



RELATÓRIO ANUAL 2024

O essencial do seu investimento

CORUM
Origin





ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

| 4

01

MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

O essencial do ano de 2024	8
As distinções	10

02

CRESCER E INOVAR

Perfil do património imobiliário	14
Presença em 13 países da zona euro	16
Imóveis adquiridos em 2024	17
Imóveis vendidos em 2024	23

03

ELEMENTOS FINANCEIROS

Mercado de ações	26
Dados financeiros	27
Contas anuais do exercício de 2024	30

04

RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

Relatório da Sociedade Gestora	50
Relatório do Conselho Fiscal	52
Relatório do revisor de contas	53
Relatório especial do revisor de contas	55
Relatório de conformidade e auditoria interna	56
Projetos de resolução para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	59

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Woodies, Marca Max... – Tullamore – Irlanda
Adquirido em 15 de dezembro de 2022

2024: um ano decisivo, o nosso investimento sai reforçado

Em 2024, o fundo imobiliário cumpriu mais uma vez o seu objetivo de rentabilidade, prova notável de solidez para um fundo da sua dimensão. Além disso, os seus ativos aumentaram de valor, apesar da quebra generalizada dos preços do imobiliário. Estes indicadores de fiabilidade são boas notícias para as economias dos nossos investidores.

As taxas de juro confirmaram a sua redução em 2024

Embora possa ser ainda demasiado cedo para se dizer que a guerra contra a inflação foi ganha de uma vez por todas, houve uma primeira batalha que foi, de facto, vencida em 2024. Na maioria dos países ocidentais, a inflação voltou realmente a níveis aceitáveis^[1]. Em dezembro de 2024, situou-se em 2,4%^[2] em termos homólogos na zona euro, em comparação com o pico de 10,6%^[2] registado em outubro de 2022. Com efeito, as medidas tomadas pelos bancos centrais (instituições responsáveis pela definição da política monetária de um país ou de uma zona económica) para conter a inflação estão a revelar-se eficazes.

No reverso da medalha, as severas restrições impostas à economia europeia para conter a inflação levaram alguns países à recessão. É o que acontece com a Alemanha. E a França está por um fio... Acresce que, desde outubro de 2024, a inflação tende a estagnar ou mesmo a aumentar ligeiramente^[2]. A situação permanece, portanto, frágil.

Objetivo de desempenho alcançado pelo 13.º ano consecutivo

Foi neste contexto ainda vacilante que o nosso fundo prosseguiu a sua rota em 2024, com uma série de realizações dignas de nota.

Primeira constatação: CORUM Origin gerou um rendimento de 6,05% no ano transato. Trata-se do 13.º ano consecutivo em que atingiu o seu objetivo de rentabilidade de 6%.

Com mais de 3 mil milhões de euros sob gestão para mais de 61.000 investidores, CORUM Origin é um dos principais fundos imobiliários. Essa capacidade de atingir os seus objetivos de rentabilidade a longo prazo reflete, portanto, a abordagem oportunista de CORUM em toda a Europa ao longo de mais de uma década e a sua escolha escrupulosa de arrendatários. É o reflexo do trabalho quotidiano das nossas equipas em França e no estrangeiro, nos países onde o nosso fundo imobiliário está implantado localmente: diariamente, os nossos colaboradores trabalham para que os edifícios sejam ocupados por empresas sólidas e que paguem as suas rendas, para que possamos aguardar em boas condições o momento de os vender.

O valor dos imóveis do fundo está a aumentar

Outra constatação em 2024 foi que, enquanto os preços dos imóveis baixaram, os ativos de CORUM aumentaram de valor. Por um lado, isto confirma que o fundo sabe selecionar as oportunidades de aquisição. Assim, em 2024, continuou a investir fortemente, com a compra de 9 imóveis num total de 290 milhões de euros, adquiridos em condições de desconto, como demonstra a rentabilidade inicial média ao longo do ano de 9,30%^[3]. Por outro lado, importa recordar que a qualidade das equipas de gestão permite manter níveis de ocupação elevados, neste caso 97,3%^[4] em 2024 para CORUM Origin.

Mais vendas esperadas em 2025

Essa tendência ascendente nos valores dos imóveis poderá manter-se em 2025. Com efeito, a descida das taxas de juro a que assistimos há vários meses em França e na Europa constitui sinónimo de uma provável subida dos preços do imobiliário. Porque? Porque o acesso mais fácil ao crédito traz gradualmente os compradores de volta ao mercado imobiliário. Ora, quem diz mais concorrência, diz preços mais altos. E isso a mais ou menos curto prazo: no sector imobiliário, são sempre necessários vários semestres para que se vejam as repercussões de determinado evento...

Após 2 vendas em 2024, as quais geraram uma mais-valia total de 4,1 milhões de euros^[5], a dinâmica deverá prosseguir em 2025, com uma série de oportunidades de alienação previstas para os próximos meses...

[1] Fonte: FMI – “As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot”

[2] Fonte: Comissão Europeia

[3] Rentabilidade inicial: corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Origin desde a sua criação não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

[4] Taxa de ocupação financeira: relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda). Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

[5] Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospecto.



RTL Belgium
Bruxelas – Bélgica
Adquirido em 29 de março de 2023

Philippe Cervesi

Partner – Presidente da
CORUM Asset Management

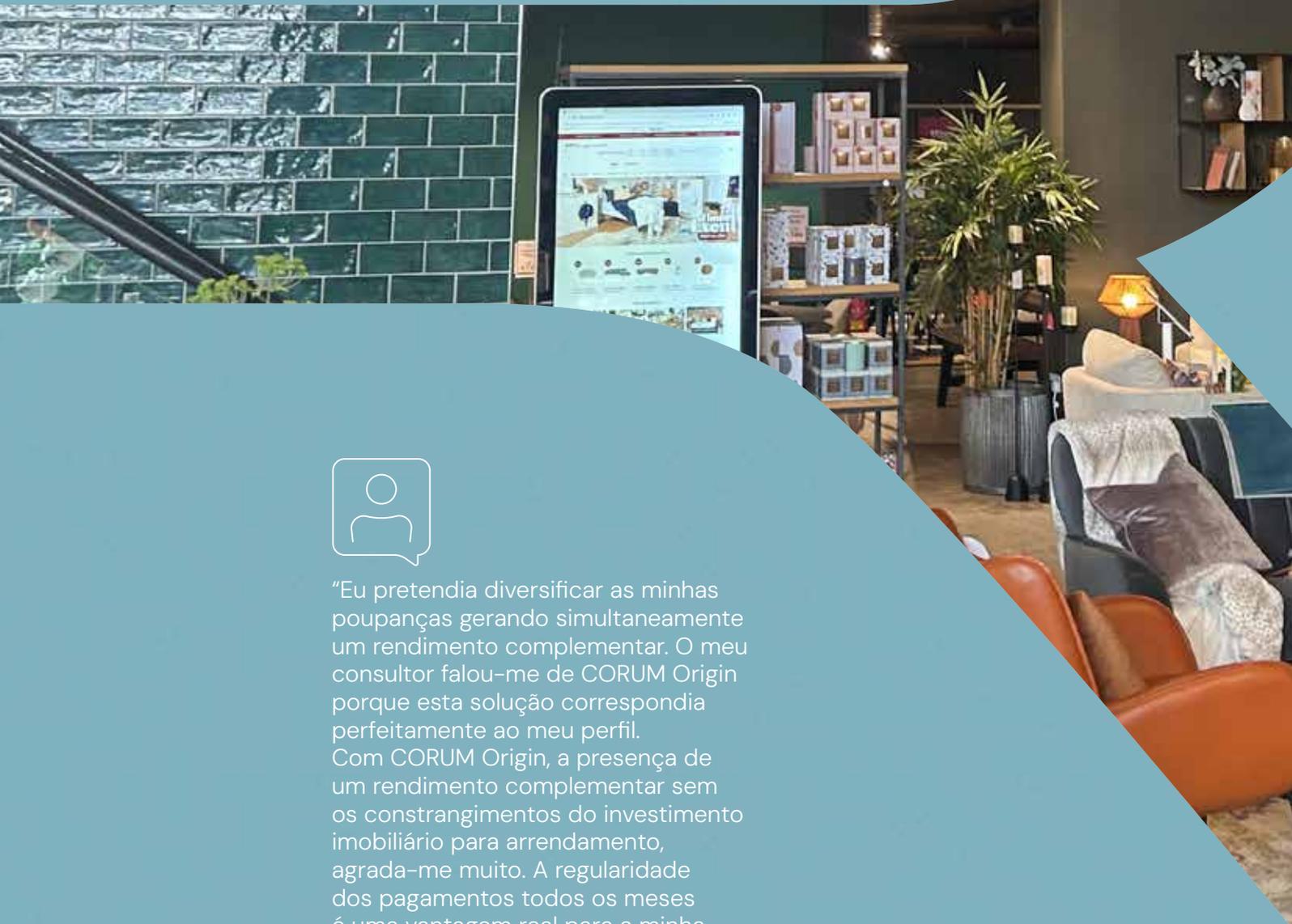
Mélanie Ballu

Partner – Diretora
de Investimentos
e Diretora-Geral da
Corum Asset Management



Wind TRE e iQera Italia
Roma – Itália
Adquirido em 30 de setembro de 2022





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

Stéphanie C.





01

MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

Múltiplos arrendatários – Cork – Irlanda
Adquirido em 19 de abril de 2024

O ESSENCIAL DO ANO DE 2024



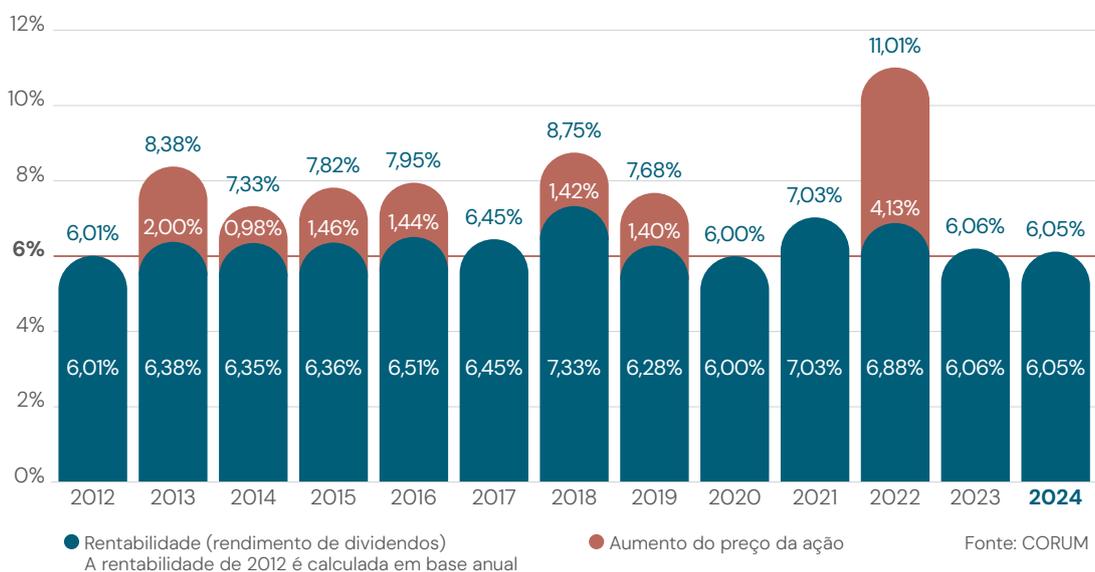
CORUM Origin, 13 anos de promessas cumpridas

Evolução do rendimento e do preço das ações desde a criação do fundo



6%

Objetivo de rentabilidade anual não garantido do fundo CORUM Origin



Desde a criação do fundo em 2012, o objetivo de rentabilidade de 6% foi alcançado, e mesmo ultrapassado, ano após ano. Desde há 13 anos, a nossa filosofia consiste em adotar uma visão a longo prazo e tirar partido dos mercados em vez de ser afetados por eles, a fim de criar valor a longo prazo para os investimentos.

*O Fundo é um investimento imobiliário a longo prazo, sem garantia de desempenho ou remuneração e com risco de perda de capital e liquidez limitada.
O resgate de ações não é garantido. Os desempenhos anteriores, bem como os investimentos e as alienações, não constituem garantia de desempenhos futuros.*

 68,62 €

Dividendo anual bruto por ação em 2024

Os acionistas do fundo CORUM Origin em fruição no ano de 2024 receberam um dividendo bruto de 68,62 € por ação.

 6,75%

Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 10 anos

Mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro mudar com o tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, mas também a passagem do tempo: 1 euro hoje vale mais do que 1 euro daqui a 1 ano, porque pode reinvestir imediatamente esse euro e fazê-lo crescer.

 6,05%

Rentabilidade (rendimento de dividendos) do CORUM Origin em 2024

O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes das deduções fiscais nacionais e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,10% para o fundo CORUM Origin em 2024), dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N. Este indicador permite avaliar e comparar o desempenho financeiro anual do fundo CORUM Origin.

NÚMEROS-CHAVE

 61.244

acionistas (+15% vs. 2023)

Mais de 61.000 pessoas aderiram a CORUM Origin desde a sua criação, correspondendo a mais 8.258 do que na mesma altura do ano passado. Agradecemos a confiança que depositaram em nós. Poderão sempre contar conosco para obter o máximo partido do seu investimento.

 3.262

milhões de euros

Capitalização (+11% vs. 2023)

Trata-se do número de ações em 31 de dezembro de 2024 multiplicado pelo preço de subscrição da ação nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo. Por outras palavras, é também o montante das poupanças que nos foram confiadas desde o lançamento do fundo imobiliário.

PricewaterhouseCoopers
Amsterdam – Países Baixos
Adquirido em 28 de agosto de 2023

AS DISTINÇÕES



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

Em 13 anos, a CORUM foi premiada 85 vezes pela qualidade dos seus fundos de investimento imobiliário e da sua gestão.

Em 2024, 9 novos prémios vieram acrescentar-se à lista de conquistas do fundo CORUM Origin.



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Desde 2018, os nossos fundos de investimento imobiliário são regularmente premiados pela revista Gestion de Fortune. 2024 não constitui exceção, com o nosso fundo imobiliário a receber dois prémios emblemáticos como reconhecimento da sua estratégia de gestão.

- Melhor desempenho geral em 10 anos
- Melhor fundo imobiliário de capital variável
- Melhores serviços prestados aos investidores

Le Particulier Les Victoires des SCPI

Pelo oitavo ano consecutivo, o fundo CORUM Origin foi galardoado com a Victoire d'Or na categoria "Fundos de Investimento Imobiliário Diversificado". Esta distinção é o reconhecimento dos seus muitos méritos, nomeadamente o seu desempenho, a sua diversificação em toda a zona euro e as suas taxas de ocupação dos imóveis próximas de 100%.

- Victoire d'Or na Categoria Fundos de Investimento Imobiliário Diversificado

Mieux Vivre Votre argent Grand Prix des SCPI

CORUM Origin foi mais uma vez distinguido pela Mieux Vivre Votre Argent na categoria de fundos de investimento imobiliário diversificados pela sua estratégia de investimento e pelos seus resultados financeiros.

- Grand Prix do desempenho financeiro: 2.º lugar
- Grand Prix na categoria Fundos de Investimento Imobiliário Diversificado: 1.º lugar

Tout sur mes finances Top d'Or

O fundo CORUM Origin foi mais uma vez premiado pela qualidade dos seus boletins trimestrais de informação e pela transparência da sua comunicação. Além disso, recebeu também o prémio do melhor desempenho a longo prazo, tal como o prémio da Redação.

- Top d'Or para o boletim de informação
- Top d'Or Grand Prix do fundo imobiliário diversificado internacional
- Top d'Or Grand Prix da Redação

Poderá consultar todas as informações relativas às diferentes classificações obtidas em www.corum.pt. A referência a um prémio não garante rentabilidades futuras.

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





“Na era do digital e da automação, o pagamento mensal foi um critério importante na minha escolha de investir em CORUM Origin. A rentabilidade das minhas primeiras subscrições levou-me a fazer novas subscrições. Com CORUM Origin, somos proprietários dos imóveis e recebemos as rendas, mas não nos ocupamos de mais nada. Não há caldeiras a avariar nem inquilinos que temos de gerir.

Bruno C.





02

CRESCER E INOVAR



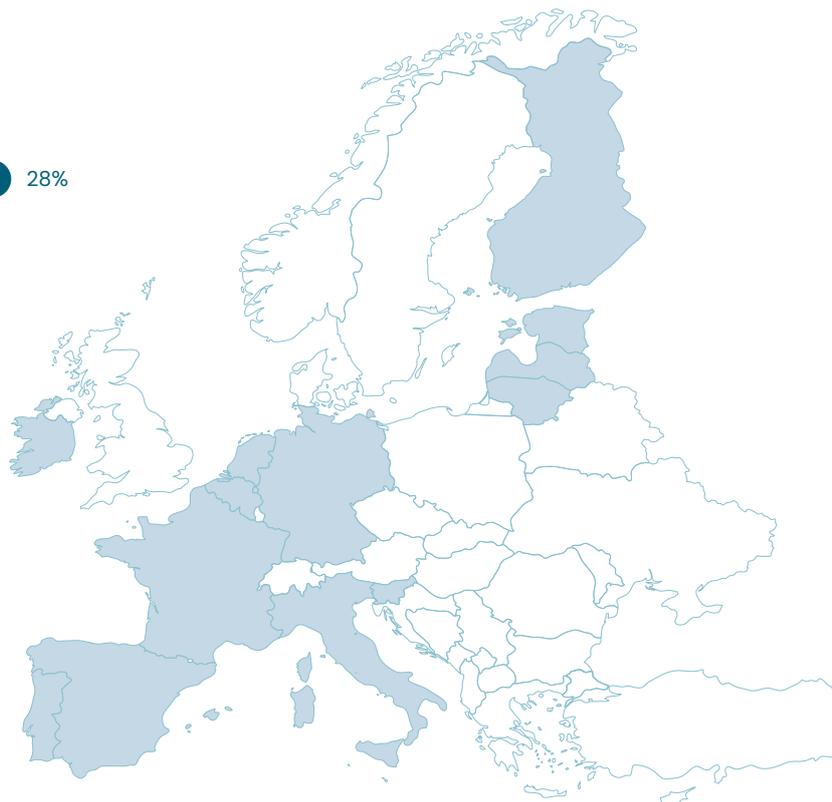
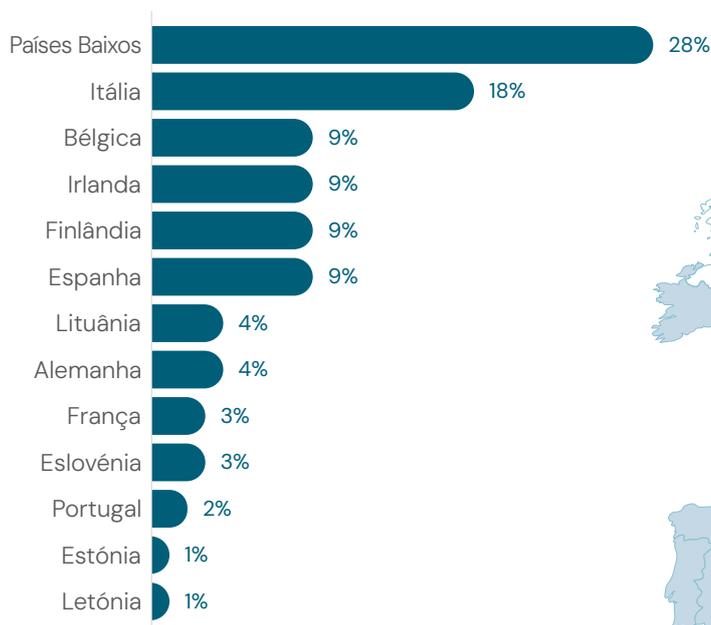
Múltiplos arrendatários – Roterdão – Países Baixos
Adquirido em 13 de dezembro de 2024

PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO



Repartição geográfica

(em % do valor venal)



Taxa de ocupação financeira^[1] e física^[2] em 2024

Taxa de ocupação financeira

97,3%

(dos quais 1,5% sob carência de renda)

Taxa de ocupação física

94,6%

● 2,7% em busca de arrendatários

● Taxa de desocupação física: 5,4%

Instalações por arrendar: 70 instalações

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 5 em Lieusaint (2.807 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 3 em Yecla 1 & 2 (31.687 m²)
- 1 em Joyce's Court (159 m²)
- 4 em Vilvoorde (3.863 m²)
- 1 em Zaandam (353 m²)
- 3 em Delft (2.097 m²)
- 1 em Les Ulis (17.620 m²)
- 1 em Roma – Caterina (355 m²)
- 2 em Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 em Parc Faraday (170 m²)
- 5 em Hoofddorp – Red Office (2.033 m²)
- 2 em Meudon (5.606 m²)
- 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)
- 3 em Lahti BW (645 m²)
- 1 em Mönchengladbach (10.949 m²)
- 1 em Tullamore (723 m²)
- 5 em Classon House (834 m²)
- 1 em Dromore House (600 m²)
- 11 em Val Plaza C (5.033 m²)
- 6 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 2 em Zaltbommel (2.079 m²)
- 1 em Milão – Henkel (1.091 m²)
- 1 em Rotterdam – Trinity (481 m²)
- 1 em Mosae Forum (472 m²)

[1] Relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda).

Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

[2] Média das taxas de ocupação física trimestrais (área total das instalações ocupadas/área 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.

RESUMO DO PATRIMÓNIO



162

Número de imóveis



372

Número de arrendatários



5,91

anos, ou seja, até novembro de 2030

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



1.649.449 m²

Área total

(área por arrendar: 105.300 m²)

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor do património)



52%

Escritórios^[3]



30%

Lojas



9%

Indústria e logística



8%

Hotelaria

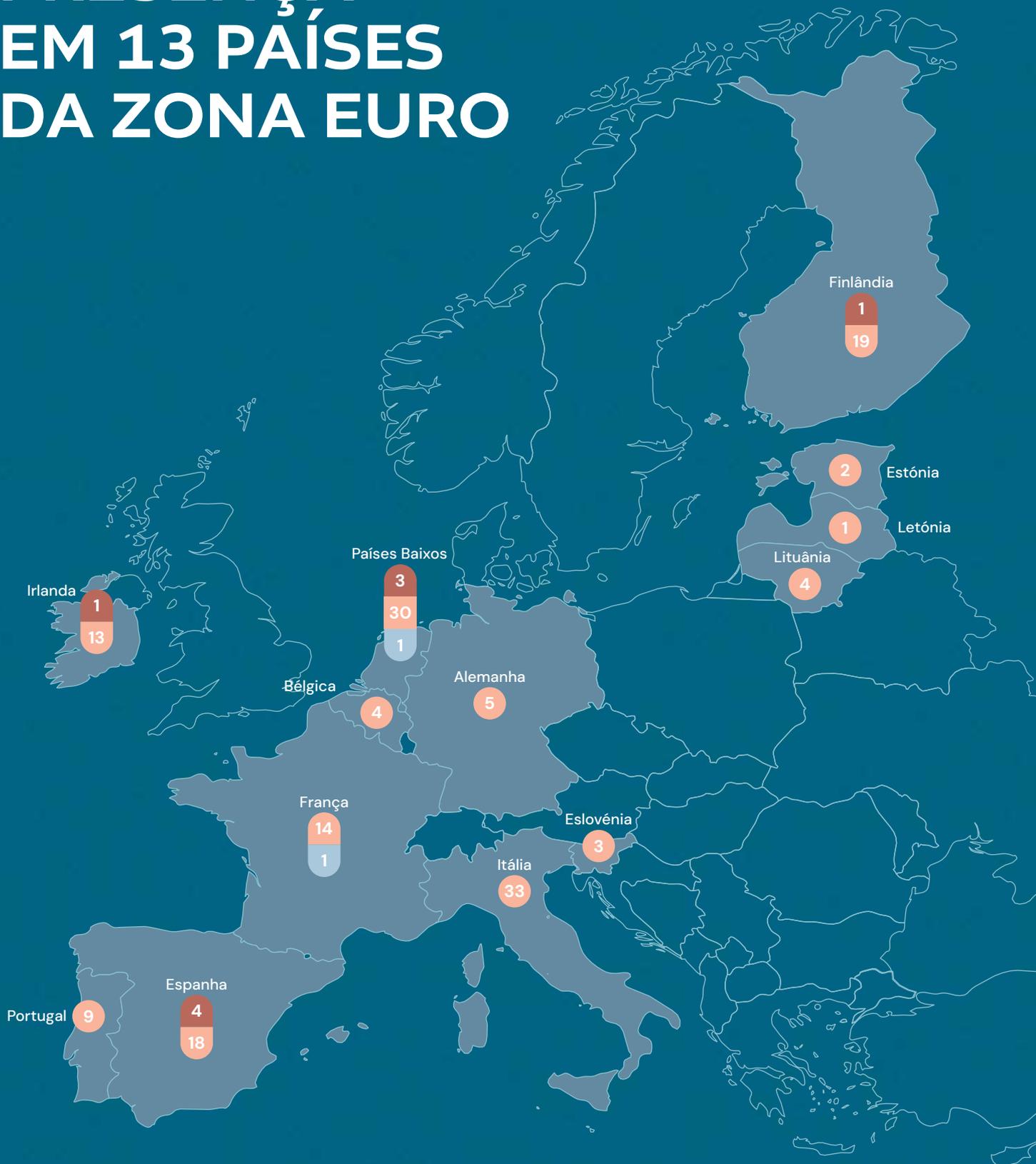


1%

Saúde e educação

[3] Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

PRESENÇA EM 13 PAÍSES DA ZONA EURO



● Número de investimentos realizados em 2024

● Número de investimentos realizados antes de 2024 (excluindo vendas)

● Número de vendas realizadas em 2024

IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2024

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.

Espanha

Tenneco
Ermua



Adquirido em 20 de fevereiro de 2024



Preço: 19 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 8,5%

Área: 36.047 m²
Tipologia: Industrial
Período restante do contrato: 20 anos
Arrendatário: Tenneco

É verdade que, visualmente, este edifício industrial tem um aspeto um pouco “chato”... Mas reserva algumas surpresas agradáveis, a começar por uma rentabilidade inicial de 8,5%. Esta plataforma está situada em Ermua, uma cidade do País Basco espanhol, a 30 minutos de Bilbao, um dos principais centros económicos de Espanha.

Construído pelo seu atual arrendatário para uso próprio na década de 2000, o complexo destina-se à produção de peças para automóveis e também incorpora espaços de escritório. É integralmente explorado pela empresa americana Tenneco, uma das líderes mundiais na conceção, fabrico e distribuição de equipamento automóvel.

Irlanda

Múltiplos arrendatários
Cork



Adquirido em 19 de abril de 2024



Preço: 51 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7,8%

Área: 14.042 m²
Tipologia: Lojas
Período restante do contrato: 5,5 anos
Arrendatários: Maxi Zoo, Home Focus, Party City...

Este complexo comercial é um dos mais rentáveis e atrativos do país fora de Dublin, de acordo com a nossa análise de mercado. A apenas 15 minutos de carro do centro de Cork, o Mahon Retail Park desfruta de excelentes ligações com diferentes tipos de transporte. Também faz fronteira com o Centro Comercial Mahon, um dos maiores do país, que recebe 6 milhões de visitantes por ano.

Tudo isto são trunfos que promovem o afluxo diário de visitantes. O Mahon Retail Park é ocupado por 9 arrendatários, incluindo a Maxi Zoo, uma filial da terceira maior empresa mundial de artigos para animais de estimação.

[1] Rentabilidade inicial: corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

Espanha

Valeo
Jaén

Adquirido em 25 de junho de 2024



Preço: 12 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 8,6%

Área: 23.259 m²
Tipologia: Industrial/
Armazém logístico
**Período restante
do contrato:** 6,4 anos
Arrendatário: Valeo

O armazém, localizado em Jaén, uma encantadora cidade da Andaluzia, foi construído em 2020 e, portanto, permite que se prevejam poucas obras. Goza de excelente proximidade com os grandes eixos rodoviários com destino às principais cidades do país. A localização é ideal para o arrendatário.

De facto, a zona onde se situa o imóvel é constituída principalmente por armazéns logísticos e edifícios industriais. O arrendatário também lá ocupa um armazém de montagem.

Por fim, o edifício é inteiramente ocupado pela Valeo, líder global da indústria automóvel. Esta empresa francesa, que celebrou o seu primeiro século de existência, atingiu 22 mil milhões de euros de volume de negócios em 2023.

Espanha

Conforama
Madrid

Adquirido em 19 de julho de 2024



Preço: 11 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 11,3%

Área: 10.257 m²
Tipologia: Lojas
**Período restante
do contrato:** 6,3 anos
Arrendatário: Conforama

CORUM Origin prossegue a sua expansão em território ibérico com um novo edifício localizado na região de Madrid. O edifício goza de uma localização estratégica no coração de uma zona comercial. Beneficia da sua proximidade em relação a esta zona comercial que atrai muitos clientes.

O edifício, construído em 2019, estende-se por uma área de 10.257 m². Em suma, um edifício que se adequa perfeitamente ao seu arrendatário, a Conforama, uma grande empresa do sector do mobiliário doméstico em França... e não só. O grupo está presente em 6 países europeus e opera em Espanha há mais de 30 anos, onde se impôs como um dos principais intervenientes no sector do mobiliário.

Espanha

Múltiplos
arrendatários
Barcelona

Adquirido em 25 de setembro de 2024



Preço: 29 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 8,1%

Área: 10.818 m²
Tipologia: Escritórios
**Período restante
do contrato:** 5 anos
Arrendatários: Revlon,
Biomet

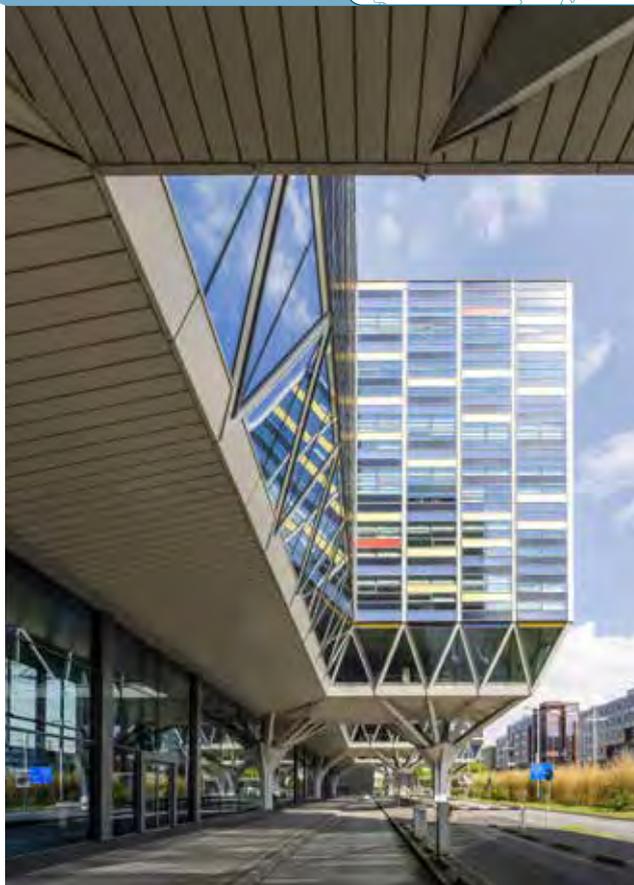
Este edifício de escritórios está localizado no coração do Almeda Park, um dos parques empresariais mais populares da região. Apresenta planta modular e flexível com cerca de 2.000 m² distribuídos por cinco pisos. Construído em 2007, está atualmente a ser alvo de uma profunda renovação visando modernizar as áreas comuns e incorporar melhorias energéticas, nomeadamente painéis solares. Esta intervenção tem por objetivo aumentar a atratividade do edifício num mercado competitivo.

Quanto a arrendatários, o prédio abriga a sede europeia da empresa americana Revlon, uma das marcas de cosméticos mais conhecidas e consagradas do mercado mundial. A referida sede ocupa 82% do edifício. O resto do espaço está arrendado a outra grande empresa americana, a Biomet, especialista em implantes dentários.

Países Baixos

Achmea Interne
Diensten
Leiden

Adquirido em 30 de outubro de 2024



Preço: 88 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 11,3%

Área: 31.070 m²
Tipologia: Escritórios
**Período restante
do contrato:** 5,9 anos
Arrendatário: Achmea
Interne Diensten

O novo imóvel do fundo situa-se em Leiden, a 30 minutos de Amesterdão, um dos principais centros económicos do país para a ciência e a inovação.

Construído em 2010, este novo edifício chamado Le Carrefour ostenta uma vasta área de mais de 30.000 m² e não passa despercebido com o seu design baseado em "ramos" de aço que sugerem a forma de uma árvore. Le Carrefour beneficia igualmente de uma excelente localização geográfica, um verdadeiro trunfo para os seus arrendatários. O edifício encontra-se ocupado pela Achmea Internal Diensten, uma filial do Grupo Achmea. Fundado em 1811, este Grupo é o principal segurador dos Países Baixos. Nomeadamente, fornece coberturas a metade das famílias holandesas.

[1] Rentabilidade inicial: corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

Países Baixos

Múltiplos
arrendatários
Roterdão

Adquirido em 30 de outubro de 2024



Preço: 15,5 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 9%

Área: 8.000 m²
Tipologia: Escritórios
Período restante do contrato: 4,8 anos
Arrendatários: Sodexo, Medpace Quadrant, Automatisering...

Este edifício está situado em Roterdão, o coração económico dos Países Baixos e a segunda maior cidade do país. Está em pleno bairro de Rotterdam Alexander, o que é uma verdadeira mais-valia, nomeadamente para os ocupantes, uma vez que é facilmente acessível por uma multiplicidade de serviços de transportes privados e públicos.

Construído em 2003 e parcialmente renovado em 2019 para satisfazer as mais recentes exigências das empresas, o imóvel contém 8.000 m² de espaços para escritórios e de parques de estacionamento interiores e exteriores. O edifício é ocupado por cinco arrendatários, incluindo a Sodexo, multinacional francesa conhecida pelos seus serviços de restauração coletiva.

Finlândia

Múltiplos
arrendatários
Helsínquia

Adquirido em 27 de novembro de 2024



Preço: 15 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 8,55%

Área: 4.300 m²
Tipologia: Saúde
Período restante do contrato: 10 anos
Arrendatários: Pihlajalinna Lääkärikeskukset, Munkivuoren Apteekki

CORUM Origin continuou a diversificar a carteira com um edifício de cuidados de saúde na capital da Finlândia, Helsínquia.

Construído em 1984 e ampliado em 1989, este edifício com mais de 4.000 m² foi recentemente modernizado e situa-se no centro de uma zona residencial com comércio local, de fácil acesso para os visitantes de automóvel e em transportes públicos.

O imóvel está arrendado à Pihlajalinna Lääkärikeskukset, uma das líderes no mercado finlandês dos cuidados de saúde, que ocupa a clínica e uma farmácia (a qual presta um serviço local essencial aos residentes do bairro).

Países Baixos

Múltiplos
arrendatários
Roterdão

Adquirido em 13 de dezembro de 2024



Preço: 57 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7,83%

Área: 19.350 m²
Tipologia: Escritórios
Período restante do contrato: 6,5 anos
Arrendatários: Múltiplos arrendatários

De regresso a Roterdão para a última aquisição do ano! Situa-se no bairro Brainpark III, conhecido como um dos principais centros de negócios da cidade, este novo edifício de escritórios, denominado Trinity, que vem juntar-se ao património do fundo imobiliário.

O imóvel, espaçoso e moderno, possui 16 andares. Acolhe empresas de prestígio, como a PwC, uma das principais empresas de auditoria e consultoria do mundo, que é a sua principal ocupante. Também lá estão presentes a Rockwell Automation, especializada em sistemas de automação industrial; a Fagron, uma das principais intervenientes no desenvolvimento e distribuição de produtos de saúde; e a Trelleborg, perita em soluções de estanquicidade para os sectores industriais. Todos estes arrendatários gozam de boa saúde financeira, o que é um bom prenúncio para o fundo imobiliário.

[1] Rentabilidade inicial: corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

PricewaterhouseCoopers
Amsterdão – Países Baixos
Adquirido em 28 de agosto de 2023





IMÓVEIS VENDIDOS EM 2024

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

Países Baixos

Trends & Trade
Venlo



Vendido em 25 de março de 2024



Data de aquisição:
12 de janeiro de 2016
Preço de aquisição: 15,9 M€
Preço de alienação: 19,6 M€
Mais-valia antes de comissões^[1]: 4,5 M€

Arrendatário: Trends & Trade

Para a primeira operação de venda do ano, CORUM Origin prosseguiu a sua estratégia oportunista. Tratou-se de um imóvel comercial que está situado no leste dos Países Baixos, perto da fronteira alemã, em Venlo, cidade conhecida pelos seus centros logísticos. O edifício encontra-se arrendado a uma empresa especializada na locação de espaços comerciais.

Adquirido por 15,9 milhões de euros em 2016, o edifício foi vendido por mais 31% do que o preço de aquisição e mais 14% do que o seu preço de avaliação calculado em dezembro de 2023. A operação de alienação gera uma mais-valia de cerca de 4,5 milhões de euros, que será redistribuída pelos investidores em meados de abril, de acordo com o seu número de ações a 31 de março de 2024.

França

Múltiplos
arrendatários
Vern-sur-Seiche



Vendido em 20 de junho de 2024

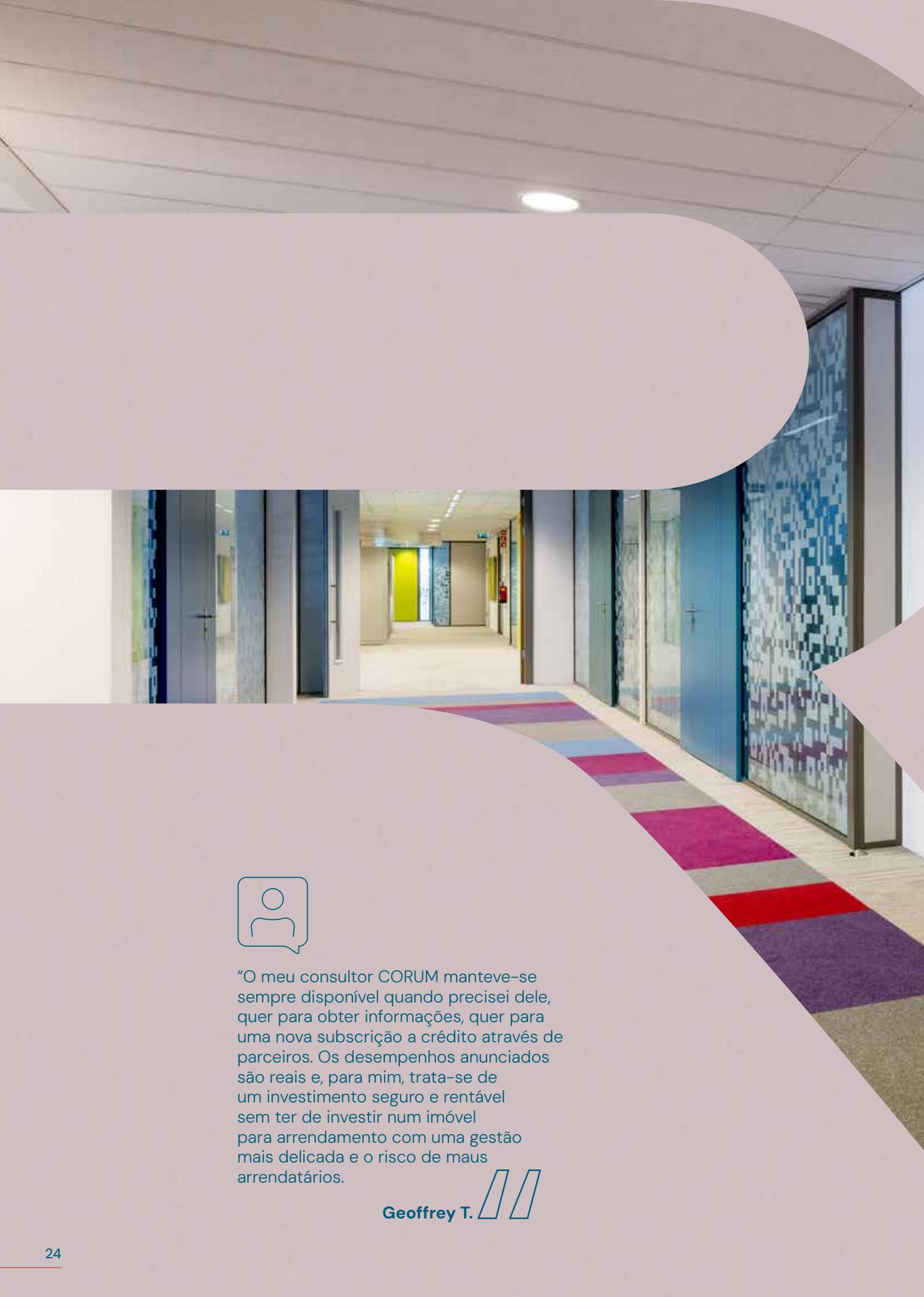


Data de aquisição:
28 de junho de 2016
Preço de aquisição: 6,9 M€
Preço de alienação: 6,6 M€
Menos-valia: 300.000 €

Arrendatários: CPAM,
Babilou...

Apesar de uma pequena menos-valia, decidimos vender este edifício para proteger os investimentos de uma perda maior a longo prazo. De facto, em 2025, seria de prever uma despesa em obras de cerca de 1,2 milhões de euros. Decidimos, portanto, assumir uma menos-valia de 300.000 euros para limitarmos o impacto na nossa rentabilidade e, por conseguinte, nos dividendos, caso tivéssemos de investir aquele montante para efetuar as obras necessárias.

[1] Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospecto.



“O meu consultor CORUM manteve-se sempre disponível quando precisei dele, quer para obter informações, quer para uma nova subscrição a crédito através de parceiros. Os desempenhos anunciados são reais e, para mim, trata-se de um investimento seguro e rentável sem ter de investir num imóvel para arrendamento com uma gestão mais delicada e o risco de maus arrendatários.

Geoffrey T.





03

ELEMENTOS
FINANCEIROS

Achmea Interne Diensten – Leiden – Países Baixos
Adquirido em 30 de outubro de 2024

MERCADO DE AÇÕES



De modo a facilitar a leitura, os números apresentados no presente relatório são arredondados. Lembramos que os números citados são referentes aos anos anteriores e que os desempenhos do passado não constituem indicação dos desempenhos futuros do CORUM Origin.

Data de criação: 6 de fevereiro de 2012
Data de abertura ao público: 6 de abril de 2012
Preço de subscrição de cada ação a 01/01/2024: 1.135 €
Preço de subscrição de cada ação a 31/12/2024: 1.135 €
Valor nominal da ação: 862 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

Evolução do capital

	2024	2023	2022	2021	2020
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de euros	2.477.108	2.232.734	1.966.699	1.750.614	1.576.288
Número de ações a 31/12	2.873.643	2.590.172	2.281.547	2.030.869	1.828.633
Número de acionistas a 31/12	61.244	52.986	45.256	39.020	33.010
Remuneração excluindo impostos da sociedade gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de euros	43.929	45.956	36.869	29.055	17.586
Preço de entrada a 31/12 em € ^[1]	1.135	1.135	1.135	1.090	1.090

[1] Preço pago pelo subscritor.

Evolução do preço da ação

	2024	2023	2022	2021	2020
Preço de subscrição a 01/01	1.135 €	1.135 €	1.090 €	1.090 €	1.090 €
Preço de subscrição a 31/12	1.135 €	1.135 €	1.135 €	1.090 €	1.090 €
Dividendo bruto pago relativamente ao ano ^[1]	68,62 €	68,80 €	75,01 €	76,62 €	65,40 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	6,75%	6,84%	7,06%	6,60%	5,77%
Rendimento de dividendos ^[3]	6,05%	6,06%	6,88%	7,03%	6,00%
Variação do preço da ação ^[4]	0,00%	0,00%	4,13%	0,00%	0,58%

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

[2] Taxa interna de rentabilidade calculada sobre 10 anos, mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e dos rendimentos distribuídos.

[3] O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo dividendos extraordinários e participação em mais-valias distribuídas), dividido 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, dividida pelo preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N.

DADOS FINANCEIROS

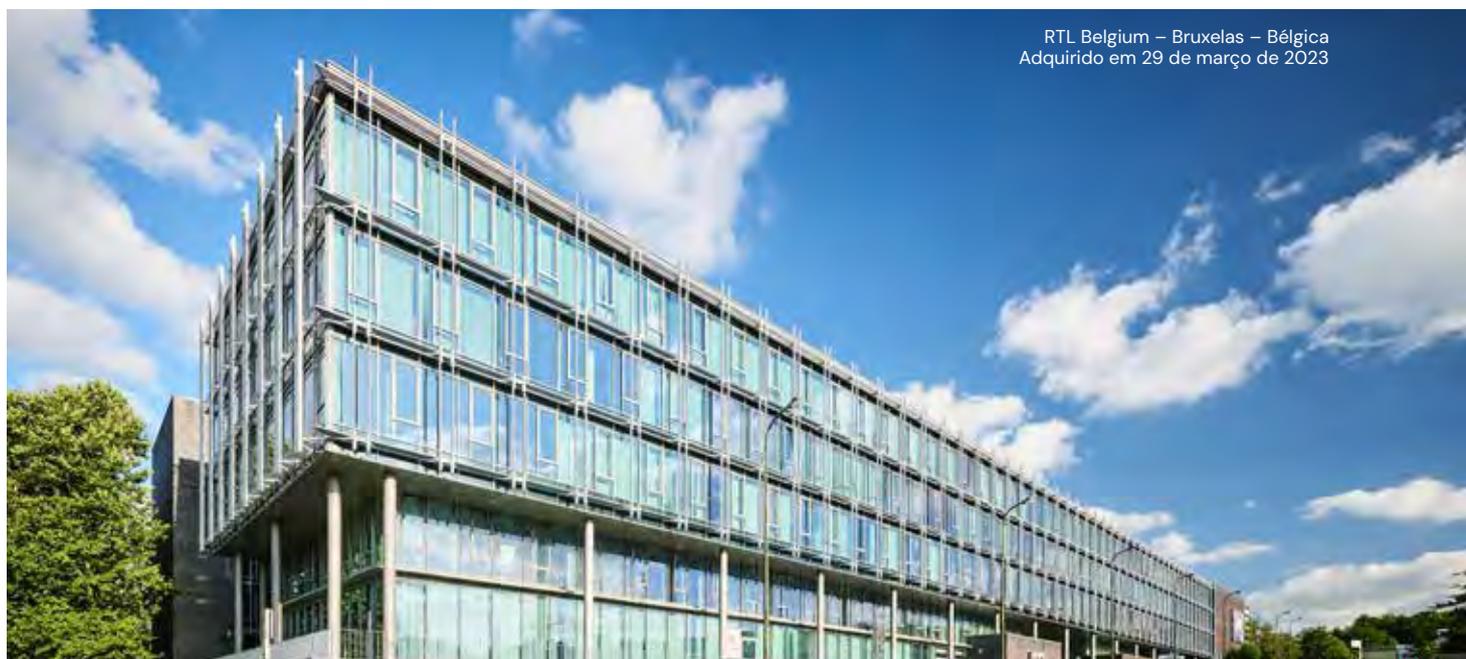
Números-chave

	2024		2023	
	Total (em k€)	Por ação (em €)	Total (em k€)	Por ação (em €)
1 - Demonstração de resultados^[1]				
Receitas imobiliárias	285.861	110,80	246.574	107,51
Resultado da atividade imobiliária	214.923	83,30	195.841	85,39
Resultado do exercício	174.060	67,46	154.560	67,39
2 - Valores de balanço^[2]				
Capital social	2.477.108	862,00	2.232.734	862,00
Total do capital próprio	2.597.807	904,01	2.337.063	902,28
Imobilizações para arrendamento	2.665.615	927,59	2.420.132	934,35
Títulos, participações e ações de entidades controladas	185.733	64,63	170.683	65,90
Total da demonstração patrimonial	2.597.807	904,01	2.337.063	902,28
3 - Outras informações				
Resultados distribuíveis ^[1]	174.060	67,46	154.560	67,39
Dividendos ^[3]	177.208	68,62	158.254	68,80
4 - Património^[2]				
Valor venal dos imóveis	2.995.235	1.042,31	2.665.246	1.028,98
Valor contabilístico	2.597.807	904,01	2.337.063	902,28
Valor de realização	2.739.599	953,35	2.415.382	932,52
Valor de reconstituição	3.369.093	1.172,41	2.969.435	1.146,42

[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 2024 é composto pelo dividendo operacional (67,31 €), o dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias resultantes das vendas que tiveram lugar durante o ano de 2024 (1,19 €) e as receitas financeiras (0,12 €).



RTL Belgium – Bruxelas – Bélgica
Adquirido em 29 de março de 2023

Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2024	% do total de receitas	2023	% do total de receitas	2022	% do total de receitas	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas
Receitas brutas de arrendamento	87,64	96,07%	90,18	98,21%	82,68	97,64%	84,17	99,11%	84,21	98,95%
Receitas financeiras ^[1]	0,15	0,16%	0,05	0,05%	0,01	0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Receitas diversas	3,44	3,77%	1,60	1,74%	1,99	2,35%	0,75	0,89%	0,89	1,05%
Reclassificações de despesas	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Total das receitas^[2]	91,23	100,00%	91,83	100,00%	84,68	100,00%	84,92	100,00%	85,10	100,00%
Comissão de gestão	10,82	11,86%	11,18	12,18%	10,25	12,11%	10,44	12,29%	10,44	12,27%
Outras despesas de gestão	1,64	1,80%	1,15	1,25%	1,46	1,73%	1,26	1,48%	1,45	1,70%
Manutenção do património	0,83	0,91%	0,65	0,71%	0,57	0,68%	0,56	0,66%	1,07	1,25%
Despesas financeiras	4,79	5,25%	5,90	6,42%	2,96	3,49%	2,85	3,36%	2,29	2,69%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	7,46	8,18%	5,59	6,09%	6,73	7,95%	4,36	5,13%	3,94	4,63%
Subtotal das despesas externas	25,55	28,01%	24,47	26,65%	21,98	25,95%	19,46	22,91%	19,19	22,55%
Amortizações líquidas ^[3]	0,02	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Provisões líquidas ^[3]	-1,78	-1,95%	-0,01	-0,01%	-2,00	2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%
Subtotal das despesas internas	-1,76	-1,95%	-0,01	-0,01%	-2,00	2,36%	2,50	2,95%	2,55	2,99%
Total das despesas^[4]	23,79	26,06%	24,46	26,63%	19,98	23,60%	21,96	25,86%	21,74	25,55%
Resultado corrente	67,43	73,92%	67,36	73,36%	64,70	76,40%	62,96	74,14%	63,36	74,45%
Resultado extraordinário	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,03	0,03%	-	0,00%
Variação dos resultados transitados	-	0,00%	0,01	0,01%	-	0,00%	-	-0,01%	-	0,00%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	67,43	73,92%	67,37	73,37%	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	67,43	73,92%	67,37	73,37%	64,69	76,40%	62,98	74,16%	63,36	73,00%

[1] Antes de contribuições fiscais e sociais.

[2] Fora contribuições subtraídas do prémio de emissão.

[3] Dotação do exercício após subtração das reversões.

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

Aplicações dos fundos (em milhares de euros)

	2024	Varição	2023
+ Fundos captados	3.128.105	327.201	2.800.904
+ Empréstimos	291.379	21.441	269.938
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	137.673	22.541	116.679
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	393.994	43.929	350.065
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	2.851.349	260.534	2.590.815
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	14	8	6
Montantes restantes para investir	36.484	23.194	13.290

[1] As mais-valias das alienações do ano foram distribuídas (cf. página 37).

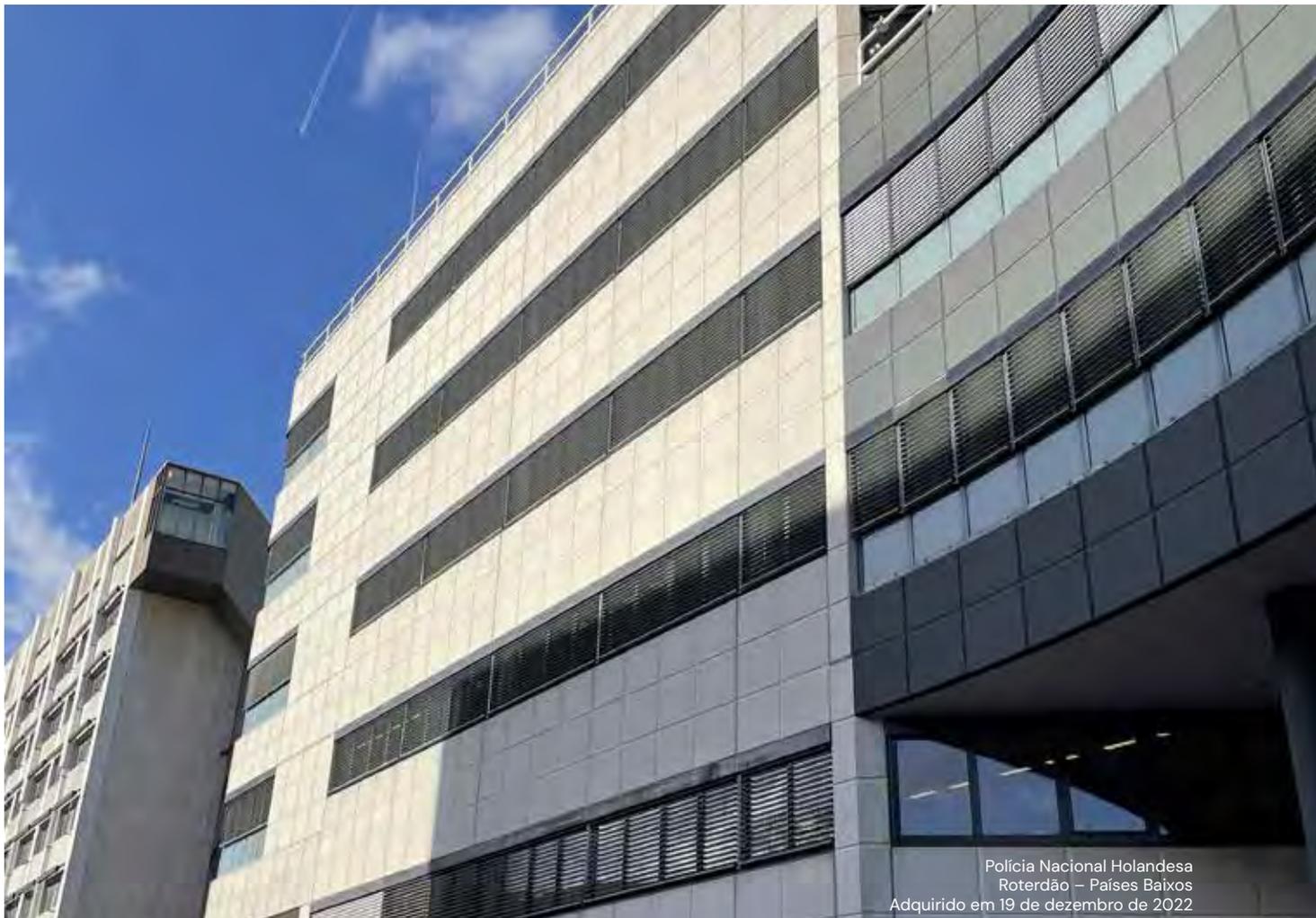
Mapa de origens e aplicações de fundos (em milhares de euros)

Em complemento à demonstração de aplicações de fundos ao lado, a Sociedade Gestora comunica o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de caixa mobilizados e dos recursos gerados.

	2024	2023
Saldo no início do exercício	23.756	36.392
Origens do exercício		
Resultado líquido do exercício	174.060	154.560
Alienação de ativos ^[1]	3.162	3.674
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	260.732	296.922
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	7.014	-111.489
Dotações para provisões	9.819	6.526
Total de origens	454.786	350.193
Aplicações do exercício		
Variação dos valores de realização	5.907	12.301
Aquisições de imóveis	260.534	167.474
Saldo dos dividendos do exercício anterior	14.389	12.366
Dividendos extraordinários ^[2]	3.154	22.386
Dividendos antecipados pagos no exercício	158.465	140.192
Reversão de amortizações e provisões	13.014	8.109
Total das aplicações	455.462	362.828
Saldo no final do exercício	23.079	23.756

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

[2] Mais-valias na alienação de ativos.



Polícia Nacional Holandesa
Roterdão – Países Baixos
Adquirido em 19 de dezembro de 2022

CONTAS ANUAIS DO EXERCÍCIO DE 2024



Contas

Demonstração patrimonial (em milhares de euros)

	2024		2023	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento ^[1]	2.659.956	2.811.730	2.419.317	2.500.232
Imobilizações em curso	5.659	2.725	814	814
Títulos de participação	185.733	180.780	170.683	164.200
Depreciação em instalações gerais, equipamentos e acessórios	-53	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-7.863	-	-11.738	-
Total de investimentos imobiliários	2.843.432	2.995.235	2.579.077	2.665.246
Empréstimos de acionistas e contas a receber relacionadas com participações de controlo	10.012	-	7.851	-
Total das imobilizações financeiras	10.012	-	7.851	-
Imobilizações	-	-	-	-
Arrendatários e contas relacionadas	54.415	54.415	55.257	55.257
Outros créditos	85.563	85.563	89.961	89.961
Caixa e equivalentes de caixa	23.079	23.079	23.756	23.756
Provisões para riscos e encargos	-7.394	-7.394	-3.831	-3.831
Dívidas financeiras	-301.181	-301.181	-277.521	-277.521
Dívidas de exploração	-109.343	-109.343	-125.357	-125.357
Total de outros ativos e passivos de exploração	-254.861	-254.861	-237.734	-237.734
Total das contas de regularização do ativo e do passivo	-776	-776	-12.131	-12.131
Capital próprio contabilístico	2.597.807	-	2.337.063	-
Valor calculado do património^[2]	-	2.739.599	-	2.415.382

[1] Incluindo as despesas de aquisição.

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

Demonstração de alterações no capital próprio (em milhares de euros)

	Início a 01/01/2024	Movimentos em 2024	Fecho a 31/12/2024
Capital	2.232.734	244.374	2.477.108
Capital subscrito	2.232.734	244.374	2.477.108
Prémio de emissão líquido	104.314	16.357	120.671
Prémios de emissão	568.170	82.827	650.997
Dedução sobre o prémio de emissão	-463.856	-66.470	-530.326
Desvios de avaliação	6	8	14
Reservas e resultados transitados	30	-21	9
Resultado do exercício	-	-	-
Resultado a 31/12/2023	154.560	-154.560	-
Dividendos antecipados a 31/12/2023	-154.581	154.581	-
Resultado a 31/12/2024	-	174.060	174.060
Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2024	-	-174.055	-174.055
Total do capital próprio	2.337.063	260.744	2.597.807

Contas extrapatrimoniais (em milhares de euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Dívidas garantidas	249.150	231.871
Compromissos assumidos em investimentos imobiliários	-	-
Compromissos assumidos e recebidos sobre os instrumentos financeiros	-	-
Garantias dadas	13.504	16.356
Garantias recebidas	-168.047	-169.482
Garantias e cauções	-	-

Demonstração de resultados (em milhares de euros)

	2024	2023
Receitas imobiliárias		
Rendas	226.161	206.873
Encargos faturados	27.689	20.205
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	8.870	3.667
Reversões de provisões	2.147	1.488
Reclassificações de despesas imobiliárias	20.994	14.341
Total I: receitas imobiliárias	285.861	246.574
Despesas da atividade imobiliária		
Despesas com contrapartida em receitas	27.689	20.205
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	2.147	1.488
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	-	670
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias	20.086	14.029
Despesas em aquisições realizadas	20.994	14.341
Despesas em aquisições não realizadas	22	-
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
Total II: despesas imobiliárias	70.938	50.733
Resultado da atividade imobiliária A = (I-II)	214.923	195.841

...

Demonstração de resultados (em milhares de euros) (continuação)

Receitas de exploração		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	-	-
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	43.929	45.956
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	3.242	-
Total I: receitas de exploração	47.171	45.956
Despesas de exploração		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	71.823	71.582
Outras despesas de exploração	4.235	2.641
Dotações para amortizações de exploração	53	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	801	801
Total II: despesas de exploração	76.912	75.024
Resultado de exploração excluindo a atividade imobiliária B = (I-II)	-29.741	-29.068
Receitas financeiras		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	310	106
Outras receitas financeiras	74	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
Total I: receitas financeiras	384	106
Despesas financeiras		
Encargos de juros dos empréstimos	11.506	12.319
Encargos de juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Depreciações	-	-
Total II: despesas financeiras	11.506	12.319
Resultado financeiro C = (I-II)	-11.122	-12.213
Receitas extraordinárias		
Receitas extraordinárias	-	-
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
Total I: receitas extraordinárias	-	-
Despesas extraordinárias		
Despesas extraordinárias	-	-
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
Total II: despesas extraordinárias	-	-
Resultado extraordinário D = (I-II)	-	-
Resultado líquido (A+B+C+D)	174.060	154.560

[1] As reclassificações de despesas de exploração correspondem às comissões de subscrição.

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 43.929 milhares de euros em 2024 e 45.956 milhares de euros em 2023.

Anexo às contas anuais

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

- as disposições do regulamento ANC n.º 2014-03 de 5 de junho de 2014, revisto, referente ao plano de contas, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- as normas específicas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (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 de investimento imobiliário (SCPI) são constituídas por:

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

Derrogações

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

Esclarecimentos fornecidos sobre os métodos de avaliação

Principais normas de avaliação de imobilizações para arrendamento

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

Valor venal dos imóveis

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.

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

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

Avaliação dos títulos de participação detidos

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

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

Amortizações e deduções sobre o prémio de emissão

As despesas de aquisição são deduzidas do prémio de emissão.

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



Múltiplos arrendatários – Helsínquia – Finlândia
Adquirido em 27 de novembro de 2024

Informações relativas à demonstração patrimonial e aos capitais próprios

Informações relativas a ativos imobilizados (em milhares de euros)

	Valores brutos a 01/01/2024	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2024
Terrenos e construções para arrendamento	2.394.942	260.437	21.905	2.633.474
Imobilizações em curso	814	4.853	8	5.659
Despesas de aquisição	24.375	2.159	52	26.482
Títulos de participação	170.683	15.049	-	185.732
Depreciação em instalações gerais, equipamentos e acessórios	-	-53	-	-53
Total	2.590.814	282.445	21.964	2.851.295

Detalhes das imobilizações em curso (em milhares de euros)

	2024	
	Valores contabilísticos	Valores calculados
Amsterdão – Thomas R. Malthusstraat 5-57	689	689
Barcelona – Plaça de la Pau – WTC 4	574	-
Cork – Old Kinsale Road – Co. Cork	8	-
Cork – Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93	2	-
Delft – Bastiaansplein	2	-
Eindhoven – Flight Forum 240 – 5657 DH	416	360
Frankfurt – Siemenstrasse 10 – 63263 Neu-Isenburg	394	53
Hamburgo – Friedrich Ebert Damm 124-134 – 22047	413	-
Hoofddorp – Bloemlaan 4	453	453
Hoofddorp – The Red Office – Wegalaan 30-46 – 2132 JC	53	-
Hoofddorp – Taurusavenue 111 – 2132 LS	37	-
Kaunas – Vakarinis aplinkkelis 8	-111	-
Haia – Manplein 55 – 2516 CK	140	138
Les Ulis – 1 avenue du Pacifique – 91940	340	-
Lieusaint – rue de la Mixité – 77127	478	-
Maastricht – Mosae Forum	25	-
Málaga – Bahía Azul – Avenida Monserrat Caballé	42	-
Narva – Kangelaste Prospekt 29 – 20607	5	-
Nieuwegein – Ringwade 1-49	647	647
Roma – Via Caterina Troiani n. 71/75	15	-
Roma – Via Rava 73/75	53	-
Rosmalen – Heijmans – Graafsebaan 67 – 5248 JT	40	-
Roterdão – Laan op Zuid 391-469 – 3072	190	190
Roterdão – Marten Meesweg 35	143	143
Sevilha – Avenida de Andalucía S/N	51	-
Stezzano – Viale Europa 2 – 24040	28	-
Torcy – bd du Huit mai – 71210	19	-
Vern-sur-Seiche – Val Plaza, ZAC du Val-d’Orson – 35770	83	-
Vilvoorde – Medialaan 50	46	-
Zaandam – Hermitage 1-140	266	-
Zaltbommel – Hogeweg 123	53	53
Zoetermeer – Rontgenlaan 75 – 2719 DX	64	-
Total	5.659	2.725

Declaração das provisões para grandes obras de manutenção (em milhares de euros)

	Provisão a 01/01/2024	Dotação		Reversão		Provisão a 31/12/2024
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis adquiridos	Património existente	
Montante	10.178	-	-	168	2.147	7.863

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/2025	5.683
Despesas previsionais em N+2	01/01/2026	1.494
Despesas previsionais em N+3	01/01/2027	686
Despesas previsionais em N+4	01/01/2028	-
Despesas previsionais em N+5	01/01/2029	-
Total		7.863

Imobilizações financeiras (em milhares de euros)

Os títulos de participação detidos^[1] têm a seguinte composição a 31 de dezembro de 2024.

Sociedade detida	Data de aquisição	Valor contabilístico	Valor estimado	Capital	Resultado 2024	Capital próprio	Participação detida
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	6.500	2,5	-	1.183	100%
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14.383	12.700	2,5	-	1.508	100%
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	13.100	2,5	-	868	100%
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	7.200	2,5	-	1.505	100%
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	10.200	2,5	-	415	100%
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	16.100	2,5	-	1.608	100%
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	38.300	17.962,5	-	18.374	100%
Emerald Oulu	19/06/2019	7.706	7.400	473,0	-	4.122	100%
Helsinki2	21/02/2020	46.479	44.600	2,5	-	14.266	100%
Lempäälä	09/11/2020	7.034	7.180	10,0	-	5.216	100%
Munkinseudun Kiinteistö Oy	27/11/2024	15.049	17.500	8,0	-	1.826	100%
Total		185.733	180.780	18.471	-	50.891	

[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). Na Finlândia, a propriedade de imóveis é frequentemente constituída por via indireta através do veículo de investimento imobiliário MREC (ver página 45).



Outras imobilizações financeiras (em milhares de euros)

	2023	Pagamentos	Reembolsos	2024
Depósitos e cauções	978	116	-	1.094
Total	978	116	-	1.094

Dívidas financeiras (em milhares de euros)

As dívidas financeiras correspondem a 302.274 milhares de euros no final de 2024 e são constituídas por dívidas bancárias (incluindo os juros corridos) para 291.379 milhares de euros e depósitos de garantia para 10.895 milhares de euros.

Repartição das rubricas do balanço	2024	2023
Empréstimos	291.379	269.938
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
Total de débitos para com instituições de crédito	291.379	269.938
Total de depósitos de garantia recebidos	10.895	8.561

Detalhe dos empréstimos (em milhares de euros)

Repartição por maturidade residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
Empréstimos a taxa fixa				
Empréstimos amortizáveis	-	-	-	-
Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet")	-	-	-	-
Empréstimos a taxa variável	136.017	155.362	-	291.379
Empréstimos amortizáveis	3.022	3.362	-	6.384
Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet")	132.995	152.000	-	284.995
Total	136.017	155.362	-	291.379

Dívidas garantidas (em milhares de euros)

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas
BPVF	Hipoteca inscrita	Meudon / Hoofddorp (Novotel Schipol)	64.990
Société Générale	Hipoteca inscrita	Saint-Josse-ten-Noode	184.160
Total			249.150

Compromissos assumidos e recebidos sobre os instrumentos financeiros

Nenhum.

Rácio de endividamento (em milhares de euros)

	2024	2023
Empréstimos bancários	291.379	269.938
Compromissos imobiliários	-	-
Valor de realização	2.739.599	2.415.382
Rácio de endividamento	11%	11%

Informações relativas aos capitais próprios

Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em milhares de euros)

	2024	2023
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em milhares de euros) ^[1]	4.144	4.822
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	1.144	6.391
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	983	1.188
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	2.011	15.995
= Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos^[2]	14	6

[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 31/12/2024 é obtido a partir do saldo de 31/12/2023.

Resultado do exercício (em milhares de euros)

	2024	2023
Resultado do exercício	174.060	154.560
Resultados transitados utilizados (+) / constituídos (-)	-	21
Distribuição dos dividendos antecipados de janeiro a dezembro	174.055	154.581
Total dos resultados transitados	5	30

Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2024

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

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

Estes valores foram estabelecidos para 2.873.643 ações a 31 de dezembro de 2024.

	2024 (em k€)	2024 por ação (em €)	2023 (em k€)	2023 por ação (em €)
Investimentos imobiliários	2.853.444		2.579.077	
Outros ativos líquidos ^[1]	-255.636		-249.865	
Valor contabilístico	2.597.807	904,01	2.329.212	902,28
Valor venal dos imóveis para arrendamento	2.995.235		2.665.246	
Outros ativos líquidos ^[1]	-255.636		-249.865	
Valor de realização	2.739.599	953,35	2.415.382	932,52
Despesas necessárias para a aquisição do património do fundo à data de encerramento do exercício ^[2]	226.416		198.790	
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	403.078		355.263	
Valor de reconstituição	3.369.093	1.172,41	2.969.435	1.146,42

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

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos no dia 31 de dezembro de cada ano.

Eventos após a data do balanço

Nenhum.

Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2024	2023
A receber de arrendatários e contas relacionadas		
A receber de arrendatários	48.931	48.957
Créditos de cobrança duvidosa	9.480	11.175
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-3.994	-4.875
Total a receber de arrendatários e contas relacionadas	54.415	55.257
Outros créditos		
Fornecedores de imobilizações – adiantamentos	-	-
Fornecedores de exploração – devedor	2.009	-
Juros ou dividendos a receber	83	80
Estado e outras entidades públicas	78.336	86.853
Gestores de propriedades	5.136	3.028
Acionistas devedores	-	-
Créditos sobre distribuição	-	-
Total de outros créditos	85.563	89.961
Total de arrendatários, contas relacionadas e outros créditos	139.978	145.219

Detalhe dos débitos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2024	2023
Empréstimos	291.379	269.938
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
Total de débitos para com instituições de crédito	291.379	269.938
Total de depósitos de garantia recebidos	10.895	8.561
Arrendatários credores	10.502	4.365
Fornecedores e contas relacionadas	7.570	7.252
Estado e outras entidades públicas	62.456	85.942
Gestores de propriedades	15.773	22.465
Acionistas credores	-	-6.757
Débitos sobre distribuição	13.042	12.089
Total de dívidas de exploração	109.343	125.357

Informações relativas à demonstração de resultados

Receitas da atividade imobiliária (em milhares de euros)

	2024	2023
Rendas	226.161	206.873
Encargos faturados	27.689	20.205
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	8.870	3.667
Reversões de provisões	2.147	1.488
Reclassificações de despesas imobiliárias	20.994	14.341
Total I: receitas imobiliárias	285.861	246.574

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

Despesas da atividade imobiliária (em milhares de euros)

	2024	2023
Despesas com contrapartida em receitas	27.689	20.205
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	2.147	1.488
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	-	670
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias	20.086	14.029
Despesas em aquisições realizadas	20.994	14.341
Despesas em aquisições não realizadas	22	-
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
Total II: despesas imobiliárias	70.938	50.733

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

- as despesas, com contrapartida em receitas de 27.689 milhares de euros, são compostas por despesas refaturadas;
- não foi registada qualquer dotação para provisões para grandes operações de manutenção em 2024.

As restantes despesas imobiliárias no valor de 20.086 milhares de euros correspondem às despesas não recuperadas e aos encargos com juros associados à atividade.



Receitas de exploração da sociedade

As receitas de exploração, no montante de 47.171 milhares de euros, são compostas por:

- reclassificações de despesas de exploração no montante de 43.929 milhares de euros, correspondente às comissões de subscrição;
- rubrica de reversão de provisões para dívidas incobráveis no montante de 3.242 milhares de euros.

Despesas de exploração da sociedade

De acordo com os estatutos do fundo de investimento (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, relativamente ao exercício de 2024, 71.463 milhares de euros, repartidos da seguinte forma:

- 12,40% (excluindo impostos) sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos), a título de honorários de gestão, correspondendo a 27.534 milhares de euros;
- 11,964% (incluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 43.929 milhares de euros.

As restantes despesas de exploração com um total de 5.088 milhares de euros são compostas por:

- honorários e despesas diversas: 3.717 milhares de euros;
- impostos e taxas: 571 milhares de euros;
- dotações para amortizações de exploração: 53 milhares de euros;
- dotação para provisões para dívidas incobráveis: 801 milhares de euros.

Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -11.122 milhares de euros e é composto por juros de empréstimos (-11.506 milhares de euros), rendimentos financeiros de contas bancárias remuneradas (310 milhares de euros) e outras receitas financeiras (74 milhares de euros).

Resultado extraordinário

Nenhum.

Outras informações

Cauções/garantias recebidas da parte dos arrendatários

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

Esses compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- caução da empresa-mãe;
- garantia bancária relativa a 6 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 8 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 9 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 12 meses de rendas.

Informações relativas a operações sobre empresas associadas

Nenhum.

Tabela de composição do património (em milhares de euros)

	2024		2023	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
Terrenos e construções para arrendamento				
Escritórios	1.499.083	1.584.950	1.198.011	1.258.471
Lojas	845.684	872.119	926.822	964.267
Indústria e logística	211.786	256.260	221.619	213.858
Hotelaria	219.691	228.251	208.384	220.166
Saúde e educação	43.001	50.930	10.422	7.670
Total	2.819.245	2.992.510	2.565.259	2.664.432

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
França							
Escritórios							
	Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.700
	5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6.293	26/01/2016 31/01/2017	12.172	1.119	11.053	10.500
	Val Plaza ZAC du Val d'Orson 35770 Vern-sur-Seiche	4.821	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	8.615	1.005	7.609	5.300
	4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1.670	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.090
	Rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5.568	23/12/2014	13.624	901	12.723	11.500
Lojas							
	Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1.156	-	1.156	390
	Bd du Huit mai 71210 Torcy	1.738	22/03/2013	1.960	89	1.872	1.900

...

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
Indústria e logística							
	1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	18.800
	ZAC de Brais, îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	6.300
	Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	13.789	15/09/2017	13.029	255	12.774	17.200
Hotelaria							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4.401	20/09/2013	10.949	527	10.422	7.870
	7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	2.240
	1 rue André Ampert 21200 Beaune	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.946
	ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	3.290
Portugal							
Lojas							
	Avenida da Liberdade n.º 678-7121 Braga	2.170	11/04/2014	4.530	380	4.150	3.300
	Gandra, Freguesia de Mazedo Concelho de 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	41.000
	Pia dos Neves Freguesia de S. João 4815 Vizela Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista, n.º 292 Lugar de Barrancas	7.032	05/04/2019	8.519	589	7.930	10.400
Educação							
	São Lázaro Rua Augusto Veloso, 140 Braga	8.600	09/02/2018	4.740	349	4.392	5.300
	Gaveto Largo Mompilher 22-24 Porto	2.338	09/02/2018	5.127	368	4.759	5.100
Países Baixos							
Escritórios							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	22.335
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	5.590
	Manplein 55 2516 CK Haia	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	37.175
	Laan op Zuid 391-469 3072 Roterdão	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	54.390
	Olympus Simon Smitweg 18 2353GA Leiderdorp	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	6.295
	Flight Forum 240 5657 DH Eindhoven	8.119	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	11.200
	Taurusavenue 111 2132 LS Hoofddorp	16.065	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	52.605

...

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
	Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	13.995
	The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC Hoofddorp	3.890	01/06/2018	6.315	395	5.919	5.275
	Fascinatío Boulevard 1302 Capelle a/d IJssel	8.040	15/06/2020	16.212	976	15.236	15.675
	Hogeweg 123 – Zaltbommel	5.231	15/06/2020	8.286	479	7.808	6.115
	Bloemlaan 4 – Hoofddorp	3.589	30/06/2020	8.536	601	7.935	6.100
	Vareseweg 105-109 Roterdão	6.269	10/02/2021	8.212	662	7.550	7.460
	Ringwade 1-49 – Nieuwegein	26.065	01/12/2021	47.653	3.653	44.000	44.720
	Laan 1914 nr. 35 – Amersfoort	26.159	31/03/2022	41.126	126	41.000	37.060
	Marten Meesweg 35 Roterdão	16.392	19/12/2022	42.974	3.624	39.350	35.520
	Thomas R. Malthusstraat 5-57 Amesterdão	28.168	28/08/2023	88.852	9.170	79.682	79.260
	Dellaertweg 1 – Leiden	31.072	30/10/2024	88.142	8.303	79.838	89.600
	Watermanweg 4 – Roterdão	8.004	30/10/2024	17.112	1.612	15.500	17.155
	Fascinatío Boulevard 350 Roterdão	19.312	13/12/2024	56.560	5.736	50.824	52.900
Lojas							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 6435 AD Nimega	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	8.410
	Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP Breda	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	24.435
	Hoofdweg 46 – 2908 LC Capelle aan den IJssel	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	12.510
	Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ Bergschenhoek	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	11.265
	Bastiaansplein – Delft	12.854	15/11/2019	40.842	2.392	38.450	34.945
	Hermitage 1-140 – Zaandam	12.771	23/12/2019	27.907	1.657	26.250	30.735
	Mosae Forum – Maastricht	14.027	31/07/2021	60.927	4.927	56.000	59.620
Indústria e logística							
	Everdenberg 50 4902 TT Oosterhout	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	4.650
	Everdenberg 14 Oosterhout	5.385	29/01/2021	2.915	215	2.700	3.650
Hotelaria							
	12 Taurus Avenue 2132 LS Hoofddorp	17.554	24/06/2015	47.378	682	46.697	54.490
	Noordeinde 33 – Haia	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	11.215
Saúde							
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	5.360
Alemanha							
Escritórios							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu-Isenburg	8.686	17/10/2014	20.754	1.314	19.440	24.200
Lojas							
	Kapuzinerstrasse 3-11 41061 Mönchengladbach	10.949	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	5.000
	Friedrich Ebert Damm 124-134 22047 Hamburgo	23.520	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	35.700

...

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
Hoteleria							
	Am Weiher 1 – Kelsterbach	5.254	29/03/2019	22.024	1.762	20.262	20.900
	Bonner Straße 59 Düsseldorf	4.721	31/01/2019	20.445	1.745	18.700	18.700
Eslovénia							
Lojas							
	Nemcavci 66 9000 Murska Sobota	6.547	11/09/2015	7.250	200	7.050	6.689
Indústria e logística							
	Zgornji Brnik 130F 4210 Brnik Aerodrom Ljubljana	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	63.600
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	6.751	12/02/2020	6.076	73	6.003	6.660
Irlanda							
Escritórios							
	Voxpro, Loughmahon Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.650
	HPE – Ballybane Road NE2 2003 Galway	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	22.150
	One Kilmainham Square	6.680	18/12/2019	36.748	2.748	34.000	33.915
	Classon House	7.062	18/12/2019	31.642	2.392	29.250	28.950
	The Steelworks Block B Dublin	2.251	10/01/2020	9.101	751	8.350	7.600
	32 South Mall – Cork	2.479	21/03/2022	16.430	4.630	11.800	10.800
	Unit 20-29 Mervue Business Park – Galway	15.012	25/05/2022	22.094	2.694	19.400	19.700
	Dronmore House Shannon	7.367	10/06/2022	15.191	466	14.725	14.075
Lojas							
	Old Kinsale Road – Co. Cork	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	8.200
	Tesco Retail Store – Gorey	8.109	20/09/2019	22.123	1.373	20.750	21.000
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10.034	20/11/2020	5.305	405	4.900	6.300
	Tullamore Retail Park Tullamore	7.839	15/12/2022	21.941	3.441	18.500	18.100
	Mahon Retail Park – Cork	14.042	19/04/2024	51.266	4.016	47.250	50.000
Educação							
	Joyce's Court block A&B Talbot Street D01 FV59 Dublin	6.098	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	18.000
Estónia							
Lojas							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	15.700
Indústria e logística							
	Puusepa tee 4 Harju Maakond	28.164	04/01/2019	28.946	53	28.893	27.600
Letónia							
Escritórios							
	Riga – Toma Iela 4 76614 Harju Maakond	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	14.450

...

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
Lituânia							
Lojas							
	Ukmergės ste, 373	21.671	30/08/2019	25.663	18	25.645	29.300
	Vakarinis aplinkelis 8	21.821	22/11/2019	22.462	62	22.400	26.300
	Silutes Highway 28 – Klaipėda	21.669	28/01/2021	21.859	20	21.839	26.200
	Maksimiskiu str. 5 – Vilnius	30.762	28/01/2021	35.911	21	35.890	42.100
Itália							
Escritórios							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33.826	08/11/2016	63.873	2.846	61.028	74.000
	Via Terraglio 17 30174 Veneza	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	22.900
	Strada, 5 Rozzano	14.522	28/06/2019	19.131	386	18.745	23.000
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	7.715	16/12/2020	16.567	567	16.000	19.300
	Via Caterina Troiani n. 71/75 Roma	3.437	27/10/2021	7.342	492	6.850	9.900
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 – Bologna	9.261	30/11/2021	16.806	406	16.400	23.900
	Corso Vittorio Emanuele II 254 Pescara	1.859	11/03/2022	3.699	249	3.450	5.600
	Via Indipendenza 16 Treviso	5.292	11/03/2022	10.339	339	10.000	13.200
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5.179	11/03/2022	15.433	933	14.500	15.400
	Corso Stramira 2 Ancona	2.381	04/05/2022	4.638	138	4.500	5.700
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1.113	04/05/2022	14.588	138	14.450	18.500
	Via Giovanni Merliani 19 Nápoles	2.701	04/05/2022	12.738	338	12.400	12.700
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2.455	13/05/2022	7.074	1.503	5.571	6.400
	Piazza Mazzini 18 Lecco	3.010	18/05/2022	4.429	164	4.265	5.400
	Piazza XX Settembre 7 Ravena	2.702	31/05/2022	7.666	1.152	6.514	7.600
	Corso di Porta Reno 44, Ferrara	2.454	06/07/2022	5.252	902	4.350	5.300
	Via Rava 73/75 Roma	7.884	30/09/2022	23.509	3.584	19.925	24.800
	Via Carlo Amoretti 78 Milão	13.365	30/05/2023	25.478	856	24.622	29.200
	Via Enrico Forlanini 23 Milão	17.944	08/11/2023	53.561	1.584	51.977	56.600
Lojas							
	Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	22.200
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2 46010 Levata	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.500
	Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	16.500
	Via Virgilio 51 41123 Modena	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	12.400
	Via dell'Industria 27 60027 Osimo	4.248	06/10/2017	5.513	128	5.385	5.800

...

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
	Largo Ambra Cacciari 7° 43122 Parma	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	10.900
	Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.700
	Via Francia 23 73010 Surbo	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	11.000
	Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	9.400
	Via Giordano Bruno n.º 69 e 69b Alessandria	6.693	08/05/2019	9.086	488	8.598	11.700
	Zona Industriale, Strada Olbia Olbia	12.137	08/05/2019	16.170	867	15.303	19.300
	Via Pinerolo n° 15 Osaco	5.066	08/05/2019	6.786	374	6.412	7.300
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4.054	18/05/2020	4.498	282	4.215	5.100
	Indústria e logística						
	Strada della Bandita SNC	11.400	20/12/2019	6.534	170	6.363	8.000
Finlândia	Escritórios						
	BW Tower Askonkatu 2 15100 Lahti	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	18.000
	Skanska HQ Nauvontie 18 280 Helsinquia*	9.129	10/07/2018	37.948	47	37.901	38.300
	Lojas						
	Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.700
	Forum, Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.200
	Forum, Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kaajantie 1 35300 Orivesi	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.600
	Forum, Kauppatie 86 62200 Kauhava	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.400
	Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 15110 Lahti	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.400
	Hämeensaarentie 7 Hämeenlinna	9.235	23/05/2019	21.501	851	20.650	22.500
	Kauppakatu 10 Kajaani	9.836	23/05/2019	16.660	660	16.000	17.000
	Alasintie 8 Oulu*	4.072	19/06/2019	7.754	48	7.706	7.400
	Tyynenmerenkatu 11 Helsinquia*	17.556	21/02/2020	47.450	971	46.479	44.600
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä*	5.725	09/11/2020	7.274	240	7.034	7.180
	Hotalaria						
	Capman – Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5.495	28/06/2018	14.444	60	14.383	12.700
	Capman – Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4.000	28/06/2018	6.231	60	6.171	7.200

...

*Títulos de participações controlados.

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
	Capman Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7.200	28/06/2018	14.481	60	14.420	16.100
	Capman Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4.723	28/06/2018	11.271	60	11.211	10.200
	Capman Kylpyläntie 5 93600 Kuusamo*	12.100	28/06/2018	16.449	60	16.389	13.100
	Capman Saariseläntie 7 99830 Saariselkä*	10.001	28/06/2018	9.109	121	8.988	6.500
	Saúde						
	Raumantie 1 A Helsinquia*	4.346	27/11/2024	15.255	255	15.000	17.500
Bélgica							
	Escritórios						
	Medialaan 50 – Vilvoorde	14.648	09/12/2020	28.345	2.660	25.685	25.200
	Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-ten-Noode	53.761	28/12/2022	169.933	133	169.800	184.160
	Avenue Jacques Georgin 2 Scharbeek	18.988	29/03/2023	33.085	3.835	29.250	34.400
	Hotelaria						
	Pelikanstraat 10-16 2000 Antuérpia	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	19.600
Espanha							
	Escritórios						
	Viladecans Business Park, Carrer de Catalunya 83 Viladecans	10.434	02/08/2022	26.249	2.249	24.000	27.500
	Viladecans Business Park, Carrer de Catalunya 83 Viladecans	12.821	02/08/2022	25.081	1.496	23.585	23.700
	Plaça de la Pau – WTC 4 Barcelona	10.818	25/09/2024	25.535	919	24.616	30.300
	Lojas						
	Carretera de Valencia 220 Tarragona	5.887	13/09/2019	7.734	234	7.500	8.400
	Calle Valencia 24 Alicante	29.041	27/03/2020	4.801	106	4.695	5.400
	Avenida Del Litoral, 4 Gandía	7.445	27/03/2020	4.352	95	4.257	4.500
	Carretera de Madrid Cartagena 130 Molina de Segura	15.389	27/03/2020	8.216	212	8.004	8.900
	N. 8.142 do registo predial N. 1 de Moncada, Museros	5.520	27/03/2020	3.546	80	3.466	3.800
	Av. Tèxtil 56 – Ontinyent	6.723	27/03/2020	4.400	97	4.303	4.500
	Ctra. Valencia-Barcelona 46 Vinaròs	7.491	27/03/2020	3.489	78	3.411	3.900
	Carretera N-340, Allosa de Ranés 27 Xàtiva	8.518	27/03/2020	4.973	108	4.865	5.300
	Bahía Azul – Avenida Monserrat Caballé Málaga	13.784	30/06/2021	23.483	733	22.750	28.400
	Avenida de Andalucía S/N, Sevilha	3.470	30/06/2022	10.962	463	10.499	14.100

...

*Títulos de participações controlados.

Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
	Avenida de Pius XII, 2 Valência	3.627	08/09/2022	14.562	2.837	11.725	11.540
	Calle Biólogos de Majadahonda Madrid	10.257	19/07/2024	11.944	191	11.754	17.300
Indústria e logística							
	Carretera de Villena km 8 30510 Yecla	17.323	10/05/2016	25.067	844	24.223	9.150
	Yecla 2 Calle Ctra. de Villena, 8 30510 Yecla	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	7.450
	Av Bizkaia Etorbidea 27 Biscay	36.047	20/02/2024	18.734	234	18.500	25.100
	Polígono Industrial Cañada de la Fuente – Martos	23.259	25/06/2024	11.330	80	11.250	13.500
Hotelaria							
	Urb Playa Serena Roquetas de Mar	8.686	07/02/2020	6.699	140	6.558	6.500
	Avenida de Playa Serena Roquetas de Mar	17.470	07/02/2020	16.438	496	15.942	15.700
Total		1.649.449		2.978.620	159.375	2.819.245	2.992.510

Comissões relativas à gestão do investimento

Comissões de gestão	Taxa	Base	Montantes 2024
Comissão de subscrição	11,964% incluindo impostos	Preço de subscrição	43.929 milhares de euros
Comissão de gestão – zona euro	12,40% excluindo impostos	Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas	27.534 milhares de euros
Comissão de cessão de ações	0 €	Montante fixo para qualquer cessão	N/A
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5% incluindo impostos	Preço líquido de venda se a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)	983 milhares de euros





“Excelente comunicação sobre os produtos propostos, acessível a todos os públicos (é sempre um prazer seguir os seminários web e vídeos, que são muito informativos). Muitas informações partilhadas com investidores, ficamos com a impressão de que a CORUM está sempre à procura as melhores soluções para os investidores.

Émeline M.





04

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

Henkel e Gi Group – Milão – Itália
Adquirido em 12 de junho de 2023

RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA



Características principais a 31 de dezembro de 2024

● Capital nominal	2.477 M€
● Distribuição 2024 (por ação)	68,62 €
● Valor IFI 2024* (por ação)	999,21 €

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

● Capitalização (a preço de subscrição)	3.262 M€
● Número de ações	2.873.643
● Número de acionistas	61.244
● Distribuição prevista para 2025 (por ação)	68,10 €

Apresentação dos trabalhos de avaliação realizados pelo avaliador imobiliário

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2024. 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. Tal avaliação será atualizada durante os próximos 4 anos.

Evolução das receitas e despesas de arrendamento

Representam mais de 100% das receitas globais do fundo a 31 de dezembro de 2024. As despesas são essencialmente compostas por:

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

O conjunto das despesas líquidas representa 23% das rendas recebidas por CORUM Origin.

Alterações das condições de alienação ou de resgate

	Número de ações alienadas ou resgatadas	% do número total de ações em circulação a 1 de janeiro	Pedidos de alienação ou de resgate pendentes	Tempo médio de execução de alienação ou resgate	Comissões de alienação ou resgate (excluindo impostos)
2020	20.253	1,18%	-	< 1 mês	-
2021	22.455	1,23%	-	< 1 mês	-
2022	28.951	1,43%	-	10 dias	-
2023	35.360	1,55%	-	10 dias	-
2024	46.521	1,62%	-	10 dias	-

Ocupação dos imóveis

Alterações e vagas no arrendamento	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Área total (m ²)	1.649.449	1.517.425	1.452.468	1.324.640	1.297.138
Área vaga (m ²)	105.300	61.751	65.211	80.321	53.816
Taxa de ocupação física ^[1]	94,6%	96,0%	95,0%	94,7%	96,4%
Taxa de ocupação financeira ^[2]	97,3%	97,3%	96,2%	96,3%	97,3%

[1] Média das taxas de ocupação física 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 taxas de ocupação financeira trimestrais (rendas faturadas / rendas faturáveis).

As instalações por arrendar verificadas a 31 de dezembro de 2024 são as seguintes (todas em busca de arrendatários):

- 3 em Amnéville (468 m²)
- 2 em Meudon (5.606 m²)
- 5 em Lieusaint (2.807 m²)
- 1 em Hoofddorp-Kyocera (3.589 m²)
- 1 em Torcy (350 m²)
- 3 em Lahti BW (645 m²)
- 3 em Hamburgo (4.119 m²)
- 1 em Mönchengladbach (10.949 m²)
- 3 em Yecla 1 & 2 (31.687 m²)
- 1 em Tullamore (723 m²)
- 1 em Joyce's Court (159 m²)
- 5 em Classon House (834 m²)
- 4 em Vilvoorde (3.863 m²)
- 1 em Dromore House (600 m²)
- 1 em Zaandam (353 m²)
- 11 em Val Plaza C (5.033 m²)
- 3 em Delft (2.097 m²)
- 6 em Nieuwegein (5.368 m²)
- 1 em Les Ulis (17.620 m²)
- 2 em Zaltbommel (2.079 m²)
- 1 em Roma – Caterina (355 m²)
- 1 em Milão – Henkel (1.091 m²)
- 2 em Neu-Isenburg (1.749 m²)
- 1 em Roterdão – Trinity (481 m²)
- 1 em Parc Faraday (170 m²)
- 1 em Mosae Forum (472 m²)
- 5 em Hoofddorp – Red Office (2.033 m²)

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

	Escritórios	Lojas	Indústria e logística	Hotelaria	Saúde e educação	Total
França	1,1%	0,1%	1,4%	0,5%	-	3,1%
Europa	51,9%	29,0%	7,2%	7,1%	1,7%	96,9%
Total	53%	29,1%	8,6%	7,6%	1,7%	100%

Composição do património imobiliário: áreas em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria e logística	Hotelaria	Saúde e educação	Total
França	1,2%	0,1%	2,3%	0,5%	-	4,1%
Europa	38,5%	36,5%	13,3%	6,4%	1,2%	95,9%
Total	39,7%	36,6%	15,6%	6,9%	1,2%	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 2024.

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 6 de março de 2025, 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 2024, o fundo CORUM Origin angariou 367 milhões de euros, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2024, a capitalização do fundo CORUM Origin ascendeu aos 3,26 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 61.244 acionistas.

No exercício de 2024, as comissões de subscrição pagas pelos adquirentes de ações e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 43,9 milhões de euros. Os honorários de gestão elevaram-se a 27,5 milhões de euros.

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

Ao longo do ano de 2024, realizámos vários investimentos com sete imóveis adquiridos no estrangeiro por um total de 278 milhões de euros, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os edifícios são usados para escritórios (54%), lojas (31%), instalações industriais e logísticas (10%) e estabelecimentos de saúde (5%). A taxa de rentabilidade inicial média referente a estes investimentos é de 9,30%. O período restante médio dos contratos das novas empresas arrendatárias corresponde a uma duração irrevogável de 6,88 anos. Foram igualmente efetuadas duas vendas de imóveis em 2024 mais-valias de 4,3 milhões de euros foram proporcionalmente distribuídas pelos acionistas em função do número de ações detidas.

No dia 31 de dezembro de 2024, o património do fundo imobiliário encontra-se repartido por treze países da Zona Euro: 28% nos Países Baixos, 18% em Itália, 9% na Finlândia, 9% na Bélgica, 9% na Irlanda, 9% em Espanha, 4% na Alemanha, 4% na Lituânia, 3% em França, 3% na Eslovénia, 2% em Portugal, 1% na Estónia e 1% na Letónia. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 2,99 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 94,6% (média das taxas de ocupação física trimestrais (total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas)) e uma taxa de ocupação financeira de 97,3% (média das taxas de ocupação financeira 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 40 milhões de euros não foram investidos até 31 de dezembro de 2024.

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

- a adaptação dos estatutos da Sociedade às alterações regulamentares;
- a simplificação e clarificação dos artigos 16.º (“Poderes da Sociedade Gestora”) e 17.º (“Remuneração da Sociedade Gestora”) dos estatutos da Sociedade.

Não temos qualquer observação a fazer relativamente às resoluções que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas e convidamos-vos, portanto, a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento do fundo imobiliário.

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

Alizée Offant-Blin

Presidente do
Conselho Fiscal

RELATÓRIO DO REVISOR DE CONTAS

sobre as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2024

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 findo a 31 de dezembro de 2024, 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 francês dos revisores de contas aplicáveis entre 1 de janeiro de 2024 e a data de emissão do nosso relatório.

Matérias relevantes de auditoria

Em conformidade com o disposto nos artigos L. 821-53 e R. 821-180 do Código Comercial francês, relativos à justificação das nossas apreciações, podemos informar que as apreciações mais importantes que efetuámos, de acordo com o nosso juízo profissional, foram relativas ao caráter adequado dos princípios contabilísticos aplicados, ao caráter razoável das estimativas significativas elaboradas e à apresentação do conjunto das contas, nomeadamente no que se refere:

- ao cumprimento dos princípios gerais de avaliação seguidos para a elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;
- ao cumprimento dos princípios e métodos contabilísticos aplicáveis aos fundos imobiliários, conforme foram definidos, nomeadamente no regulamento ANC 2016-03, homologado pelo decreto de 7 de julho de 2016;
- os montantes indicados na coluna “valores calculados” da demonstração patrimonial e, mais precisamente, os valores dos investimentos imobiliários, correspondem ao seu valor venal. Este valor é determinado pela Sociedade Gestora com base numa avaliação, realizada pelo avaliador imobiliário independente, dos ativos imobiliários diretamente detidos pelo fundo. A nossa atuação consistiu em examinar os procedimentos implementados pela Sociedade Gestora e em avaliar a razoabilidade das abordagens adotadas e dos pressupostos e métodos utilizados pelo avaliador imobiliário independente.

Essas matérias foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, de acordo com as condições previamente mencionadas, e na formação do nosso parecer adiante expresso. Não emitimos um parecer autónomo sobre elementos separados destas contas anuais.

Verificação do relatório da Sociedade Gestora e dos outros documentos endereçados aos acionistas do fundo

Realizámos igualmente, de acordo com as normas de exercício profissional aplicáveis em França, as verificações específicas exigidas pelos textos legais e regulamentares.

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 coerência com as contas anuais das informações relativas aos prazos de pagamento previstas no artigo D. 441-6 do Código Comercial francês.

Responsabilidade da direção e dos encarregados da governação pelas contas anuais

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

Quando prepara as contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar a capacidade do fundo para continuar em exploração e para apresentar estas contas, divulgando, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade da exploração e aplicando a convenção contabilística da continuidade de exploração, salvo se estiver prevista a liquidação do fundo ou a cessação da respetiva 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 segurança razoável sobre se as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas profissionais detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas contas anuais.

Conforme determinado pelo artigo L. 823-10-1 do Código Comercial francês, a nossa missão de certificação das contas não consiste em assegurar a viabilidade ou a qualidade da gestão do fundo.

No quadro de uma auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o revisor de contas exerce o seu julgamento profissional ao longo desta 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 a opinião. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;
- obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gerência e das respetivas informações fornecidas nas contas anuais;
- concluir sobre a apropriação do uso, pela gerência, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade do fundo em continuar as suas operações. As conclusões do revisor de contas são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do seu relatório. Porém, futuros acontecimentos ou situações podem levar a que o fundo descontinue as operações. Se o revisor de contas concluir que existe uma incerteza importante, deve chamar a atenção no seu relatório para as informações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas informações não sejam adequadas ou não sejam fornecidas, deve emitir uma certificação com reservas ou um aviso de recusa de certificação;
- avaliar a apresentação global das contas anuais, e se as contas anuais representam as subjacentes transações e acontecimentos de forma a atingir uma apresentação apropriada.

Paris, 20 de março de 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedout et Associés
Revisores de contas



RELATÓRIO ESPECIAL DO REVISOR DE CONTAS

sobre as transações com partes relacionadas
relativo ao exercício findo a 31 de dezembro de 2024

Senhoras e Senhores,

Na qualidade de revisor de contas da vossa sociedade, vimos apresentar o nosso relatório sobre as transações com partes relacionadas abrangidas 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 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 dar parecer sobre a sua utilidade ou oportunidade. Compete-vos, nos termos do artigo L. 214-106 supra, 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.

Transações sujeitas a aprovação da Assembleia-geral

Informamos que não nos foi dado conhecimento de quaisquer transações autorizadas e celebradas durante o exercício findo que requeriam a aprovação da Assembleia Geral.

Transações já aprovadas pela Assembleia Geral

Informamos que não nos foi dado conhecimento de quaisquer transações autorizadas e celebradas durante os exercícios anteriores cuja execução tenha continuado durante o exercício findo.

Convenções estatutárias

Fomos informados de que a execução da convenção com a Sociedade Gestora, prevista nos vossos estatutos, produziu efeitos durante o exercício em apreço.

Com a Sociedade Gestora CORUM Asset Management: Em conformidade com o artigo 17º dos Estatutos, o vosso fundo paga à Sociedade Gestora, CORUM Asset Management, as seguintes remunerações:

- 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 2024, a comissão de gestão eleva-se a 27.533.595 € (excluindo impostos);
- comissão de subscrição. Esta comissão assenta numa percentagem de 11,964%, impostos incluídos, sobre cada nova subscrição angariada. A 31 de dezembro de 2024, a comissão de subscrição eleva-se a 43.928.687 € (excluindo impostos);
- 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 2024, a comissão de arbitragem eleva-se a 982.500 € (excluindo impostos).

Paris, 20 de março de 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et Associés
Revisores de contas

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:

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

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

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 o efeito, o departamento de Conformidade monitoriza constantemente o enquadramento regulamentar, mantendo-se a par das alterações legislativas e jurisprudenciais em prol dos 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.

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 2024. Receberam também formação específica sobre a luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, bem como sobre a gestão de conflitos de interesses.

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.



Organização do controlo interno

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares, a CORUM Asset Management estabelece e mantém uma função de controlo separada e independente das demais atividades da sociedade gestora. A 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.

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.

Informações não financeiras (regulamento SFDR e taxonomia)

CORUM Origin alterou a sua classificação SFDR durante o quarto trimestre de 2024 e está agora abrangida pelo "Artigo 8.º" do Regulamento de Divulgação de Informações sobre Finanças Sustentáveis (Sustainable Finance Disclosure – SFDR). Neste contexto, o fundo CORUM Origin tem por objetivo promover características sociais ou ambientais e pode, por conseguinte, investir em investimentos sustentáveis, mas não está sujeito a critérios vinculativos de sustentabilidade.

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 frequência adequada à natureza e às especificidades de CORUM Origin, à sua estratégia de investimento, ao seu perfil de liquidez, à sua tipologia de investidores e à sua política de reembolso.

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 12 de maio de 2023 fixou em 2.000 milhões de euros 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 2024 correspondeu a 11%.

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. Este avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património, atualizando esses valores nos quatro anos subsequentes. Posteriormente, os ativos imobiliários e financeiros (uma carteira extremamente reduzida) são objeto de avaliação independente realizada pela CORUM Asset Management, independentemente das suas equipas de gestão, em conformidade com as exigências regulamentares. Está previsto que as equipas de controlo interno efetuem verificações do processo de avaliação e do estabelecimento do valor de reconstituição do fundo CORUM Origin.



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 gestores, dirigentes e quadros superiores: 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: os resultados dos controlos realizados ou supervisionados por si e/ou com prestadores de serviços externos independentes, a ausência de repetição de anomalias constatadas;
- para os restantes quadros superiores: 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 no exercício das remunerações brutas de todo o pessoal da Sociedade Gestora eleva-se a 9.999 milhares de euros para 91 colaboradores. Este montante engloba as remunerações fixas, correspondentes a 83% do total, e as remunerações variáveis, com os restantes 17%.

A remuneração bruta conjunta do pessoal identificado como tomador de riscos na aceção da Diretiva 2011/61/UE relativa aos GFIA foi de 5.729 milhares de euros.

PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

de 30 de abril de 2025

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

Da competência da Assembleia Geral Ordinária

Primeira resolução

Relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do revisor de contas; contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2024; quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal

A Assembleia Geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do revisor de contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2024, tal como são apresentadas, indicando um lucro líquido de 174.059.550,78 € e um capital social nominal de 2.477.108.188,34 €.

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

Segunda resolução

Afetação dos lucros a 31 de dezembro de 2024

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

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2024	174.059.550,78 €
Resultados transitados em 31 de dezembro de 2024	9.311,79 €
Resultado distribuível	174.068.862,57 €
Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2024	174.054.542,65 €
Resultados transitados após afetação	14.319,92 €

Terceira resolução

Valor contabilístico, valor de realização e valor de reconstituição

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

	Valor global para o fundo	Valor por ação
Valor contabilístico	2.597.807.296,07 €	904,01 €
Valor de realização	2.739.598.762,70 €	953,35 €
Valor de reconstituição	3.369.093.260,51 €	1.172,41 €

Quarta resolução

Relatório do revisor de contas sobre as transações com partes relacionadas

A Assembleia Geral Ordinária, tendo ouvido o relatório especial do revisor de contas sobre as transações com partes relacionadas mencionadas no artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma conhecimento do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

Quinta resolução

Dividendos sobre mais-valias extraordinárias

A Assembleia Geral Ordinária ratifica a distribuição do saldo positivo da conta "mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos" com um montante bruto de 3.153.738,49 €, correspondente a um montante líquido de impostos de 2.010.501,69 €, pago em duas vezes sob a forma de um dividendo antecipado 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 resolução

Orçamento de senhas de presença do Conselho Fiscal

De acordo com o artigo 18.º dos estatutos, a Assembleia Geral Ordinária 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 2025.

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 resolução

Ratificação da cooptação da empresa Financière de l'Aqueduc

A Assembleia Geral Ordinária ratifica a cooptação da empresa Financière de l'Aqueduc como membro do Conselho Fiscal, em substituição da empresa Immobilière de l'Aqueduc, pelo período remanescente do mandato desta, ou seja, até 31 de dezembro de 2026.



Oitava resolução

Poderes para formalidades

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

Da competência da Assembleia Geral Extraordinária

Nona resolução

Alteração do objeto social da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com vista a ter em conta as alterações regulamentares relativas aos bens suscetíveis de serem adquiridos por uma SCPI, delibera alterar o artigo 2.º dos estatutos da Sociedade nos seguintes termos:

"2. Objeto

A Sociedade tem como escopo a aquisição e a gestão de um património constituído por imóveis destinados ao arrendamento em França e na zona euro. Para efeitos da mencionada gestão, pode proceder às operações previstas no artigo L. 214-114 do Código Monetário e Financeiro francês. Pode, por outro lado, alienar elementos de património imobiliário, desde que não os tenha adquirido tendo em vista a sua revenda e que tais alienações não se revistam de caráter habitual. O ativo da Sociedade é constituído exclusivamente por bens abrangidos pelo artigo L. 214-115 do Código Monetário e Financeiro francês.

A Sociedade pode também investir em depósitos e ativos líquidos, bem como em contratos que constituam instrumentos financeiros a prazo, com vista a proteger o seu património e desde que esses contratos incidam sobre operações de cobertura."

Décima resolução

Precisão introduzida no artigo 16.º dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com o objetivo de especificar os poderes da Sociedade Gestora, resolve alterar o artigo 16.º dos estatutos da Sociedade da seguinte forma:

"Artigo 16.º – Poderes e atribuições da Sociedade Gestora

[...]

No âmbito da sua função de gestão de carteiras da qual está encarregue, a Sociedade Gestora tem nomeadamente (sem que a lista seguinte seja exaustiva) os seguintes poderes..."

O resto do artigo mantém-se inalterado.

Décima primeira resolução

Simplificação do artigo 17.2 dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com vista a uma clarificação sem impacto no montante da comissão de gestão cobrada pela Sociedade Gestora, delibera alterar o artigo 17.2 (a) dos estatutos da Sociedade da seguinte forma:

“2. Comissão de gestão e outros custos

a) Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 12,40%, líquida de impostos (acrescida de IVA à taxa atual, se aplicável), sobre as receitas de arrendamento cobradas líquidas de impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, relativa à gestão da carteira, à gestão administrativa e a todas as prestações necessárias ao cumprimento das obrigações da Sociedade Gestora em matéria de gestão e de valorização da carteira de ativos, nomeadamente atividades de administração dos imóveis. Esta comissão de gestão é liquidada mensalmente. Ela serve para cobrir, nomeadamente, todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a gestão da carteira e a administração da Sociedade (contabilidade e serviços jurídicos, manutenção do registo de acionistas, escritório e pessoal).”

O resto do artigo mantém-se inalterado.

Décima segunda resolução

Alteração do artigo 18.º dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária delibera alterar o artigo 18.º dos estatutos da Sociedade, no sentido de adequar as suas disposições à regulamentação em vigor:

“Artigo 18.º – Nomeação do Conselho Fiscal

[...]

É instituído um Conselho Fiscal que apoia a Sociedade Gestora. O Conselho é composto no mínimo por três membros e no máximo por doze, escolhidos entre os acionistas e nomeados pela Assembleia Geral Ordinária.

Se, na sequência de vacatura decorrente de óbito ou demissão, o número de membros do Conselho Fiscal se tornar inferior ao número mínimo de membros estabelecido pela Assembleia Geral Ordinária, o Conselho pode, se assim o desejar, recompor-se até esse número. Caso o número dos seus membros se torne inferior ao mínimo estabelecido pelo artigo L. 214-99 do Código Monetário e Financeiro francês, o Conselho Fiscal deverá recompor-se até esse número mínimo. As cooptações realizadas pelo Conselho Fiscal deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral Ordinária subsequente à cooptação. Até que esta ratificação seja feita, os membros nomeados provisoriamente têm, tal como os outros, voto deliberativo no seio do Conselho Fiscal.

Cada membro cooptado permanece em funções até ao termo do mandato do membro substituído.”

O resto do artigo mantém-se inalterado.

Décima terceira resolução

Alteração do artigo 26.4 dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária delibera alterar o artigo 26.4 dos estatutos da Sociedade, no sentido de adequar as suas disposições à regulamentação em vigor:

“Artigo 26.º – Decisões coletivas

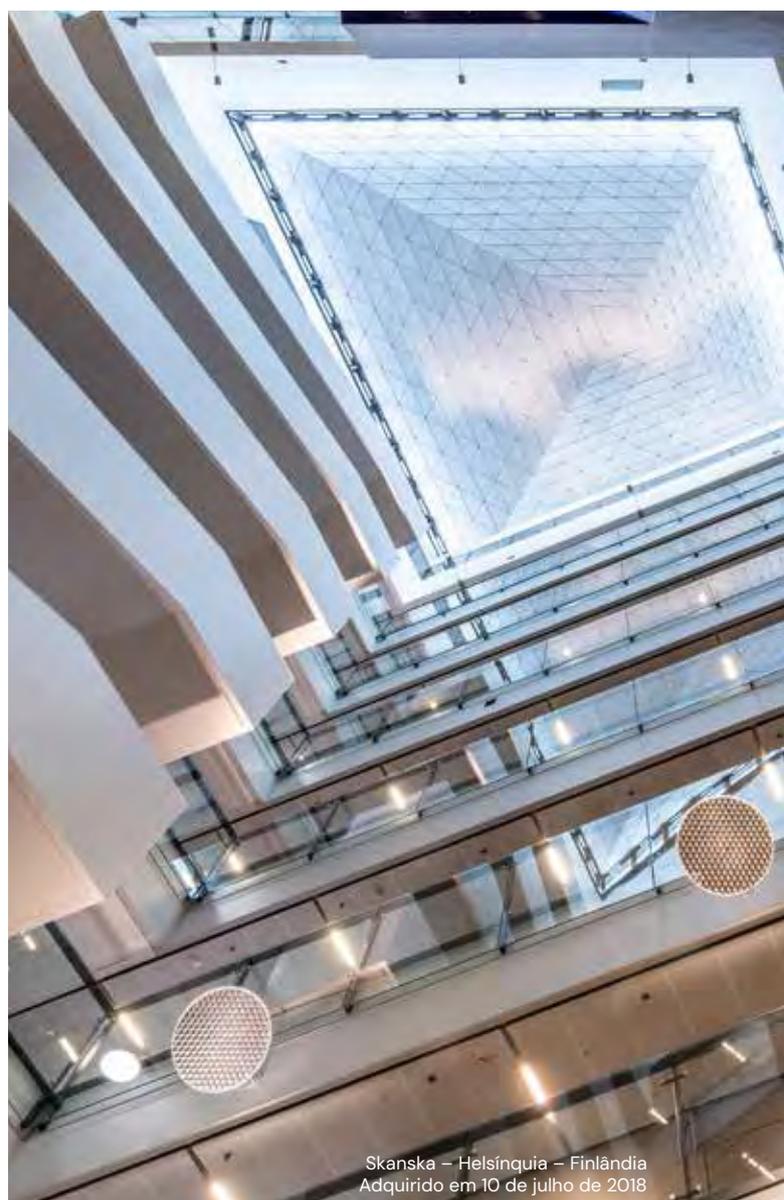
[...]

4. Não é necessário quórum para a realização de uma Assembleia Geral. As decisões são tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes ou representados.”

Décima quarta resolução

Poderes para formalidades

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



Skanska – Helsínquia – Finlândia
Adquirido em 10 de julho de 2018



CORUM

Origin

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

Composição do Conselho Fiscal

- Alizée Offant-Blin
Presidente do Conselho Fiscal
- Olivier Davy
Vogal
- Paul Guadagnin
Vogal
- José Machado
Vogal
- Gabriel Rosnoblet
Vogal
- Stéphane Tortajada
Vogal
- SCI Immobilière de l'Aqueduc
representada por Pierre Clasquin
Vogal
- Palo Alto, SARL representada por
Sylvain Melinand
Vogal

Os mandatos de três anos dos membros do Conselho Fiscal expirarão aquando da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2026.

CORUM Origin

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

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 n.º 531 636 546, com sede social em 1 rue Euler, 75008 Paris, França aprovada pela AMF (Autoridade dos Mercados Financeiros, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2, França) 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
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt, França

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, França

Suplente:

Rémi Savournin
19 rue Clément Marot
75008 Paris, França

Os respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2026.

Agente depositário

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris, França

Conceção e elaboração:

 AGENCEZEBRA.COM

www.corum.pt

Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa – Tel.: 210 900 001

CORUM
Origin