. Desde o início de 2022, as taxas de juro subiram e poupar voltou a ser rentável. Esta subida contribui igualmente para a descida dos preços do mercado imobiliário. Assim sendo, as condições necessárias para obter um empréstimo tornaram-se mais rígidas, limitando o acesso ao crédito, e os compradores tornaram-se mais raros. E, como todos sabemos, quando a oferta é maior do que a procura, os preços baixam. Neste momento, a inversão é mais acentuada nos países nórdicos, onde os



ROYAL HASKONINGDHV - Amersfoort - Países Baixos - Adquirido em 31 de março de 2022

investimentos são normalmente efetuados de forma rápida, em apenas algumas semanas.

Um mercado favorável aos compradores

Neste contexto, os vendedores deixaram de estar numa posição de força. Enquanto compradores, estamos agora menos expostos ao risco de comprar a preços demasiado elevados, como sucedia nos últimos anos. Muitos investidores tiveram de aceitar correr esse risco, comprando imóveis a preços totalmente desfasados do seu valor real, sem que as rendas seguissem o mesmo caminho. Esses investidores ficaram assim inevitavelmente expostos em caso de subida das taxas de juro. Passo a explicar. Quando as taxas sobem, se o retorno do investimento não seguir a mesma direção, os investidores perdem poder de compra. Por outras palavras, se o dinheiro fica mais caro, os produtos de investimento têm de proporcionar mais lucro. Este cenário de subida das taxas de juro, que parecia pertencer ao reino da ficção científica há alguns meses, tornou-se realidade em 2022. Como tal, os rendimentos imobiliários têm de acompanhar esse movimento. Para isso, existem apenas duas opções, aumentar as rendas ou baixar o preço dos imóveis. É igualmente necessário dispor de uma margem de manobra suficiente. No contexto atual, é difícil aumentar as rendas sem ser rapidamente excluído do mercado e afugentar os arrendatários. Também é difícil degradar o valor dos imóveis. Gera-se assim uma situação de impasse para todos aqueles que participaram neste jogo perigoso, aceitando comprar a preços elevados quando as taxas estavam baixas, sem antecipar uma nova subida das mesmas, por mais hipotética que pudesse parecer. A força do fundo CORUM Origin está na sua capacidade

de não se deixar arrastar pela multidão e saber limitar a sua angariação de fundos quando é necessário. Soubemos sempre controlar os nossos investimentos, de modo a não ficarmos obrigados a comprar imóveis demasiado caros. Outra vantagem do fundo CORUM Origin é a sua enorme diversificação setorial e geográfica, que lhe permite explorar oportunidades únicas e fazer bons negócios investindo em diferentes mercados. Foi o fundo CORUM Origin que abriu a porta para o investimento na Europa para outros fundos imobiliários. Não se trata de um marketing de circunstância para atrair os investidores, é uma estratégia defensiva que tem como objetivo salvaguardar o investimento efetuado pelos acionistas, aumentando o número e o tipo de oportunidades suscetíveis de proporcionar rendimentos mais elevados. Existem maiores probabilidades de encontrar um trevo de quatro folhas num campo de futebol que num vaso da sua varanda. No dia 31 de dezembro de 2022, o fundo imobiliário detinha 152 imóveis pertencentes a todos os setores de atividade, desde escritórios a espaços de saúde, passando por lojas, hotéis e instalações de logística, distribuídos por treze países diferentes. Continuando com a metáfora futebolística, o relvado não é igual do lado de fora da linha lateral e por baixo dos pés do guarda-redes. Da mesma forma, o mercado imobiliário não é idêntico nos Países Baixos, em Espanha ou na Finlândia. Em 2022, o património do fundo CORUM Origin foi enriquecido com 22 novos imóveis. Estas compras só foram possíveis graças à força dos nossos investidores. Como se costuma dizer, «sozinhos chegamos mais depressa, mas juntos chegamos mais longe». Esta ideia ilustra na perfeição os últimos onze anos. São cada vez mais os investidores que confiam na CORUM L'Épargne, que conta atualmente com 100.000 acio-

nistas, o que nos coloca numa verdadeira posição de força no mercado de investimento imobiliário. O investimento dos nossos acionistas permite-nos adquirir imóveis sem recorrer a financiamentos bancários. Esta é uma vantagem de peso no contexto atual, graças à qual a CORUM é considerada como um interlocutor sólido, mesmo em compras de grande envergadura, tal como o imóvel que adquirimos em Bruxelas, no quarto trimestre de 2022, por 173 milhões de euros. Como sabe, uma compra só é lucrativa se o imóvel estiver bem arrendado. O imóvel em causa é ocupado pela administração belga, o que constitui uma garantia de continuidade. Em 2023, as aquisições deverão continuar a bom ritmo para o fundo CORUM Origin, neste mercado propício aos compradores onde surgem oportunidades imperdíveis.

Prudência e sentido de oportunidade

Perante este contexto de descida de preços, é legítimo questionar o que vai acontecer ao valor do património do fundo imobiliário. Desde 2012, todas as compras que realizámos têm em conta o risco de inversão do mercado. Conforme já referi, a nossa estratégia para limitar o impacto desse cenário consiste em agir com prudência e concentrarmo-nos em imóveis que ofereçam uma rentabilidade inicial elevada. Assim sendo, quando as taxas voltam a subir, como é atualmente o caso, conseguimos manter o avanço e torna-se mais fácil atingir o objetivo de rentabilidade do fundo imobiliário. Para que isso fosse possível, fomos muitas vezes contra as ideias preconcebidas do mercado imobiliário e não comprámos aquilo que estava conjuntamente na moda, com preços cada vez mais elevados (por exemplo, imóveis do setor da saúde e logística). Assumimos plenamente essa estratégia, tendo como objetivo a defesa dos interesses dos nossos investidores.

No que diz respeito à rentabilidade, o fundo CORUM Origin voltou a alcançar o seu objetivo com uma rentabilidade de 6,88% em 2022. Este resultado inclui mais-valias correspondentes a 0,94%, o que significa que realizámos vendas lucrativas, apesar de o mercado ser favorável aos compradores, como referi anteriormente. Isso só é possível quando fazemos boas compras. Um bom exemplo disso é a mais-valia de quase 24 milhões de euros obtida com a venda de um imóvel em Frankfurt, sobre a qual Philippe Cervesi, Diretor de Investi-

mentos da CORUM, irá falar em maior pormenor neste relatório anual. A nossa estratégia contrária e em «contraciclo», como é descrita pelos especialistas, faz com que o fundo imobiliário detenha antecipadamente as tipologias de imóveis que outros investidores irão procurar no futuro. Imóveis esses que adquirimos porque representavam um bom negócio. O nosso objetivo consiste em vendê-los quando o mercado estiver entusiasmado pelos mesmos e disposto a pagar um preço significativo, tal como sucedeu no ano passado com um conjunto de hotéis B&B vendidos em Espanha.

Em 2022, o fundo CORUM Origin aumentou igualmente o preço da ação, após dois anos durante os quais preferimos ser prudentes devido à crise de saúde pública, embora os relatórios de avaliação do valor do património do fundo tivessem sido bons. Não nos esqueçamos de que o preço da ação depende do valor dos imóveis detidos pelo fundo imobiliário, o qual pode variar, de forma positiva ou negativa, de acordo com a evolução da sua estimativa. Atualmente, o valor do património do fundo CORUM Origin está a aumentar. No dia 1 de abril de 2022, o preço da ação registou uma valorização de +4,13%, passando a corresponder a 1.135 euros por ação. Esta tendência positiva manteve-se com uma ligeira subida dos valores de avaliação (+1%) no dia 31 de dezembro de 2022, confirmando a qualidade dos imóveis selecionados, cujo valor continua a aumentar apesar da descida dos preços.

Podemos assim dizer que 2022 foi um bom ano para o fundo imobiliário. Se juntarmos a rentabilidade de 6,88% ao aumento de 4,13% do preço da ação, obtemos uma rentabilidade real anual de 11,01% para os acionistas. É mais do dobro do nível de inflação. Respeitámos assim o compromisso que assumimos perante os acionistas.

“Não devemos deixar para amanhã aquilo que podemos fazer hoje.” Não sabemos como será o ano de 2023, mas podemos fazer uma promessa. Vamos continuar a fazer tudo o que estiver ao nosso alcance para aumentar a rentabilidade dos investimentos que nos foram confiados.

* Valores do Tote l'Europe, website de referência para questões europeias em parceria com instituições europeias e francesas.



WIND TRE E IQERA ITALIA - Roma - Itália - Adquirido em 30 de setembro de 2022



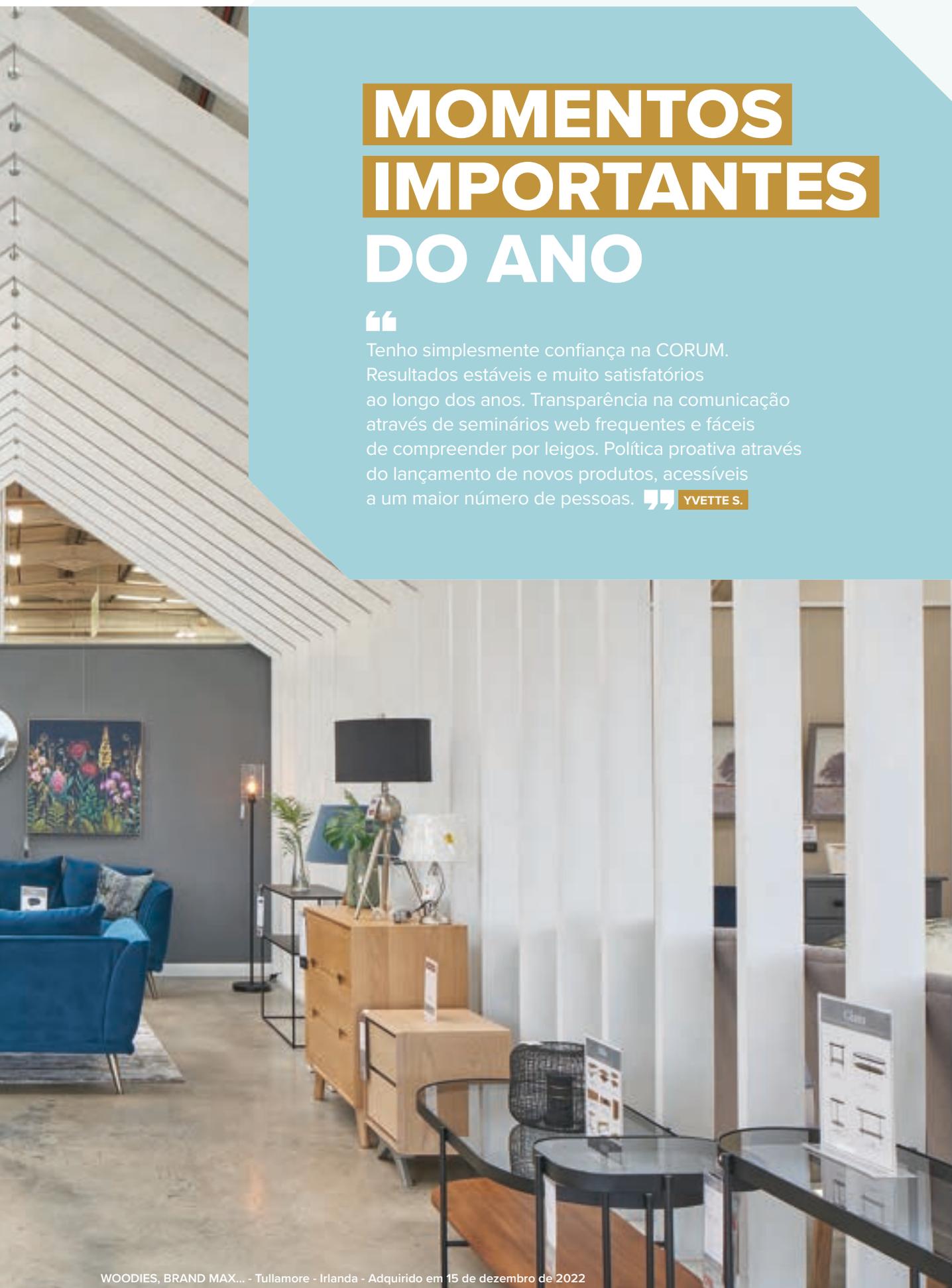
ROYAL HASKONINGDHV - Amersfoort - Países Baixos - Adquirido em 31 de março de 2022



MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO



Tenho simplesmente confiança na CORUM. Resultados estáveis e muito satisfatórios ao longo dos anos. Transparência na comunicação através de seminários web frequentes e fáceis de compreender por leigos. Política proativa através do lançamento de novos produtos, acessíveis a um maior número de pessoas. ” YVETTE S.



O ESSENCIAL DO ANO DE 2022

11 ANOS APÓS
O SEU LANÇAMENTO,
O FUNDO CORUM
ORIGIN CONTINUA
**A DINAMIZAR O SEU
INVESTIMENTO**



+4,13%
aumento do preço da ação

Revalorização do preço da ação do fundo CORUM Origin, que passou de 1.090 € para 1.135 € no dia 1 de abril de 2022. Trata-se da sétima subida em dez anos para o fundo imobiliário histórico da CORUM, lançado em 2012 com um preço por ação de 1.000 € (despesas e comissão de subscrição incluídas), o que corresponde a um aumento de 13,5% em dez anos.



45 256 acionistas
+16% vs. 2021

Faz parte dos mais de 45.000 acionistas que se juntaram ao fundo CORUM Origin desde a sua criação em 2012. Agradecemos a confiança que depositou em nós. Poderá sempre contar connosco para obter o máximo partido do seu investimento.



COMUNIDADE FLAMENGA - Bruxelas - Bélgica - Adquirido em 28 de dezembro de 2022

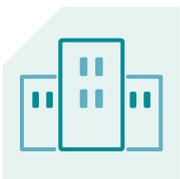


COMUNIDADE FLAMENGA - Bruxelas - Bélgica - Adquirido em 28 de dezembro de 2022



Capitalização de 2,5 mil milhões € +17% vs. 2021

Trata-se do número de ações em 31 de dezembro de 2022 multiplicado pelo preço de subscrição da ação nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo CORUM Origin. Por outras palavras, corresponde igualmente ao valor do investimento efetuado pelos acionistas desde a criação do fundo imobiliário.



Montante recorde de 173 M€ para um edifício de escritórios adquirido em Bruxelas

O final do ano foi marcado pela aquisição de um imóvel situado no bairro norte de Bruxelas. Trata-se do primeiro investimento do fundo com um valor superior a 100 M€. Esta transação demonstra a maturidade do fundo imobiliário e a sua capacidade para realizar aquisições de grande envergadura que permitem atingir o objetivo de rentabilidade de 6% do fundo imobiliário.



Mais-valia recorde de 24 M€ obtida com a venda de um imóvel

O fundo CORUM Origin vendeu um imóvel na Alemanha por 95 M€. O edifício estava arrendado ao Deutsche Bank e tinha sido adquirido por 70,5 M€ (excluindo despesas). Esta mais-valia próxima dos 24 M€, dos quais 18 milhões são líquidos de encargos, constituiu um novo recorde para a CORUM para a venda de um só bem imobiliário. No total, foram obtidas mais-valias superiores a 31 M€ em 2022, as quais foram integralmente distribuídas.

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2022.

TODAS AS **DISTINÇÕES**

OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS
CORUM SÃO **PREMIADOS PELOS
ESPECIALISTAS DO MERCADO**
DESDE A SUA CRIAÇÃO



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

Os fundos imobiliários da gama CORUM L'Épargne encontram-se no topo da classificação IEIF de todos os fundos imobiliários analisados



2015
O CORUM Origin conquistou o troféu de ouro SIATI para fundos não cotados na categoria "melhor estratégia de expansão internacional"



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

CORUM Origin

- o Melhor fundo imobiliário diversificado de 2017, 2021 e 2022
- o Melhor fundo imobiliário de 2018, 2019 e 2020

CORUM XL

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

CORUM Eurion

- o Medalha de bronze de fundo imobiliário mais promissor de 2022



2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

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

CORUM Origin

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

CORUM XL

- o Melhor serviço prestado aos investidores de 2022
- o Melhor fundo imobiliário internacional de 2021 e 2022
- o Fundo imobiliário inferior a 5 anos mais promissor de 2019

CORUM

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



2019 | 2020 | 2021 | **2022**

O fundo **CORUM Origin** subiu ao pódio do Grande Prémio dos fundos imobiliários atribuído pela revista *Mieux Vivre Votre Argent*

- o Melhor fundo imobiliário diversificado de 2019, 2020, 2021 e 2022
- o 2.º grande prémio da performance financeira de 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

O fundo **CORUM Origin** ganhou o prémio de fundo imobiliário diversificado com a maior rentabilidade pelo 8.º ano consecutivo



Sélection Premium SCPI
2022



2021 | **2022**

Os fundos imobiliários **CORUM** foram premiados pelo website *Good Value for Money* pela qualidade e agilidade da sua gestão

CORUM Origin

- o Classificação «Premium» em 2021 e 2022

CORUM XL

- o Classificação «Espoir» em 2021
- o Classificação «Premium» em 2022

CORUM Eurion

- o Classificação «Espoir» em 2021 e 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

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

CORUM Origin

- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor fundo imobiliário diversificado de 2021
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020
- o Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2019
- o Medalha de Bronze de melhor fundo imobiliário internacional de 2019
- o Medalha de Ouro de melhor inovação de 2018
- o Medalha de Ouro de melhor fundo imobiliário com menos de 10 anos de 2018

CORUM XL

- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2019 e 2020
- o Medalha de Prata de prémio da redação de 2020

CORUM Eurion

- o Medalha de Ouro de fundo imobiliário diversificado de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor inovação de 2020
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020

Para obter mais informações

sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização.

A referência a uma classificação, preço ou notação não garante rentabilidades futuras.

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



2021 | **2022**

CORUM Eurion recebe a certificação **ISR** [investimento socialmente responsável] em 2021, após dois anos de existência

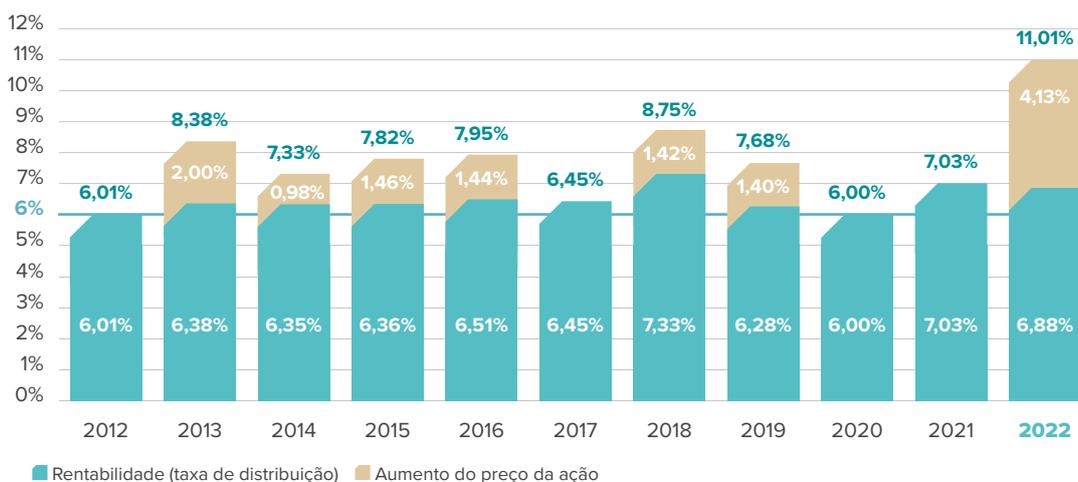


WIND TRE E IQERA ITALIA - Roma - Itália
Adquirido em 30 de setembro de 2022

A PERFORMANCE DO ANO

UMA PERFORMANCE SUPERIOR À INFLAÇÃO COM UMA RENTABILIDADE DE 6,88% EM 2022

Evolução da rentabilidade e do preço da ação



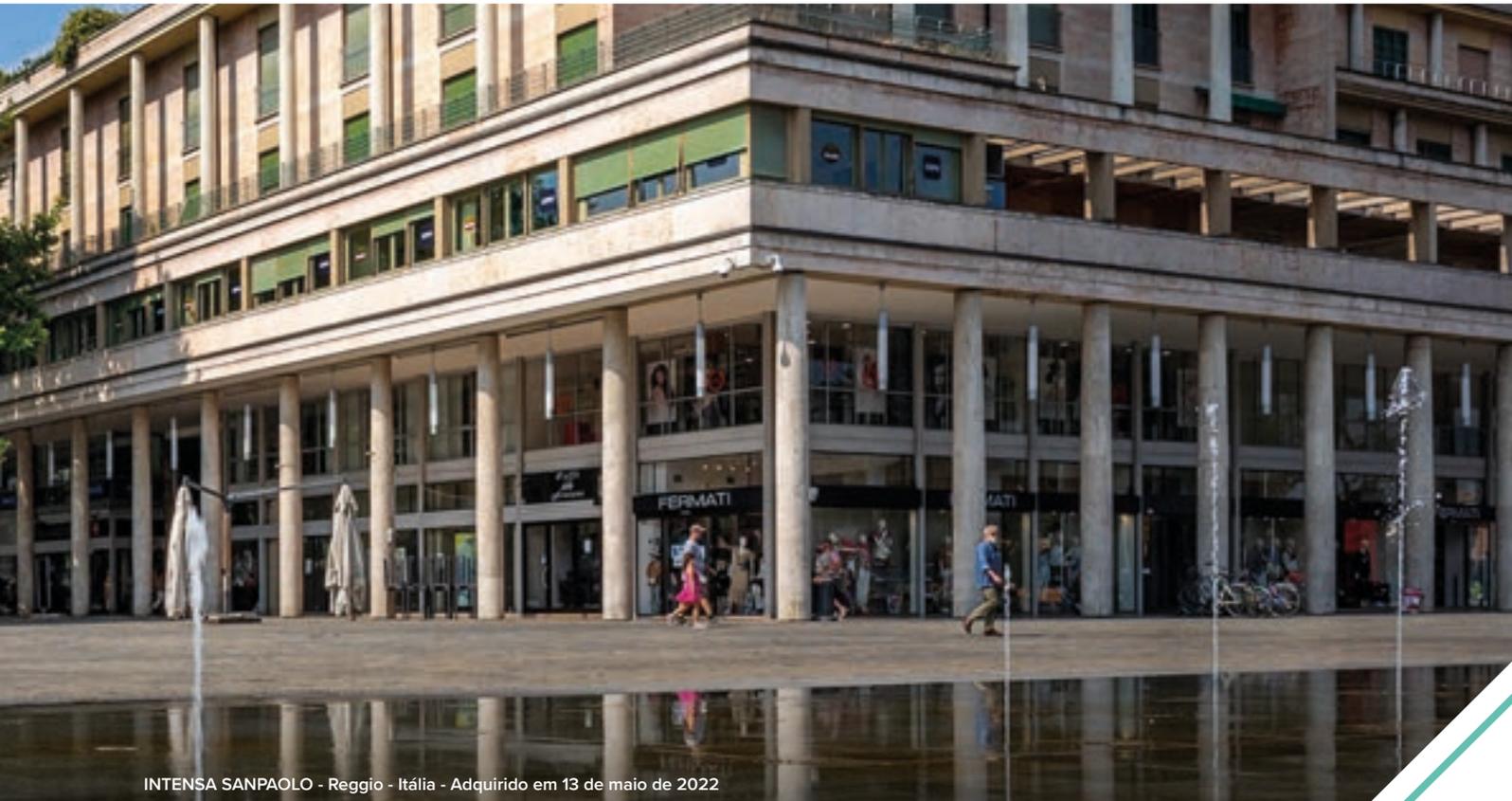
6%

Objetivo de rentabilidade anual não garantido do fundo CORUM Origin

Durante os últimos 11 anos, o objetivo de rentabilidade de 6% foi alcançado e até mesmo ultrapassado, ano após ano. Mas, acima de tudo, esta rentabilidade é superior à inflação de 5,2% verificada em França durante o ano de 2022*. Se juntarmos a estes fatores o aumento de 4,13% do preço da ação, a rentabilidade real do fundo imobiliário ultrapassa os 11%.

*Fonte: INSEE [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos de França], média anual de 2022.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



INTENSA SANPAOLO - Reggio - Itália - Adquirido em 13 de maio de 2022



75,01 € Dividendo anual bruto por ação em 2022

Os acionistas do fundo CORUM Origin em fruição no ano de 2022 receberam um dividendo de 75,01 € por ação.

6,88% Rentabilidade (taxa de distribuição) do fundo CORUM Origin em 2022

A taxa de distribuição 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), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação. Este indicador permite avaliar e comparar a performance financeira anual do fundo CORUM Origin.

Esta taxa divide-se da seguinte forma:

- 5,94% correspondem às rendas pagas pelos nossos arrendatários;
- 0,94% são provenientes das mais-valias obtidas com a venda dos nossos imóveis neste ano.



11,01% Rentabilidade real

Rendas pagas + mais-valias distribuídas + valorização do património através da reavaliação do preço da ação do fundo imobiliário. Tudo isso é importante, mas aquilo que realmente pretendemos é fazer chegar ao seu bolso, de uma forma concreta, toda a criação de valor alcançada pelo seu investimento. Isso é aquilo a que chamamos «rentabilidade real», que não deve ser confundida com o índice de rentabilidade global estabelecido por alguns fundos imobiliários, que inclui a subida do valor dos imóveis, mesmo que não seja efetivamente repercutida entre os investidores através de um aumento do preço da ação.

7,06% Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 10 anos

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. 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).



OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO

“

Fundos imobiliários bem geridos, com discernimento. Boa escolha dos bens imobiliários adquiridos. ”

ANNE C.

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

COMUNIDADE FLAMENGA - Bruxelas - Bélgica - Adquirido em 28 de dezembro de 2022



PHILIPPE CERVESI

DIRETOR DE IMOBILIÁRIO
DO GRUPO CORUM



A subida das taxas de juro em 2022 abriu uma janela favorável aos compradores com dinheiro para investir, da qual o fundo CORUM Origin soube tirar partido. Mas isso não nos impediu de orquestrar paralelamente várias vendas com mais-valias significativas, que foram distribuídas pelos acionistas. A venda de um imóvel pode igualmente eliminar o risco de instalações por arrendar quando o contrato de arrendamento está próximo do fim. Comprar nas melhores condições de mercado e vender de modo a obter mais-valias e diminuir os riscos. Este círculo virtuoso deverá continuar em 2023.

Em 2015, a aquisição de um imóvel em Frankfurt arrendado ao Deutsche Bank suscitou um certo ceticismo por parte dos especialistas do mercado dos fundos imobiliários. E tinham motivos para isso. O arrendatário estava a passar um período delicado devido à crise na Grécia e esta compra representava quase 16% do património do fundo CORUM Origin. Vendo as coisas por este prisma, a transação parecia arriscada. Contudo, a nossa análise da situação foi diferente. O Deutsche Bank continuava a ser um arrendatário institucional sólido a longo prazo e o imóvel oferecia, simultaneamente, uma boa rentabilidade inicial (7,4%) e perspectivas reais de valorização. Além disso, visto que não existia concorrência, tínhamos todas as cartas na mão para podermos negociar. Esta aquisição permitiu-nos obter cerca de 45 milhões de euros em rendas

nos sete anos durante os quais fomos proprietários do imóvel. Todavia, quando o Deutsche Bank nos informou de que não pretendia renovar o contrato de arrendamento, decidimos antecipar a venda do imóvel de modo a não ficarmos sem arrendatário a médio prazo. Já tínhamos constatado que o sector se tinha tornado num local privilegiado para os «data centers», empresas especializadas em armazenamento e gestão de dados informáticos. Assim sendo, em vez de vendermos o imóvel a um investidor imobiliário tradicional, decidimos colocar em competição vários compradores especializados nessa área. Esta estratégia fez subir o valor das propostas e permitiu-nos obter uma mais-valia de quase 24 milhões de euros, dos quais, após a dedução dos encargos, 18,5 milhões de euros foram distribuídos pelos acionistas.

Podemos tirar várias lições desta transação.

Em primeiro lugar, esta venda ilustra na perfeição a nossa abordagem. Antes de vender um imóvel devemos sempre questionar se a venda permite eliminar um risco. Neste caso, eliminámos um risco de arrendamento. Em 2023, continuaremos a identificar as vendas que devem ser efetuadas para evitar riscos futuros.

Mercado favorável aos compradores

Em segundo lugar, se olharmos bem para o retrovisor, o período no qual adquirimos o imóvel em Frankfurt apresenta analogias com o período em que vivemos atualmente. Em 2015, a economia continuava a suscitar dúvidas após as repercussões da crise dos subprime de 2008 e da crise na Grécia. O período que atravessamos neste momento é igualmente marcado pela incerteza. Em 2015, os preços do mercado imobiliário ainda não estavam inflacionados. Hoje em dia, parecem ter regressado a níveis mais realistas do que há dois ou três anos. Em 2015, quando considerámos que a compra deste imóvel arrendado ao Deutsche Bank seria uma ótima oportunidade de compra, fizemos um excelente negócio. É com uma mentalidade semelhante que pretendemos abordar as propostas que 2023 nos reserva.

Na sequência do que verificámos em 2022, o ano de 2023 continua a oferecer uma janela favorável para o investimento. Para travar a inflação, os bancos centrais aumentaram as taxas de juro e, como consequência, o acesso ao crédito é mais difícil e existe menos dinheiro em circulação. Assim sendo, há um ano que os investidores imobiliários têm mais dificuldades em finalizar as suas aquisições, tornando-se cada vez mais raros no mercado. Como resultado, os preços dos imóveis profissionais começaram a descer. Passámos de um mercado onde os vendedores tinham todas as cartas na mão para um mercado onde os compradores podem controlar o jogo. Face a esta inversão da situação, durante os últimos nove ou dez meses, decidimos regressar à angariação de fundos, que era limitada há vários anos de modo a evitar a acumulação de fundos que não podíamos investir em condições favoráveis. Atualmente, são os investimentos efetuados pelos acionistas que nos permitem investir sem recorrer ao crédito e que nos colocam numa posição de força. Num mercado onde existe

menos concorrência e com uma maior estabilidade económica em comparação com os últimos anos, vamos procurar bons negócios com imóveis cujo valor tenha sofrido uma redução de 20%, 30% e por vezes mais. Assim sendo, os imóveis intocáveis durante os últimos anos passam a ser os nossos alvos privilegiados, tal como o imóvel adquirido em Bruxelas por 173 milhões de euros, que nos oferece uma rentabilidade inicial de 8%. É difícil adivinhar durante quanto tempo esta janela favorável à compra ficará aberta, mas esperamos poder continuar a beneficiar da mesma para rentabilizar o investimento dos nossos acionistas.

Um património vivo

O principal objetivo de um investimento imobiliário consiste em obter rendimentos através das rendas. Para isso é preciso, em primeiro lugar, que os imóveis sejam ocupados. Depois, como é evidente, os arrendatários têm de pagar as rendas. Assim sendo, a principal preocupação de todos aqueles que gerem o património do fundo CORUM Origin é garantir que os imóveis têm arrendatário. A ocupação do património dos fundos imobiliários é avaliada por um indicador específico, a taxa de ocupação física dos imóveis, que mede em percentagem a superfície efetivamente arrendada do património do fundo imobiliário. A taxa de ocupação física (TOFis) do património do fundo CORUM Origin passou de 93,94% no quarto trimestre de 2021 para 95,51% no quarto trimestre de 2022. Este indicador mostra uma das forças deste fundo imobiliário. Visto que é composto por centenas de imóveis, muitos deles com múltiplos arrendatários, o facto de uma empresa arrendatária abandonar um imóvel tem um impacto limitado na taxa de ocupação e nos rendimentos de arrendamento. É o efeito de mutualização do investimento que permite apostar na diversificação do fundo imobiliário, diferenciando-o dos investimentos de arrendamento que pode efetuar a título pessoal, por exemplo, através do arrendamento de um apartamento.

Num fundo imobiliário que detém imóveis, por vezes, durante mais de dez anos, a existência de instalações por arrendar pode ser explicada pela saída de um arrendatário que é preciso substituir ou por um período inevitável de obras num dos imóveis. Contudo, a nossa função consiste em antecipar essas situações, de modo a evitá-las ou, no mínimo, limitar o seu impacto. Foi essa a abordagem que utilizámos para o imóvel em Frankfurt, antecipando a saída do Deutsche Bank no termo do contrato de arrendamento, que estava prevista para o dia 31 de dezembro de 2024. Em 2022, trabalhamos arduamente no sentido de melhorar a taxa de ocupação do fundo CORUM Origin, nomeadamente através da realização de obras em alguns imóveis que permitiram voltar a arrendar os mesmos. Já começámos a colher os frutos desse trabalho, mas novos arrendamentos irão continuar a surgir em 2023. Foi o que aconteceu num espaço comercial em Braga (Portugal) e num complexo hoteleiro em Juvignac (França), que passaram a ter novos arrendatários a partir do dia 1 de janeiro de 2023. Faz parte do compromisso que assumimos perante os nossos acionistas e para o qual trabalhamos todos os dias para cumprir.

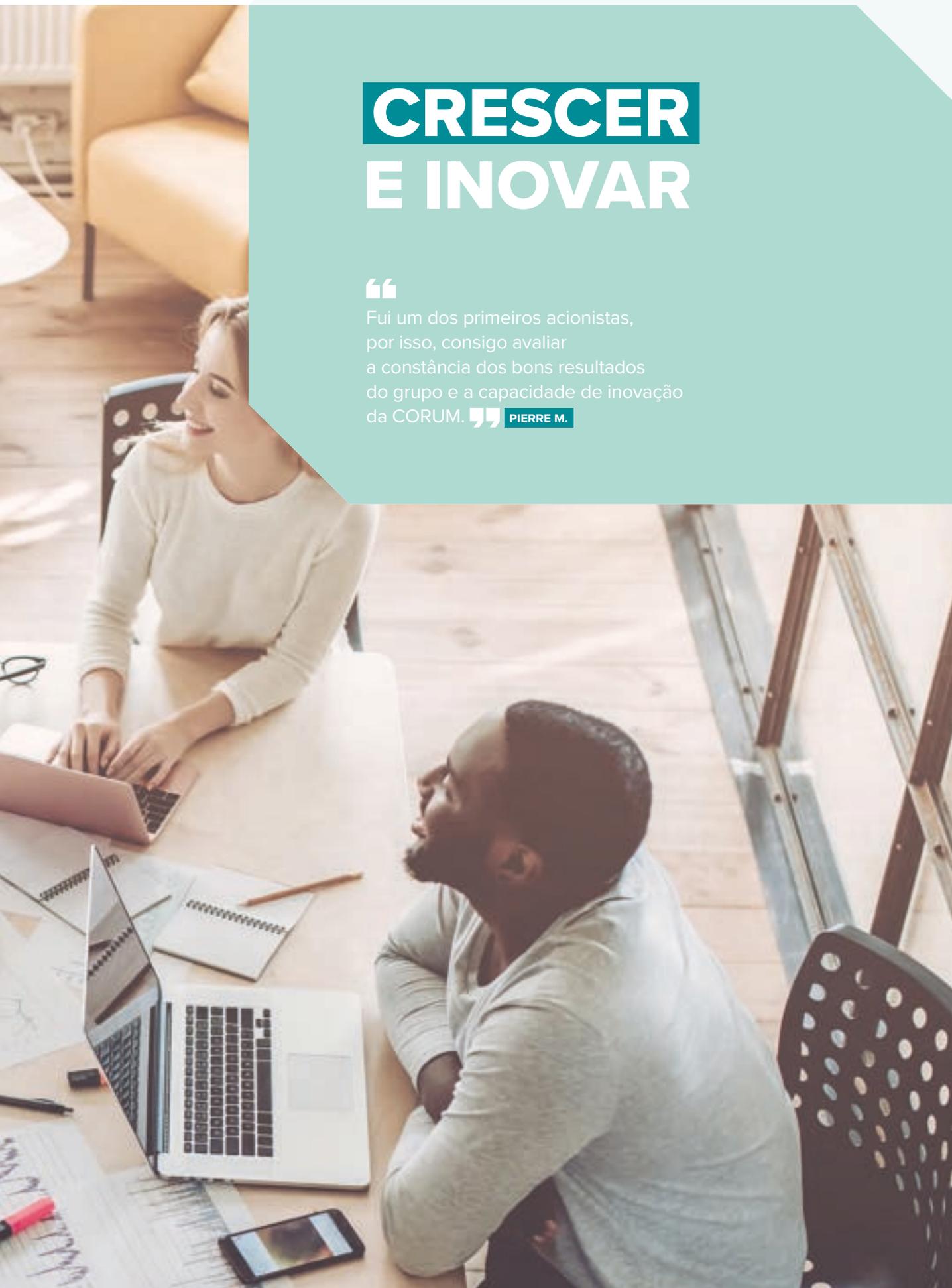


CRESCER E INOVAR



Fui um dos primeiros acionistas, por isso, consigo avaliar a constância dos bons resultados do grupo e a capacidade de inovação da CORUM. ”

PIERRE M.

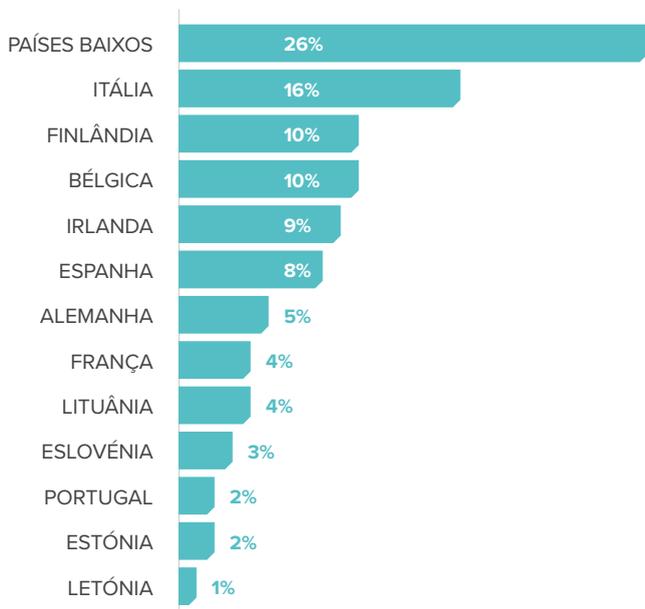


PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(% do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)^[1] E FINANCEIRA (TOFin)^[2] EM 2022



Instalações ocupadas

96,21% (das quais 0,04% sob carência de arrendamento)

Instalações por arrendar (29 instalações)

3,79% em busca de arrendatários:

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 1 em Lieusaint (2.438 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 3 em Yecla (31.687 m²)
- 1 em Vilvoorde (280 m²)
- 2 em Zaandam (3.240 m²)
- 1 no edifício Val Plaza (4.077 m²)
- 1 em Dublin - Edifício Classon (83 m²)
- 1 em Braga (2.170 m²)
- 1 em Roterdão - BAM (228 m²)
- 1 em Juvignac (4.400 m²)
- 1 em Delft (530 m²)
- 1 em Roma - Caterina (335 m²)
- 1 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 3 em Neu-Isenburg (4.300 m²)
- 2 no Parc Faraday (377 m²)
- 1 em Hoofddorp - Edifício Red Office (684 m²)
- 1 em Villadecans - Edifício Brasil (77 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] Relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de arrendamento). Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

RESUMO DO PATRIMÓNIO



152

NÚMERO DE IMÓVEIS



331

NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



6,38

ANOS

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



1452 468 m²

SUPERFÍCIE TOTAL

(superfície por arrendar: 65.211 m²)

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor venal)



49%

ESCRITÓRIOS



32%

LOJAS



9%

HOTELARIA



9%

INDÚSTRIA E LOGÍSTICA



1%

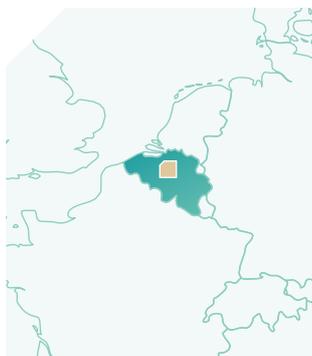
SAÚDE



IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2022

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin no decurso do ano não garantem rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial consiste na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do imóvel, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

BÉLGICA



Preço de aquisição:
173 M€

Rentabilidade inicial:
8%

Período restante do contrato: 9,3 anos

Arrendatário: Comunidade Flamenga

Área a arrendar:
46.000 m²

Tipologia: Escritórios

COMUNIDADE FLAMENGA | Bruxelas

ADQUIRIDO EM 28 DE DEZEMBRO DE 2022

A compra deste imóvel representa uma nova etapa no desenvolvimento do fundo CORUM Origin. É o primeiro investimento com um valor superior a 100 M€. Este imóvel, conhecido como «Hendrik Conscience», está situado no bairro norte de Bruxelas, a 300 m da gare de Bruxelas-Norte, uma das gares mais movimentadas da Bélgica. Este bairro é conhecido por acolher uma das principais zonas de escritórios do país, composta por cerca de 1,5 milhões de m² de espaços de trabalho. Várias empresas internacionais e edifícios governamentais estão instalados neste local, entre os quais

se destacam a Allianz, a Engie e a Comissão Europeia. O edifício foi quase totalmente remodelado entre 2017 e 2021, de modo a adaptar-se aos requisitos modernos de qualidade de vida e trabalho, nomeadamente através da obtenção de uma certificação ambiental BREEAM com a classificação «Excellent Renovation» [excelente renovação]. A Comunidade Flamenga, uma das três comunidades constitucionais da Bélgica, ocupa o imóvel desde a sua construção em 1999 e é o único arrendatário. Vários serviços do município estão instalados neste local.

ESPAÑA



Preço de aquisição:
12 M€

Rentabilidade inicial:
9,7%

Período restante médio dos contratos: 2 anos

Arrendatários:
C&A, JD Sports e Sprinter

Área a arrendar:
3.774 m²

Tipologia: Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Valência

ADQUIRIDO EM 30 DE JUNHO DE 2022

Os três espaços comerciais adquiridos estão situados no centro da cidade de Valência, fazendo parte de um centro comercial construído em 1982, o «Nuevo Centro». Este centro comercial é um dos mais frequentados da cidade, contando com mais de 12.000.000 de visitantes por ano. A cadeia belgo-alemã-holandesa de lojas de vestuário C&A é um dos três arrendatários. Conta com 1.500 lojas em todo o mundo e cerca de 35.000 funcionários. Em 2020, o total das vendas

efetuadas em Espanha ascendeu aos 310 M€. O segundo arrendatário, a JD Sports, é uma empresa britânica de vestuário desportivo cotada na Bolsa de Londres. Conta com 3.300 lojas em todo o mundo e cerca de 34.000 funcionários. Em 2020, o total das vendas efetuadas em Espanha ascendeu aos 172 M€. A Sprinter, o terceiro arrendatário, é uma cadeia espanhola, criada em 1995, especializada na venda de vestuário desportivo. Em 2011, foi adquirida pela JD Sports.

ESPAÑA

Preço de aquisição:
49 M€

Rentabilidade inicial:
6,4%

Período restante médio dos contratos: 7,1 anos

Arrendatários:
Vueling airlines, Ingram Micro...

Área a arrendar:
23.200 m²

Tipologia: Escritórios



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Viladecans

ADQUIRIDO EM 29 DE JULHO DE 2022

Esta aquisição é composta por dois imóveis, aos quais foram dados os nomes «Brasil» e «Australia», situados num parque empresarial da cidade de Viladecans, a menos de 20 minutos de distância de Barcelona. Ambos os imóveis, construídos em 2008, oferecem espaços modernos e flexíveis. A sociedade Vueling ocupa a totalidade do imóvel «Brasil», onde acaba de instalar a sua nova sede social. No momento da compra, a sociedade estava a renovar e equipar os escritórios de modo a poderem acolher os seus funcionários durante o último trimestre de 2022.

O edifício é igualmente ocupado por espaços comerciais e de armazenamento no piso subterrâneo. Este piso, que inclui um terraço, é ocupado por dois restaurantes. O edifício «Australia» é composto por um rés-do-chão e três andares superiores, distribuídos por duas alas. Está totalmente arrendado a 12 arrendatários diferentes, o que demonstra a flexibilidade dos espaços e a eficiência da sua disposição. Entre os arrendatários encontra-se a sociedade Ingram Micro, líder mundial no setor das tecnologias de informação e comunicação.

ESPAÑA

Preço de aquisição:
11 M€

Rentabilidade inicial:
8,24%

Período restante médio dos contratos: 3,2 anos

Arrendatários:
C&A, Sprinter, JD Sports...

Área a arrendar:
3.450 m²

Tipologia: Lojas



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Sevilha

ADQUIRIDO EM 8 DE SETEMBRO DE 2022

Esta aquisição é composta por quatro lojas situadas no centro comercial Los Arcos, na cidade de Sevilha. O centro comercial foi construído em 1992 e é um dos mais frequentados da cidade. É facilmente acessível por transportes públicos. As lojas adquiridas pela CORUM situam-se no rés-do-chão e no primeiro andar, tendo sido arrendados ao abrigo de um contrato de arrendamento «double net», o que significa que parte das despesas ficam a cargo dos arrendatários,

nomeadamente o imposto predial, o imposto municipal, a climatização e as despesas de manutenção e funcionamento. Os quatro arrendatários são empresas internacionais: a C&A, uma cadeia internacional de lojas de vestuário, a JD Sports, uma marca britânica de vestuário desportivo, a Sprinter, uma cadeia especializada na venda de vestuário desportivo, e a JOMA, um fabricante de equipamentos desportivos, nomeadamente para clubes de futebol da Península Ibérica.

IRLANDA



Preço de aquisição:
13 M€

Rentabilidade inicial:
6,8%

Período restante médio dos contratos: 9,9 anos

Arrendatário:
Bank of Ireland

Área a arrendar:
2.450 m²

Tipologia: Escritórios

BANK OF IRELAND | Cork

ADQUIRIDO EM 21 DE MARÇO DE 2022

Este imóvel situa-se em Cork, a segunda maior cidade da Irlanda, que conta com 415.000 habitantes. Faz parte da zona empresarial central de Cork, em South Mall, e está localizado junto à rua St. Patrick Street, a principal artéria comercial da cidade, à qual é possível aceder facilmente a pé. Esta área acolhe, nomeadamente, empresas internacionais da indústria farmacêutica, tal como a Pfizer, bem como do setor das tecnologias, tais como a Dell, a Qualcomm ou a Apple.

Construído em 1960 e integralmente sujeito a obras de renovação em 2008, o imóvel possui 5 andares com uma área total de 2.450 m². Encontra-se totalmente arrendado ao Bank of Ireland, um banco irlandês fundado em 1783, que exerce a sua atividade na Irlanda, no Reino Unido e na América do Norte. O seu acionista maioritário é o Estado irlandês. O imóvel acolhe a sede da empresa para a região de Munster, da qual faz parte a cidade de Cork.

IRLANDA



Preço de aquisição:
21 M€

Rentabilidade inicial:
7,3%

Período restante médio dos contratos: 7,7 anos

Arrendatários:
HID Global Ireland e Avaya International

Área a arrendar:
15.011 m²

Tipologia: Indústria e Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Galway

ADQUIRIDO EM 25 DE MAIO DE 2022

Este edifício está situado junto ao centro da cidade de Galway, considerada como o «coração económico» da costa oeste irlandesa, e que é a quarta maior zona urbana da Irlanda. Este imóvel, construído nos anos 80, foi sujeito a várias obras de renovação, passando a ser composto por duas partes distintas. A primeira parte é utilizada para atividades industriais e acolhe os escritórios do arrendatário, a HID Global, uma empresa líder no mercado das tecnologias e soluções ligadas à segurança e aos controlos de acesso físicos e digitais.

O arrendatário instalou-se neste edifício com a intenção de o transformar num dos seus centros de excelência. Atualmente, a HID está prestes a concluir um plano de renovação em grande escala que teve início em 2019, após a celebração de um contrato de arrendamento de 15 anos. A segunda parte do imóvel é exclusivamente composta por escritórios, que estão arrendados desde 2010 à Avaya, uma sociedade especializada em soluções de comunicação destinadas às empresas.

IRLANDA

Preço de aquisição:
16 M€

Rentabilidade inicial:
6,9%

Período restante médio dos contratos: 4,7 anos

Arrendatários:
Intel, Digital River e WiPro Outsourcing

Área a arrendar:
7.366 m²

Tipologia: Escritórios



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Shannon

ADQUIRIDO EM 10 DE JUNHO DE 2022

Este edifício está situado junto ao centro da cidade de Shannon, na zona oeste da Irlanda. Esta cidade possui o seu próprio aeroporto e conta com uma zona franca, um espaço que oferece um regime fiscal privilegiado, devido à sua localização fora do território nacional. O imóvel, conhecido como Dromore House, foi construído no ano 2000 e tem uma ocupação de 86%. Durante o processo de aquisição, esta situação permitiu-nos negociar uma redução do preço correspondente à parte do imóvel que não está ocupada.

Desta forma, seremos capazes de aumentar a rentabilidade do imóvel quando essa parte do mesmo for arrendada. O arrendatário principal é o grupo Intel, o líder mundial no mercado dos microprocessadores, que decidiu instalar o seu campus de investigação e desenvolvimento neste imóvel. O segundo arrendatário é a Digital River, uma marca mundial de serviços de pagamentos online. O terceiro arrendatário é a sociedade WiPro, uma multinacional de serviços de consultoria informática e arquitetura de sistemas de informação.

IRLANDA

Preço de aquisição:
20 M€

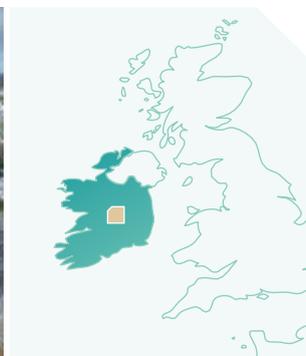
Rentabilidade inicial:
8,3%

Período restante médio dos contratos: 6,4 anos

Arrendatários:
Woodies, Brand Max...

Área a arrendar:
15.700 m²

Tipologia: Lojas



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Tullamore

ADQUIRIDO EM 15 DE DEZEMBRO DE 2022

Este centro comercial está situado na cidade de Tullamore, no centro da Irlanda, a 100 km a oeste de Dublin. Este conjunto imobiliário concentra dez marcas e é conhecido como «Tullamore Retail Park». Foi construído em 2004 e é composto por 15.700 m², oferecendo aos seus visitantes uma ampla escolha de artigos para o lar, produtos de jardinagem e equipamentos elétricos e desportivos. Os espaços estão totalmente arrendados a 10 arrendatários.

Os dois principais arrendatários são a Woodies, o principal retalhista de bricolage da Irlanda, e a Brand Max, uma cadeia de lojas outlet de renome na Irlanda. Outro dos arrendatários é a célebre cadeia americana de fast-food Burger King, cujo serviço de drive-thru contribui para o aumento do tráfego no centro comercial. Os restantes ocupantes são marcas nacionais com um alcance cada vez maior à escala internacional, tal como a Homesavers ou a Argos.

ITÁLIA



Preço de aquisição:
80 M€

Rentabilidade inicial:
7,86%

Período restante médio dos contratos: 6,7 anos

Arrendatário:
Intesa Sanpaolo

Área a arrendar:
29.146 m²

Tipologia: Escritórios e Lojas

INTESA SANPAOLO | **Vicenza, Treviso, Pescara, Capri, Nápoles, Ancona, Reggio Emilia, Lecce, Ravena e Ferrara**

ADQUIRIDOS EM MARÇO, MAIO E JULHO DE 2022

Este lote é composto por dez propriedades, situadas em várias grandes cidades transalpinas. Com imóveis em Ravena, Nápoles, Ancona, Ferrara e Treviso, atravessamos toda a Itália, de norte a sul. Estes edifícios, na sua maioria históricos, albergam agências de atendimento ao cliente e escritórios, bem como anexos técnicos. O único arrendatário é o Intesa Sanpaolo, um dos principais grupos bancários europeus. Trata-se do maior banco

do país no que diz respeito ao número de sucursais (5.200 agências, das quais 4.200 estão situadas em Itália) e funcionários (98.000 dos quais 75.000 trabalham em Itália), bem como no que diz respeito aos recursos financeiros e patrimoniais (48 mil milhões de euros). O Intesa Sanpaolo acompanha mais de 20,6 milhões de clientes (13,5 milhões em Itália) na Europa central, na Europa de Leste, no Médio Oriente e no Norte de África.

ITÁLIA



Preço de aquisição:
20 M€

Rentabilidade inicial:
7,7%

Período restante médio dos contratos: 7,5 anos

Arrendatários:
iQera Italia e Wind TRE

Área a arrendar:
7.884 m²

Tipologia: Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | **Roma**

ADQUIRIDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

Este imóvel está situado nos arredores da cidade de Roma, numa área conhecida como «EUR». É um dos principais mercados de escritórios de Roma e acolhe várias empresas nacionais e internacionais. Este edifício foi construído no início da década de 70 e totalmente remodelado entre 2011 e 2022 através de vários projetos de renovação. A grande maioria do edifício está arrendada à iQera, uma empresa de gestão e recuperação de créditos por via amigável ou judicial, que fornece serviços a clientes particulares e empresariais.

Fundado em 1986, o Grupo atingiu um volume de negócios de 346 M€ no ano passado e está presente em 10 países espalhados pelo mundo. A sociedade escolheu este imóvel para instalar a sua nova sede social em Itália. Uma grande parte do piso subterrâneo está arrendada ao operador de comunicações móveis Wind para a realização de operações técnicas. Este arrendatário representa um quarto das rendas pagas e o seu compromisso de arrendamento estende-se até setembro de 2028.

PAÍSES BAIXOS**Preço de aquisição:**
43 M€**Rentabilidade inicial:**
7,7%**Período restante
do contrato:** 7,2 anos**Arrendatário:**
Royal HaskoningDHV**Área a arrendar:**
26.155 m²**Tipologia:** Escritórios**ROYAL HASKONINGDHV | Amersfoort**
 **ADQUIRIDO EM 31 DE MARÇO DE 2022**

Este imóvel situa-se no sul da cidade de Amersfoort, a apenas 10 minutos de distância do centro da cidade de Utrecht. Este conjunto imobiliário é composto por dois edifícios diferentes com uma ligação subterrânea entre os dois. O edifício ABC é o mais antigo e oferece uma área de 18.007 m². O edifício D adjacente foi construído em 1999 e conta com uma área total de 8.148 m². Desde a sua construção, o conjunto imobiliário está totalmente arrendado à Royal HaskoningDHV, uma empresa

independente de consultoria em engenharia neerlandesa, líder de mercado no setor do desenvolvimento sustentável e da inovação, que instalou a sua sede mundial neste imóvel. Este gabinete de consultoria, especialista em projetos públicos e privados à escala internacional, desenvolve a sua atividade, nomeadamente nos setores da aviação, construção, energia, indústria, ordenamento do território e planeamento urbano. Conta com 6.000 colaboradores em 30 países.

PAÍSES BAIXOS**Preço de aquisição:**
43 M€**Rentabilidade inicial:**
7,4%**Período restante
do contrato:** 3,6 anos**Arrendatário:**
Polícia Nacional
Neerlandesa**Área a arrendar:**
16.392 m²**Tipologia:** Escritórios**POLÍCIA NACIONAL NEERLANDESA | Roterdão**
 **ADQUIRIDO EM 19 DE DEZEMBRO DE 2022**

Este imóvel situa-se no bairro de Alexander, 8 km a norte do centro da cidade de Roterdão, a segunda maior cidade dos Países Baixos, superada apenas por Amesterdão. Esta cidade é sobretudo conhecida por ter o maior porto da Europa, que é igualmente um dos maiores do mundo. Este imóvel foi construído em 1987 e os espaços que o compõem foram completamente renovados em 2016. Possui uma área de 16.392 m² e está totalmente arrendado à Polícia Nacional, que instalou os seus escritórios neste edifício.

A Polícia Nacional Neerlandesa é o único ocupante. Tem uma ligação direta ao Ministério da Segurança e da Justiça Neerlandês, que emprega 65.000 pessoas, entre as quais 51.000 são agentes e 14.000 são funcionários administrativos. Este imóvel faz parte de um conjunto de três instalações «multisserviços» da Polícia Nacional dos Países Baixos. Cerca de 1.000 funcionários trabalham neste local, que acolhe principalmente o serviço dedicado à gestão de recursos humanos.



POLÍCIA NACIONAL NEERLANDESA - Roterdão - Países Baixos - Adquirido em 19 de dezembro de 2022



GALAPAGOS, DR. REDDY'S... - Leiden - Países Baixos - Vendidos em 30 de julho e 17 de dezembro de 2021



VENDAS REALIZADAS EM 2022

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

ALEMANHA

Preço de venda:
95 M€

Mais-valia:
24 M€

Arrendatário:
Europark



EUROPARK | Frankfurt

ADQUIRIDO EM 25 DE OUTUBRO DE 2015 | VENDIDO EM 20 DE DEZEMBRO DE 2022

Este edifício de escritórios, situado em Frankfurt, foi vendido por um montante líquido a receber de 95 M€. Esta operação permitiu gerar uma mais-valia recorde de 24 M€, dos quais mais de 18 M€ são líquidos de encargos. Esse valor foi integralmente distribuído pelos investidores de acordo com o respetivo número de ações que detêm no fundo CORUM Origin. Arrendado há sete anos pelo Deutsche Bank, este edifício faz parte do património do fundo imobiliário desde 2015. A sua aquisição suscitou algum ceticismo no mercado. Por um lado, o banco tinha acabado de sofrer uma enorme perda como resultado da crise financeira na Grécia e, por outro lado, este imóvel de 71 M€

tinha um peso significativo no património do fundo imobiliário. Contudo, os gestores da CORUM confiaram no principal banco da Alemanha, que apresentava alicerces sólidos e tinha tomado as medidas necessárias para restabelecer a sua rentabilidade. Para a sua revenda, os gestores tiveram a oportunidade de colocar em competição diferentes sociedades especializadas no alojamento de «data centers» (centros de dados). A venda acabaria por ser efetuada a um investidor americano. Esta venda teve igualmente como objetivo eliminar antecipadamente um futuro risco, visto que o contrato de arrendamento com o Deutsche Bank iria terminar num prazo de dois anos.

ESPAÑA



Preço de venda:
34 M€

Mais-valia:
8 M€

Arrendatário:
B&B Hotels

B&B HOTELS | Fuenlabrada, Granollers, Mollet e Viladecans

ADQUIRIDOS EM 11 DE MAIO DE 2017 | VENDIDOS EM 31 DE MAIO DE 2022

O fundo CORUM Origin anunciou a venda de oito hotéis em Espanha em dezembro de 2021. Estes hotéis, adquiridos entre 2017 e 2018 por 36,9 M€, foram vendidos por um montante total de 49,3 M€, o que permitiu gerar uma mais-valia de 12,4 M€ na totalidade da operação. Quatro desses hotéis foram vendidos

em dezembro de 2021, sendo que os restantes foram vendidos em maio de 2022 por 34 M€. Esta venda demonstrou que o mercado imobiliário da hotelaria, considerado como moribundo durante os últimos anos, continua a oferecer excelentes oportunidades, inclusivamente no momento da venda.

FRANÇA



Preço de venda:
0,8 M€

Menos-valia:
0,4 M€

Arrendatário:
Technoparc

TECHNOPARC | Nantes

ADQUIRIDO EM 30 DE MAIO DE 2016 | VENDIDO EM 8 DE JUNHO DE 2022

O edifício de escritórios que detínhamos no Technoparc de Aubinière encontrava-se por arrendar desde 2018, por se tratar de uma área com um mercado imobiliário relativamente complexo.

Além disso, as despesas associadas à manutenção deste imóvel eram relativamente elevadas. Como tal, considerámos que seria oportuno vendê-lo apesar da menos-valia que esta venda representa.



GIMI E ECOLAB - Monselice - Itália - Vendidos em 29 de dezembro de 2021



ELEMENTOS FINANCEIROS



Estratégia financeira aplicada, transparência da informação, rentabilidade regular, disponibilidade e profissionalismo do consultor dedicado.

PASCALE B.



MERCADO DE AÇÕES

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

Data de criação: 6 de fevereiro de 2012

Data de abertura ao público:
6 de abril de 2012

Preço de subscrição da ação em 01/01/2022: 1.090 €

Preço de subscrição da ação em 31/12/2022: 1.135 €

Valor nominal da ação: 862 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

Evolução do capital

	2022	2021	2020	2019	2018
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	1 966 699	1 750 614	1 576 288	1 476 906	1 186 729
Número de ações a 31/12	2 281 547	2 030 869	1 828 633	1 713 342	1 376 716
Número de acionistas a 31/12	45 256	39 020	33 010	30 165	23 284
Remuneração excluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de €	36 869	29 055	17 586	45 093	41 355
Preço de entrada ^[1] a 31/12 em €	1 135	1 090	1 090	1 090	1 075

[1] Preço pago pelo subscritor.

Evolução do preço da ação

	2022	2021	2020	2019	2018
Preço de subscrição a 01/01	1 090 €	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €
Preço de subscrição a 31/12	1 135 €	1 090 €	1 090 €	1 090 €	1 075 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano ^[1]	75,01 €	76,62 €	65,40 €	67,88 €	77,68 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	7,06%	6,60%	5,77%	5,65%	5,57%
Taxa distribuição ^[3]	6,88%	7,03%	6,00%	6,28%	7,33%
Variação do preço da ação ^[4]	4,13%	0,00%	0,00%	1,40%	1,42%

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

[2] Taxa interna de rentabilidade calculada a 10 anos em 2022 e 2021 (a 5 anos nos anos anteriores), mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

[3] Taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, correspondentes a 0,94% em 2022), dividido pelo preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N da ação (novo método implementado no dia 1 de janeiro de 2022).

[4] Variação do preço de aquisição da ação ao longo do ano, que corresponde à diferença entre o preço de aquisição no dia 31 de dezembro do ano N e o preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N.

DADOS FINANCEIROS

Números importantes

	2022		2021	
	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)
1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ^[1]				
Receitas da atividade imobiliária	203 563	100,11	178 348	97,67
Excedente bruto de exploração	160 899	79,13	140 924	77,17
Resultado do exercício	131 558	64,70	115 021	62,99
2 - VALORES DE BALANÇO ^[2]				
Capital social	1 966 699	862,00	1 750 614	862,00
Total do capital próprio	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
Imobilizações para arrendamento	2 252 676	987,35	1 863 604	917,64
Títulos, participações e ações das entidades controladas	170 665	74,80	170 665	84,04
Total da demonstração patrimonial	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
3 - OUTRAS INFORMAÇÕES ^[1]				
Resultados distribuíveis	131 558	64,71	115 021	62,99
Dividendos ^[3]	154 756	75,01	142 409	77,99
4 - PATRIMÓNIO ^[2]				
Valor venal dos imóveis	2 533 649	1 110,50	2 142 241	1 054,84
Valor contabilístico	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
Valor de realização	2 181 790	956,28	1 955 042	962,66
Valor de reconstituição	2 673 751	1 171,90	2 391 207	1 177,43

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

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

[3] O dividendo por ação distribuído em 2022 é composto pelo dividendo de exploração (64,71 €) e pelo dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias resultantes das vendas que tiveram lugar durante o ano de 2022 (10,30 €). O dividendo por ação distribuído em 2021 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 €).



C&A, JD SPORTS E SPRINTER - Valência - Espanha - Adquirido em 30 de junho de 2022

Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2022	% do total de receitas	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas	2019	% do total de receitas	2018	% do total de receitas
Receitas brutas de locação	82,68	97,64%	84,17	99,11%	84,21	98,95%	88,55	99,06%	91,89	98,97%
Receitas financeiras ^[1]	0,01	0,01%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Receitas diversas	1,99	2,35%	0,75	0,89%	0,89	1,05%	0,84	0,94%	0,96	1,03%
Reclassificações de despesas	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL DE RECEITAS^[2]	84,68	100,00%	84,92	100,00%	85,10	100,00%	89,40	100,00%	92,85	100,00%
Comissão de gestão	10,25	12,11%	10,44	12,29%	10,44	12,27%	11,03	12,34%	10,28	11,07%
Outras despesas de gestão	1,46	1,73%	1,26	1,48%	1,45	1,70%	2,17	2,43%	2,25	2,42%
Manutenção do património	0,57	0,68%	0,56	0,66%	1,07	1,25%	1,36	1,52%	0,59	0,63%
Despesas financeiras	2,96	3,49%	2,85	3,36%	2,29	2,69%	2,24	2,50%	2,87	3,09%
Despesas de locação não recuperáveis	6,73	7,95%	4,36	5,13%	3,94	4,63%	3,55	3,98%	2,41	2,59%
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	21,98	25,95%	19,46	22,91%	19,19	22,55%	20,35	22,77%	18,39	19,81%
Amortizações líquidas ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões líquidas ^[3]	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	-2,00	-2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%	3,79	4,24%	1,31	1,41%
TOTAL DAS DESPESAS^[4]	19,98	23,60%	21,96	25,86%	21,74	25,55%	24,14	27,01%	19,70	21,22%
RESULTADO CORRENTE	64,70	76,40%	62,96	74,14%	63,36	74,45%	65,25	72,99%	73,15	78,78%
Resultado extraordinário	-	0,00%	0,03	0,03%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Variação em relação aos resultados transitados	0,00	0,00%	0,01	-0,01%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%	73,15	78,78%
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%	65,25	73,00%	73,15	78,78%

[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€)

	Total em 31/12/2021	Varição	Total em 31/12/2022
+ Fundos captados	2 162 364	284 208	2 446 572
+ Empréstimos	343 668	35 293	378 961
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	87 594	14 744	102 338
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	264 821	39 287	304 108
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	2 034 269	389 072	2 423 341
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	19 820	-1 061	18 758
MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR	139 168	-124 664	14 504

[1] As mais-valias das alienações do ano foram distribuídas (cf. página 46).

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.

	31/12/2022	31/12/2021
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	151 372	51 049
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	131 558	115 021
Alienação de ativos ^[1]	4 492	27 403
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	229 859	184 315
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	45 556	18 929
Dotações para provisões	7 395	11 185
TOTAL DE ORIGENS	418 860	356 853
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Variação dos valores de realização	-1 313	42 002
Aquisições de imóveis	389 072	89 067
Saldo dos dividendos do exercício anterior	11 111	7 985
Dividendos antecipados pagos no exercício ^[2]	124 454	111 621
Reversão de amortizações e provisões	10 516	5 855
TOTAL DAS APLICAÇÕES	533 840	256 530
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	36 392	151 372

[1] Mais-valias sobre alienações de ativos distribuídas durante o ano de 2022, líquidas dos honorários da Sociedade Gestora. A mais-valia obtida em dezembro com a venda do imóvel situado em Frankfurt foi distribuída em janeiro, motivo pelo qual não foi incluída no presente mapa.

[2] Dividendos antecipados de 2022 e mais-valias sobre alienações de 2022.



CONTAS ANUAIS

CONTAS

Demonstração patrimonial (em K€)

	2022		2021	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento - incluindo as despesas de aquisição	2 252 658	2 357 531	1 863 585	1 965 623
Imobilizações em curso	18	18	18	18
Títulos de participação	170 665	176 100	170 665	176 600
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-12 568	-	-16 959	-
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	2 410 773	2 533 649	2 017 309	2 142 241
Imobilizações	-	-	-	-
Arrendatários e contas relacionadas	51 164	51 164	47 040	47 040
Outros créditos	92 380	92 380	89 230	89 230
Investimentos e disponibilidades	36 392	36 392	151 372	151 372
Provisões para riscos e encargos	-5 385	-5 385	-4 447	-4 447
Dívidas financeiras	-385 857	-385 857	-350 220	-350 220
Dívidas de exploração	-130 108	-130 108	-121 520	-121 520
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	-341 414	-341 414	-188 545	-188 545
TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO	-10 445	-10 445	1 346	1 346
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	2 058 914	-	1 830 110	-
VALOR CALCULADO DO PATRIMÓNIO ^[1]	-	2 181 790	-	1 955 042

[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 01/01/2022	Movimentos	Fecho a 31/12/2022
CAPITAL	1 750 614	216 085	1 966 699
Capital subscrito	1 750 614	216 085	1 966 699
PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO	59 652	13 774	73 427
Prémio de emissão	411 750	68 123	479 873
Dedução sobre o prémio de emissão	-352 097	-54 349	-406 446
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	19 820	-1 061	18 758
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	8	15	23
RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Resultado a 31/12/21	115 021	-115 021	-
Dividendos antecipados a 31/12/21	-115 006	115 006	-
Resultado a 31/12/22	-	131 558	131 558
Dividendos antecipados a título do exercício de 2022	-	-131 551	-131 551
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	1 830 110	228 804	2 058 914

Compromissos extrapatrimoniais (em K€)

	31/12/2022	31/12/2021
Dívidas garantidas	550 315	574 507
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	-	879
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	-	-
Garantias concedidas	-	-
Garantias recebidas	-167 695	-186 739
Avaies, cauções	-	-
TOTAL DOS COMPROMISSOS ASSUMIDOS (+) / RECEBIDOS (-)	578 208	388 646

Demonstração de resultados (em K€)

	2022	2021
RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Rendas	168 126	153 694
Encargos faturados	10 499	12 515
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	4 046	1 373
Reversão de provisões	6 149	1 017
Reclassificações de despesas imobiliárias	14 744	9 748
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	203 563	178 348
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	10 499	12 515
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 164	1 017
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	2 091	5 636
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (entre as quais, despesas financeiras)	14 141	8 458
Despesas de aquisições realizadas	14 744	9 748
Despesas de aquisições não realizadas	26	50
Depreciação de títulos de participações controladas	-	-
TOTAL II: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	42 664	37 424
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)	160 899	140 924

Demonstração de resultados (em K€) (continuação)

	2022	2021
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversão de amortizações de exploração	-	-
Reversão de provisões de exploração	-	-
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	36 869	29 055
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	-	783
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	36 869	29 839
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	57 716	48 114
Outras despesas de exploração	2 975	2 295
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	-	734
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	60 691	51 143
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)	-23 823	-21 305
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas-correntes	20	-
Outras receitas financeiras	-	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	20	-
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	5 538	4 653
Encargos de juros de contas-correntes	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Depreciações	-	-
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	5 538	4 653
RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)	-5 518	-4 653
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)	0	54
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	131 558	115 021

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

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 36.869 K€ em 2022 e 29.055 K€ em 2021.

ANEXO ÀS CONTAS ANUAIS

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

- o as disposições do regulamento ANC n.º 2014-2003 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;
- o 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:

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

Derrogações

- o às normas gerais de elaboração e apresentação das contas anuais: nenhuma;
- o aos pressupostos em que se baseiam as contas anuais: nenhuma;
- o 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 e Financeiro francês.

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 um imóvel para arrendamento implementando dois métodos:

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

Valorização dos títulos de participação detidos

Os títulos de participação de sociedades controladas incluídos na demonstração patrimonial, coluna «valores de balanço», são inscritos pelo seu custo de aquisição (preço de compra das ações e despesas acessórias).

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

Amortizações e deduções sobre o prémio de emissão

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

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL E AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

Informações relativas às imobilizações (em K€)

	Valores brutos a 01/01/2022	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2022
Terrenos e construções para arrendamento	1 840 167	486 316	97 303	2 229 180
Imobilizações em curso	18	-	-	18
Despesas de aquisição	23 418	2 435	2 376	23 478
Títulos de participação	170 665	-	-	170 665
TOTAL	2 034 268	488 751	99 679	2 423 341

Detalhe das imobilizações em curso (em K€)

	2022	
	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 01/01/2022	Dotação		Reversão		Provisão em 31/12/2022
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis cedidos	Património existente	
Montante	15 399	197	1 894	333	6 149	11 008

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/23	7 866
Despesas previsionais em N+2	01/01/24	2 139
Despesas previsionais em N+3	01/01/25	623
Despesas previsionais em N+4	01/01/26	380
Despesas previsionais em N+5	01/01/27	0
TOTAL		11 008

Imobilizações financeiras

Os títulos de participações detidos[1] têm a seguinte composição a 31 de dezembro de 2022.

Sociedade detida (em K€)	Data de aquisição	Valor contabilístico	Valor calculado	Capital	Resultado de 2022	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	13 500	2,5	-	1 508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 700	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	40 000	17 963	-	18 374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	7 700	473	-	4 122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46 479	47 000	2,5	-	14 266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7 016	7 300	10	-	5 216	100%
TOTAL		170 665	176 100	18 463	18 463	49 065	

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

Os títulos de participações detidos pelo fundo CORUM Origin são relativos às sociedades MREC (Mutual Real Estate Companies) através das quais o fundo imobiliário detém os imóveis situados na Finlândia (cf. página 54).

Outras imobilizações financeiras (em K€)

	2021	Pagamentos a gestores de propriedades	Reembolsos de gestores de propriedades	2022
Depósitos e garantias	732	332	550	515
TOTAL	732	332	550	515

Dívidas financeiras (em K€)

As dívidas financeiras correspondem a 385.857 K€ no final de 2022 e são constituídas por dívidas bancárias (incluindo os juros vencidos) para 378.961 K€ e depósitos de garantia para 6.896 K€.

Repartição das rubricas do balanço	2022	2021
Empréstimos	378 961	343 668
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	378 961	343 668
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	6 896	7 041

Detalhe dos empréstimos (em K€)

Repartição por vencimento residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
EMPRÉSTIMOS COM TAXA FIXA	-	-	-	-
Empréstimos amortizáveis	-	-	-	-
Empréstimos com prazo definido	-	-	-	-
EMPRÉSTIMOS COM TAXA VARIÁVEL	196 963	181 635	362	378 961
Empréstimos amortizáveis	40 601	10 150	362	51 114
Empréstimos com prazo definido	156 362	171 485	-	327 847
TOTAL	196 963	181 635	362	378 961

Dívidas garantidas

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» [privilégio de credor] ou hipotecas) sobre os ativos financeiros.

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas (K€)
BPI France - 2014	Hipoteca inscrita	Lieusaint / Les Ulis	32 490
Bayern LB - 2015	Hipoteca inscrita	Neu-Isenburg	23 800
BPVF - 2017	Hipoteca inscrita	Meudon / Novotel Schipol	67 600
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)	145 740
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)	117 625
AIB - 2020	Hipoteca inscrita	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / KILMAINHAM / CLASSON	163 060
TOTAL			550 315

Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros

Nenhum.

Rácio de endividamento (em K€)

	2022	2021
Empréstimos bancários	378 961	343 668
Compromissos imobiliários	0	0
Valor de realização	2 181 790	1 955 042
Rácio de endividamento	17 %	22 %

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS **CAPITAIS PRÓPRIOS**

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

	2022	2021
TRANSFERÊNCIA DE SALDO ANTERIOR	19 818	0
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	29 652	27 830
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	5 388	2 490
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	6 439	391
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	18 885	5 132
= MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS^[2]	18 758	19 818

[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, deduzindo o valor contabilístico líquido dos mesmos e os custos incorridos, tendo em conta a reversão da provisão para grandes obras de manutenção anteriormente constituída sobre o ativo alienado ou as subvenções recebidas.

[2] O saldo de 31/12/2022 é obtido a partir do saldo de 31/12/2021.

Resultado do exercício (em K€)

	2022
RESULTADO DO EXERCÍCIO	131 558
Resultados transitados utilizados	0
Distribuição dos adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro	131 551
TOTAL DOS RESULTADOS TRANSITADOS	7

Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2022

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

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

Estes valores foram estabelecidos (em K€) para 2.281.547 ações a 31 de dezembro de 2022.

	2022 (em K€)	2022 por ação (em €)	2021 (em K€)	2021 por ação (em €)
Investimentos imobiliários	2 410 773	-	2 017 309	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-351 859	-	-187 199	-
VALOR CONTABILÍSTICO	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
Valor venal dos imóveis para arrendamento	2 533 649	-	2 142 241	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-351 859	-	-187 199	-
VALOR DE REALIZAÇÃO	2 181 790	956,28	1 955 042	962,66
Despesas necessárias à aquisição do património do Fundo Imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício ^[2]	172 073	-	150 081	-
Comissões de subscrição no momento da reconstrução	319 888	-	286 084	-
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	2 673 751	1 171,90	2 391 207	1 177,43

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido mediante dedução das dívidas e provisões para riscos e encargos. 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 2022.

EVENTOS POSTERIORES À DATA DE FECHO DO BALANÇO

Não existem eventos posteriores à data de fecho do balanço que sejam dignos de nota.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO

Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2022	2021
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	45 723	41 759
Créditos de cobrança duvidosa	9 515	9 354
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-4 074	-4 074
TOTAL	51 164	47 040
OUTROS CRÉDITOS		
Fornecedores de imobilizações - adiantamentos	-	-
Fornecedores de exploração - devedor	-	-
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	90 877	86 713
Gestores de propriedades	1 503	2 517
Acionistas devedores	-	-
Créditos sobre distribuição	-	-
TOTAL	92 380	89 230
TOTAL DE ARRENDATÁRIOS, CONTAS RELACIONADAS E OUTROS CRÉDITOS	143 544	136 270

Detalhe das dívidas

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2022	2021
Empréstimos	378 961	343 668
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	378 961	343 668
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	6 896	7 041
Arrendatários credores	7 189	7 189
Fornecedores e contas relacionadas	11 331	4 491
Estado e outras entidades públicas	87 180	87 549
Gestores de propriedades	7 906	4 890
Acionistas credores	15 710	7 660
Dívidas de distribuição	793	9 740
TOTAL	130 108	121 520

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Receitas da atividade imobiliária (em K€)

	2022	2021
Rendas	168 126	153 694
Encargos faturados	10 499	12 515
Receitas das participações controladas	0	0
Outras receitas	4 046	1 373
Reversão de provisões	6 149	1 017
Reclassificações de despesas imobiliárias	14 744	9 748
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	203 563	178 348

As rendas e as despesas faturadas representam 87% das receitas relativas à atividade.

As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo.

Despesas da atividade imobiliária (em K€)

	2022	2021
Despesas com contrapartida em receitas	10 499	12 515
Grandes obras de manutenção	0	0
Despesas de manutenção do património para arrendamento	1 164	1 017
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	2 091	5 636
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	0	0
Outras despesas imobiliárias (entre as quais despesas financeiras)	14 141	8 458
Despesas de aquisições realizadas	14 744	9 748
Despesas de aquisições não realizadas	26	50
Depreciação de títulos de participações controladas	0	0
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	42 664	37 424

As despesas da atividade imobiliária têm a seguinte composição:

- o as despesas, com contrapartida em receitas de 10.499 K€, são compostas por despesas refaturadas;
- o as dotações para provisões para grandes obras de manutenção representam 2.091 K€ e devem ser correlacionadas com as reversões de provisões para grandes obras de manutenção correspondentes a 6.149 K€.

As restantes despesas imobiliárias no valor de 14.141 K€ correspondem às despesas não recuperadas e aos encargos com juros associados à atividade.

Receitas de exploração

As receitas de exploração, no montante de 36.869 K€, são compostas por:

- o reclassificações dos encargos correntes de exploração com um montante de 36.868 K€, correspondentes às comissões de subscrição.

Despesas de exploração

Em conformidade com os estatutos do Fundo Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, a título do exercício de 2022, 56.779 K€, distribuídos da seguinte forma:

- o 12,4% (excluindo impostos) das receitas de arrendamento auferidas, excluindo impostos, pela Sociedade Gestora a título de honorários no montante de 19.910 K€;
- o 11,964% (incluindo todos os impostos) do preço de subscrição no montante de 36.869 K€.

As restantes despesas de exploração com um total de 2.975 K€ são compostas por:

- o honorários e outras despesas, correspondentes a 1.775 K€;
- o impostos e taxas, correspondentes a 1.200 K€.

Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -5.538 K€ e é composto por juros de empréstimos.

Resultado extraordinário

Nenhum.

OUTRAS INFORMAÇÕES

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 renda;
- garantia bancária relativa a 8 meses de renda;
- garantia bancária relativa a 9 meses de renda;
- garantia bancária relativa a 12 meses de renda.

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS OPERAÇÕES COM EMPRESAS ASSOCIADAS

Nenhuma.

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 2022 em K€
FRANÇA							
ESCRITÓRIOS							
	Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 600
	Lognes, 3/5 allée du Haras ZAC Le Mandinet 77185 Lognes	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	10 010
	Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	19 500
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6 446	26/01/2016 31/01/2017	12 389	1 119	11 269	11 500
	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	3 190
	Limay - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	13 789	15/09/2017	12 853	255	12 597	17 800
ESCRITÓRIOS/LOJAS							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 624	901	12 723	9 800
INDÚSTRIA							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 400
SAÚDE							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	7 680

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 2022 em K€
HOTEL							
	Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 800
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 525
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 950
LOJAS							
	Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	420
	Torcy Bd du Huit mai, 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	2 000
PORTUGAL							
ESCRITÓRIOS							
	Avenida da Liberdade, n.º 678-7121, Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 500
	Gandra, Mazedo, 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	36 200
	Pia dos Neves - Freguesia de S. João, 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista, n.º 292, Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	9 300
LOJAS							
	SÃO LÁZARO Rua Augusto Veloso, 140 Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	4 700
	GAVETO. PORTO 22-24 - Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 000
PAÍSES BAIXOS							
LOJAS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	7 325
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	17 930
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 520
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	11 850
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	9 995
	Bastiaansplein	12 854	15/11/2019	842	2 392	38 450	34 595
	Hermitage 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	26 040
	Mosae Forum - Maastricht	14 029	31/07/2021	60 856	4 927	55 930	57 115

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 2022 em K€
ESCRITÓRIOS							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	25 530
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 355
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	7 160
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	42 625
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	52 795
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	7 330
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	13 870
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	57 195
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	14 890
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 315	395	5 919	5 760
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	16 200
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	7 360
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	6 235
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 663	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 320
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 465	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	46 900
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35 068	31/03/2022	41 126	126	41 000	39 600
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16 444	19/12/2022	42 974	3 624	39 350	41 450
HOTEL							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	56 100
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 405
INDÚSTRIA							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 020
LOGÍSTICA							
	Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 655
ALEMANHA							
LOJAS							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	6 900
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	41 500
ESCRITÓRIOS							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	20 754	1 314	19 440	23 800
HOTEL							
	Am Weiher 1	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

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 2022 em K€
ESLOVÉNIA							
LOJAS							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 151
LOGÍSTICA							
	Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	57 800
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 110
IRLANDA							
LOJAS							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 125
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 250
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	4 850
	32 South Mall - Cork	2 453	21/03/2022	16 430	4 630	11 800	11 650
	Unit 20-29 Mervue Business Park - Galway	15 302	25/05/2022	22 094	2 694	19 400	19 700
	Dronmore House - Shannon	6 869	10/06/2022	15 191	466	14 725	14 950
	Tullamore Retail Park Tullamore	15 702	15/12/2022	21 941	3 441	18 500	18 670
ESCRITÓRIOS							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 765
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	17 540
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	23 000
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 000
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 630
EDUCAÇÃO							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	7 900
ESTÓNIA							
LOJAS							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	14 900
LOGÍSTICA							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	28 500
LETÓNIA							
ESCRITÓRIOS							
	Riga (Bureau / Commerce / Logistique) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	14 800
LITUÂNIA							
LOJAS							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	27 700
	Vakarinis aplinkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	24 300
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	23 800
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	38 000

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 2022 em K€
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	10 300
	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	18 300
	Via Pinerolo n° 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	6 800
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 600
	Corso Vittorio Emanuele II 254 - Pescara	1 859	11/03/2022	3 699	249	3 450	5 200
	Via Indipendenza 16 Treviso	5 292	11/03/2022	10 339	339	10 000	12 900
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5 179	11/03/2022	15 433	933	14 500	14 800
	Corso Stramira 2 - Ancona	2 381	04/05/2022	4 638	138	4 500	5 300
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1 113	04/05/2022	14 588	138	14 450	14 900
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2 701	04/05/2022	12 738	338	12 400	12 300
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2 455	13/05/2022	7 074	1 503	5 571	6 200
	Piazza Mazzini 18 - Lecco	3 010	18/05/2022	4 429	164	4 265	5 100
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2 690	31/05/2022	7 666	1 152	6 514	7 400
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2 454	06/07/2022	5 252	902	4 350	5 000
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	21 300
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	18 000
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9 275	30/11/2021	16 806	406	16 400	19 900
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3 273	27/10/2021	7 342	492	6 850	9 700
	VIA RAVA 73/75 - Roma	7 413	30/09/2022	23 509	3 584	19 925	24 600
ESCRITÓRIOS/INDÚSTRIA							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	70 900
LOGÍSTICA							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 300

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 2022 em K€
FINLÂNDIA							
LOJAS							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 800
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 200
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 500
	Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 500
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 100
	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	7 700
	Tyyntenmerenkatu 11 - Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	47 000
	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	18 600
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	40 000
HOTEL							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	13 500
	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	16 700
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	9 200
BÉLGICA							
ESCRITÓRIOS							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	29 800
	Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-Ten-Noode	59 177	28/12/2022	169 933	133	169 800	194 000
HOTEL							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	18 900
ESPANHA							
HOTEL							
	Urb Playa Serena	26 166	07/02/2020	23 136	636	22 500	21 100
	Urb Playa Serena	8 686	07/02/2020	6 699	140	6 558	15 100
	Avenida de playa Serena	17 480	07/02/2020	16 438	496	15 942	6 000
INDÚSTRIA							
	Route de Villena km 8 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	10 800
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	9 000

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 2022 em K€
LOJAS							
	Ribadeo - N-634, km 555 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	11 820
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 400
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 420
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 440
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 540
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 690
	Av. Tèxtil 56	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 470
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 870
	Carretera N-340 Allosa de Ranos 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 250
	Bahia Azul - Avenida Montserrat Caballé - Malaga	62 020	30/06/2021	23 089	733	22 357	24 700
	Avenida de Pius XII, 2 Valencia	3 774	30/06/2022	10 962	463	10 499	14 400
	Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 VILADECANS	10 000	28/07/2022	26 249	2 249	24 000	27 750
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3 481	08/09/2022	25 081	1 496	23 585	22 090
	Viladecans Business Park Viladecans	12 781	02/08/2022	14 562	2 837	11 725	11 600
TOTAL		1 559 449		2 524 074	124 596	2 399 478	2 533 631

*Títulos de participações controladas.

As linhas sombreadas a azul dizem respeito às aquisições efetuadas durante o exercício.

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO

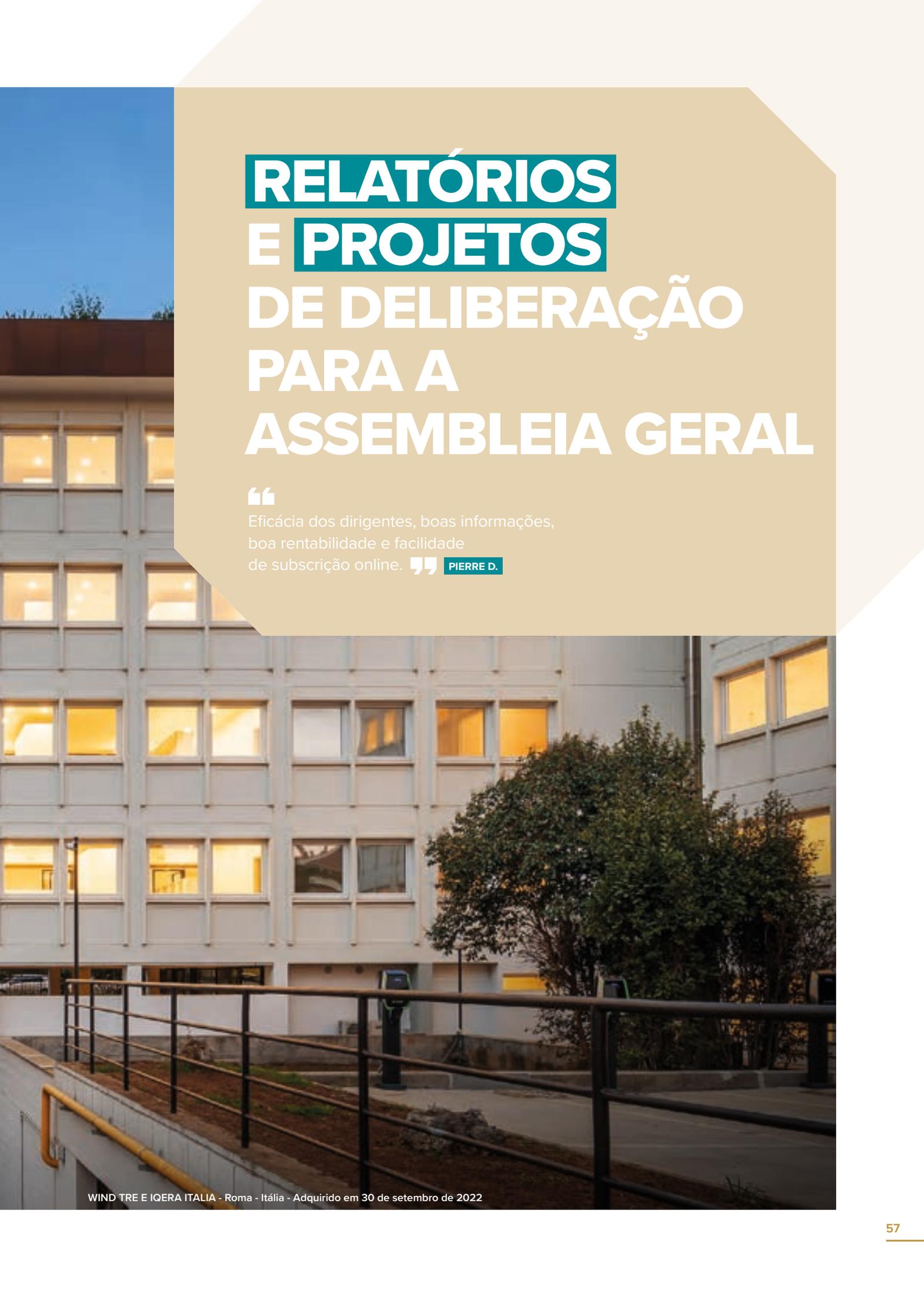
	2022		2021	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO^[1]				
Escritórios	1 023 917	1 105 631	775 863	855 831
Indústria	120 592	110 510	120 592	110 990
Lojas	935 568	980 265	768 897	805 645
Logística	101 027	103 365	101 027	104 825
Saúde	9 990	7 680	9 990	7 680
Hotel	208 384	226 180	234 096	257 252
TOTAL	2 399 478	2 533 631	2 010 466	2 142 223

[1] Estes valores correspondem ao património imobiliário sem as despesas de aquisição e sem as imobilizações em curso.

Comissões relativas à gestão do investimento

	Taxa	Base	Montantes 2022
Comissão de subscrição	11,964% incluindo todos os impostos	Preço de subscrição	36 869 K€
Comissão de gestão na Zona Euro	12,4% excluindo impostos	Rendas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	19 910 K€
Comissão de cessão de participação	0 €	Montante fixo para qualquer cessão	NS
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5% incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo em caso de realização de mais-valia superior a 5% (do preço de venda)	6 439 K€
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	0





RELATÓRIOS E PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL



Eficácia dos dirigentes, boas informações,
boa rentabilidade e facilidade
de subscrição online.  **PIERRE D.**

RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA

Características principais a 31 de dezembro de 2022

○ Capital nominal	1 967 M€
○ Distribuição 2022 (por ação)	75,01 €
○ Valor IFI 2022* (por ação)	999,21 €

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

○ Capitalização (a preço de subscrição)	2 590 M€
○ Número de ações	2 281 547
○ Número de acionistas	45 256
○ Distribuição prevista para 2023 (por ação)	68,10 €

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

Todos os imóveis adquiridos em 2022 e em 2017 (mais de 5 anos) foram alvo de uma avaliação durante o mês de dezembro de 2022 (o valor dos restantes imóveis foi atualizado na mesma data). 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

As receitas de arrendamento representam quase 100% das receitas globais do fundo imobiliário a 31 de dezembro de 2022. Por outras palavras, quase 100% das receitas do fundo imobiliário são provenientes das rendas. 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 21,8% das rendas recebidas pelo fundo CORUM Origin.



BANQUE INTESA SANPAOLO - Ferrara - Itália - Adquirido em 6 de julho de 2022

Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Área total (m ²)	1 452 468	1 324 640	1 297 138	1 146 609	992 538
Área por arrendar (m ²)	65 211	80 321	53 816	16 158	2 875
Taxa de ocupação física (TOFis) ^[1]	94,99%	94,72%	96,4%	99,3%	99,7%
Taxa de ocupação financeira (TOFin) ^[2]	96,21%	96,34%	97,3%	98,9%	99,5%

[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 2022 são as seguintes (todas em busca de arrendatários)

- o 3 em Yecla (31.687 m²)
- o 1 em Nieuwegein (5.368 m²)
- o 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- o 1 em Juvignac (4.400 m²)
- o 3 em Neu-Isenburg (4.300 m²)
- o 1 no Edifício Val Plaza (4.077 m²)
- o 2 em Zaandam (3.240 m²)
- o 1 em Lieusaint (2.438 m²)
- o 1 em Braga (2.170 m²)
- o 1 em Hoofddorp - Edifício Red Office (684 m²)
- o 1 em Delft (530 m²)
- o 3 em Amneville (468 m²)
- o 2 no Parc Faraday (377 m²)
- o 1 em Torcy (350 m²)
- o 1 em Roma - Caterina (335 m²)
- o 1 em Vilvoorde (280 m²)
- o 1 em Roterdão - Edifício BAM (228 m²)
- o 1 em Dublin - Edifício Classon (83 m²)
- o 1 em Villadecans - Edifício Brasil (77 m²)

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

	Escritórios	Lojas	Indústria e Logística	Hotel	Saúde	Total
França	2,3	0,1	1,5	0,3	0,3	4,5
Europa	46,5	32,1	8,1	8,6	0,2	95,5
TOTAL	48,8	32,2	9,6	8,9	0,5	100

Composição do património imobiliário: áreas em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria e Logística	Hotel	Saúde	Total
França	2,3	0,2	2,3	0,2	0,3	5,3
Europa	35,6	40,6	11,0	7,4	0,1	94,7
TOTAL	37,9	40,8	13,3	7,6	0,4	100

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e 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 2022.

A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras do fundo imobiliário CORUM Origin, bem como os documentos anexos necessários à realização da nossa missão.

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

A 7 de março de 2023, o Conselho Fiscal do fundo CORUM Origin reuniu-se a fim de examinar a atividade do fundo imobiliário, assim como as contas que lhe foram previamente apresentadas no presente relatório, nomeadamente os honorários pagos à Sociedade Gestora.

Em 2022, o fundo CORUM Origin angariou 304 M€, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2022, a capitalização do fundo CORUM Origin ascendeu aos 2.590 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 45.256 acionistas.

No exercício de 2022, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 36.869 M€. Os honorários de gestão alcançaram os 19.910 M€.

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 2022, realizámos vários investimentos com vinte e dois imóveis adquiridos no estrangeiro por um total de 500 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os imóveis são utilizados para escritórios (92%) e lojas (8%). A rentabilidade inicial média para estes investimentos foi de 7,7%. O período restante médio dos contratos das novas empresas arrendatárias corresponde a uma duração irrevogável de 7,2 anos. Foram igualmente efetuadas três vendas de imóveis em 2022, cujas mais-valias de 28,7 M€ foram proporcionalmente distribuídas pelos acionistas em função do número de ações detidas.

No dia 31 de dezembro de 2022, o património do fundo imobiliário encontra-se repartido por treze países da Zona Euro: 26% nos Países Baixos, 16% em Itália, 10% na Finlândia, 10% na Bélgica, 9% na Irlanda, 8% em Espanha, 5% na Alemanha, 4% em França, 4% na Lituânia, 3% na Eslovénia, 2% em Portugal, 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 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 largamente arrendado com uma taxa de ocupação física de 94,99% (média das TOFis trimestrais: área total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas) e uma taxa de ocupação financeira de 96,21% (total das TOFin trimestrais: rendas faturadas/rendas faturáveis).

O fundo imobiliário continua a tirar partido das oportunidades de investimento em todos os mercados europeus. O crescimento da capitalização do fundo CORUM Origin é sempre controlado por uma angariação de fundos, da qual apenas 15 M€ não foram investidos até 31 de dezembro de 2022.

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 5 mil milhões de euros;
- a aprovação da eliminação do artigo 17.5 «Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário».

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 a vossa atenção e a confiança que depositam no vosso Conselho.

Presidente do Conselho Fiscal

ALIZÉE BLIN

RELATÓRIO DOS REVISORES DE CONTAS

SOBRE AS CONTAS ANUAIS
EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Aos acionistas,

Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia geral, efetuámos a auditoria das contas anuais do fundo CORUM Origin relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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 2022 e a data de emissão do nosso relatório.

Justificação das apreciações

Em conformidade 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:

- o ao cumprimento dos princípios gerais de avaliação seguidos para a elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;
- o ao cumprimento dos princípios e métodos 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;
- o ao cumprimento dos princípios e métodos contabilísticos aplicáveis aos fundos imobiliários, conforme foram definidos, nomeadamente no regulamento ANC 2016-03, homologado pelo decreto de 7 de julho de 2016;
- o 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 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. A 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 caso a mesma exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas como materiais caso se possa razoavelmente esperar que as mesmas, de forma isolada ou conjuntamente, influenciem decisões económicas dos utilizadores das contas anuais tomadas com base nas mesmas.

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 o seu 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 dos métodos contabilísticos usados e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gestão, bem como as 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, 10 de março de 2023

Cailliau Dedouit et associés
Revisores de contas
Membro da Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

RELATÓRIO ESPECIAL DO REVISOR DE CONTAS

SOBRE AS TRANSAÇÕES REGULAMENTADAS
RELATIVO AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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 justificação. 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:

- o comissão de gestão. Esta comissão baseia-se numa percentagem (13,2% incluindo impostos) das rendas (excluindo impostos) auferidas e das receitas líquidas do período. A 31 de dezembro de 2022, a comissão de gestão ascendeu aos 19.909.935,52 €;
- o 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 2022, a comissão de subscrição ascendeu aos 36.868.582,48 €;
- o comissão de arbitragem. Esta comissão apenas é cobrada em caso de obtenção de mais-valia e baseia-se numa percentagem (5% incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda efetivo se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda. A 31 de dezembro de 2022, a comissão de arbitragem ascendeu aos 6.438.925 €.

Paris, 10 de março de 2023

Cailliau Dedouit et associés
Revisores de contas
Membro da Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE E AUDITORIA INTERNA

Organização dos mecanismos de conformidade e 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 e ao controlo interno.

Ao abrigo das disposições estabelecidas pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, a CORUM Asset Management está dotada de um mecanismo de conformidade e controlo interno articulado em torno dos princípios que se seguem:

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

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 regulamentações 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 seus clientes.

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com caráter informativo, devem

ser sujeitos a um controlo prévio 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 Asset Management visa sensibilizar os acionistas e potenciais acionistas dos fundos imobiliários geridos pela mesma para as boas práticas e para os reflexos que devem ter de modo a evitar o risco de fraude. Adicionalmente, no âmbito da sua missão de proteção dos investidores, a Autoridade dos Mercados Financeiros atualiza regularmente uma lista negra de websites não autorizados e fraudulentos. Além disso, publica regularmente advertências dirigidas aos investidores e disponibiliza uma ferramenta de deteção designada por 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 deverão beneficiar de uma formação específica relativa às regras de conformidade. Assim sendo, todos os colaboradores receberam formação e informações sobre esta matéria durante o exercício de 2022. Receberam igualmente formação específica 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 de 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[1]. 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.

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 dispõe ainda 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, 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 e Riscos 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 trianual de controlo, que pode ser adaptado em função da evolução da atividade e das alterações legislativas.

O plano de controlo de 2023 integra os temas do Relatório Anual de Controlo, que é todos os anos entregue à Autoridade dos Mercados Financeiros, bem como as áreas de supervisão prioritárias para o regulador, tais como a supervisão dos prestadores de serviços informáticos externos (nomeadamente serviços na nuvem), a qualidade dos dados ou a proteção dos investidores através da divulgação de informações.

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 interesses 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 potencial conflito de interesses.

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

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 existentes. Subsequentemente, a Sociedade Gestora deve apoiar-se em controlos que permitam evitar que os riscos operacionais ou financeiros identificados se concretizem.

Desafios de 2023

Na era digital, a CORUM Asset Management continua a desenvolver ferramentas que permitam automatizar o seu mecanismo, nomeadamente os controlos de 1.º e 2.º níveis.

Em 2023, a Sociedade Gestora irá também mudar de prestador de serviços de filtragem de dados dos clientes em listas de sanções internacionais, nomeadamente as listas publicadas pela União Europeia, pelo Office of Foreign Assets Control (OFAC), etc. Irá igualmente dispor de uma ferramenta que lhe permite atribuir automaticamente uma classificação LCB-FT a cada cliente e a cada transação.

É importante referir que a CORUM Asset Management dispõe de uma ferramenta de controlo interno que lhe permite documentar de forma consistente os planos de controlo de todas as entidades do Grupo, manter uma pista de auditoria e acompanhar em tempo real a taxa de concretização dos controlos.

[1] Regulamento (EU) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à publicação de informações em matéria de sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.

Informações extra-financeiras (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 CORUM Origin 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 10 de maio de 2022 fixou em 1.200 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 2022 correspondeu a 15%.

Avaliação independente

De acordo com o disposto na regulamentação aplicável, um avaliador interno independente deve avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos imobiliários. O fundo CORUM Origin recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. O mesmo avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património e atualiza os respetivos 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

A informação disponibilizada aos acionistas é uma das prioridades da CORUM Asset Management. 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 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.

Em conformidade com a diretiva suprarreferida, uma parte da remuneração variável de algumas das funções que envolvem um maior risco pode estar sujeita a um pagamento diferido, de modo a salvaguardar simultaneamente os interesses da sociedade, dos clientes e dos colaboradores.

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende aos 5.827 K€ para 58 profissionais ETI (equivalentes a tempo inteiro) no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 80% e remunerações variáveis correspondentes a 20% do total.

PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL MISTA

DE 18 DE ABRIL DE 2023

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

No âmbito da Assembleia geral Ordinária

Primeira deliberação

Relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas; contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2022; quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal

A Assembleia geral, 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 2022, tal como são apresentadas, indicando um lucro líquido de 131.558.392,34 € e um capital social nominal de 1.966.699.054,18 €.

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

Segunda deliberação

Afetação dos lucros a 31 de dezembro de 2022

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

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2022	131 558 392,34 €
Resultados transitados	23 275,63 €
Resultado distribuível	131 581 667,97 €
Dividendos	131 551 425,18 €
Resultados transitados após afetação	30 241,79 €

Terceira deliberação

Valor contabilístico, valor de realização e valor de reconstituição

A Assembleia geral 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	2 058 914 235,50 €	902,42 €
Valor de realização	2 181 790 400,76 €	956,28 €
Valor de reconstituição	2 673 750 810,64 €	1 171,90 €

Quarta deliberação

Relatório do revisor de contas sobre as transações regulamentadas

A Assembleia geral, tendo ouvido o 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

Dividendos sobre mais-valias extraordinárias

A Assembleia geral ratifica a distribuição do saldo positivo da conta «mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos» obtido em 2022 com um montante bruto de 23.204.927,37 €, correspondente a um montante líquido de impostos de 16.415.268,33 €, pago em duas vezes sob a forma de dividendos antecipados pela Sociedade Gestora de acordo com as disposições estatutárias, com base no número de ações subscritas no último dia do mês anterior à distribuição e pagos aos acionistas proprietários dessas mesmas ações.

Sexta deliberação*Orçamento de senhas de presença do Conselho Fiscal*

De acordo com o artigo 18 dos Estatutos, a Assembleia geral estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4.000 € a remuneração global a atribuir ao Conselho Fiscal relativamente à atividade dos seus membros para o ano de 2023.

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*Fixação do montante limite dos empréstimos*

Sob reserva da adoção pela Assembleia geral Extraordinária da deliberação relativa ao aumento do capital estatutário máximo, a Assembleia geral estabelece o montante de dois mil milhões de euros (2.000.000.000 €) como montante máximo para empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome da sociedade 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.

No âmbito da Assembleia geral Extraordinária**Oitava deliberação***Modificação do artigo 6.2 dos estatutos «Capital social estatutário» e modificações correlativas*

A Assembleia geral, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide aumentar o capital estatutário máximo, que passa de três mil milhões de euros (3.000.000.000 €) para cinco mil milhões de euros (5.000.000.000 €).

Por conseguinte, a Assembleia geral decide modificar o artigo 6.2. dos estatutos, o qual passou a ter a seguinte redação:

«ARTIGO 6.2 - CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO

O capital social estatutário máximo é fixado em cinco mil milhões de euros (5.000.000.000 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que ele corresponda ao montante máximo de cinco mil milhões de euros (5.000.000.000 €) 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.

Nona deliberação*Eliminação do artigo 17.5 «Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário»*

A Assembleia geral, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide eliminar o artigo 17.5 dos estatutos relativo às comissões de trabalhos realizados no património imobiliário.

Décima deliberação*Poderes para formalidades*

A Assembleia geral 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.

O montante agregado das remunerações dos quadros superiores e dos colaboradores da CORUM Asset Management cujas atividades têm incidência significativa no perfil de risco do fundo imobiliário corresponde a 2.133 K€.

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

- Sra. Alizée BLIN - Presidente do Conselho Fiscal
- Sr. Stéphane TORTAJADA - 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 pelo Sr. Pierre CLASQUIN - Vogal

Os mandatos de três anos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia geral de aprovação de contas anuais do exercício de 2023.

CORUM Origin

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

Sociedade Gestora

CORUM Asset Management, SAS, com capital social de 600.000 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546, com sede social em 1 rue Euler, 75008 Paris, aprovada pela AMF (Autoridade dos Mercados Financeiros, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2) em 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM 2011/61/UE.

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.

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 das contas do exercício de 2023.

Agente depositário

CACEIS Bank France
1-3 place Valhubert, 75013 Paris

Conceção, elaboração e impressão:  [AGENCEZEBRA.COM](https://www.agencezebra.com)

 **PEFC** 10-32-2225 / Certifié PEFC / [pefc-france.org](https://www.pefc-france.org)



CORUM E A VELA



A CORUM L'Épargne não é apenas um patrocinador, é uma empresa com a qual construímos em conjunto um projeto ambicioso a longo prazo. ”

NICOLAS TROUSSEL

SKIPPER DO IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

Regresso em 2022

Um ano marcado pelos desafios e pela resiliência. Após uma excelente partida no pelotão da frente durante a primeira competição do ano, a Guyader Bermudes 1000 Race, Nicolas Troussel viu-se obrigado a abandonar a prova devido a uma avaria na quilha. Seguiram-se vários meses de estaleiro para reparar e otimizar o IMOCA CORUM L'Épargne, durante os quais a nossa equipa deu provas de um profundo espírito de sacrifício e solidariedade.

Nicolas conseguiu finalmente participar na partida da célebre corrida Route du Rhum, a 9 de novembro, e cruzou a linha de chegada em Guadeloupe após 13 dias, 20 horas, 57 minutos e 2 segundos de prova. Foi o primeiro circuito transatlântico em solitário com a CORUM L'Épargne para Nicolas.

O primeiro semestre de 2023 foi consagrado à implementação de evoluções técnicas significativas na embarcação, com o objetivo de a tornar o mais eficiente possível nas competições deste ano e na Vendée Globe de 2024.

Um compromisso à medida da CORUM

Construído com base nos valores fortes que fazem parte do nosso ADN desde a nossa criação em 2011, o projeto vela é um projeto de desenvolvimento da empresa. Queremos que seja o porta-estandarte da nossa marca, um símbolo de transparência, independência, inovação e alta performance. Tal como os nossos produtos de investimento, a vela requer uma dedicação plena e a longo prazo.



PROGRAMA 2023



- o **19 a 24 de setembro:**
Azimut Challenge (Lorient)
- o **29 de outubro:**
Transat Jacques Vabre
(Le Havre > Martinica)
- o **início de dezembro:**
Retorno à Base
(Martinica > Lorient)

O benefício para as suas poupanças

Este projeto constitui uma verdadeira mostra para a marca, atraindo a atenção e a confiança de novos clientes. A decisão do Grupo CORUM de possuir o seu próprio veleiro IMOCA justifica-se pelas vantagens financeiras para si, investidor. Expliquemos.

Em primeiro lugar, quando financiamos uma operação de comunicação, não o fazemos com as suas poupanças. De facto, estas despesas não são financiadas com a parte das suas poupanças que é nossa missão fazer crescer. Paga-nos para gerir os produtos de poupança em que investiu. É com este rendimento, ou seja, com o nosso próprio dinheiro, que financiamos as nossas ações de promoção da marca CORUM. As suas poupanças não contribuem de forma alguma.

A sensibilização é evidentemente importante para o crescimento da nossa empresa. Mas também é importante para as suas poupanças. Antes de mais, quanto mais investidores investirem num dos nossos fundos, por exemplo, maior será a sua dimensão e mais diversificada será a sua atividade, uma vez que poderá comprar mais edifícios e arrendá-los a mais arrendatários. E, como sabe, esta maior diversificação permitirá uma melhor proteção contra os riscos, nomeadamente o risco de os edifícios ficarem vazios ou o risco de eventuais rendas não pagas pelos arrendatários.

Para além deste aspeto virtuoso, a chegada de novos investidores constitui uma vantagem real para os nossos

clientes de longa data. Melhora a "liquidez" do seu investimento.

De facto, se retomarmos o exemplo dos fundos, desde que tenham um bom desempenho, um perfil mais elevado facilitará a revenda das suas unidades se quiser recuperar as suas poupanças. No setor imobiliário, quando um investidor quer recuperar o seu dinheiro, tem de vender o seu imóvel.

Se um novo investidor investir num fundo, poderá recuperar as suas poupanças em poucos dias.





CORUM
ORIGIN

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