



Prin

RELATÓRIO ANUAL 2024

O essencial do seu investimento

CORUM
Eurion

perdomire perdomire



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 8 países da zona euro | 16 |
| Imóveis adquiridos em 2024 | 17 |

03

ELEMENTOS FINANCEIROS

| | |
|------------------------------------|----|
| Mercado de ações | 22 |
| Dados financeiros | 23 |
| Contas anuais do exercício de 2024 | 26 |

04

RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

| | |
|--|----|
| Relatório da Sociedade Gestora | 40 |
| Relatório do Conselho Fiscal | 42 |
| Relatório do revisor de contas | 43 |
| Relatório especial do revisor de contas | 45 |
| Relatório de conformidade e auditoria interna | 46 |
| Projetos de resolução para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária | 49 |

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

IG&H – Utreque – Países Baixos
Adquirido em 30 de novembro de 2021

2024: um ano decisivo, o fundo 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 5.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 Eurion gerou um rendimento de 5,53% no ano transato. Trata-se do 5.º ano consecutivo em que atingiu o seu objetivo de rentabilidade de 4,5%.

Com mais de mil milhões de euros sob gestão para mais de 37.000 investidores, CORUM Eurion 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 do fundo 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 6 imóveis num total de 238 milhões de euros, adquiridos em condições de desconto, como demonstra a rentabilidade inicial média ao longo do ano de 7,21%^[3]. Por outro lado, importa recordar que a qualidade das equipas de gestão permite manter níveis de ocupação elevados, neste caso 99,9%^[4] em 2024 para CORUM Eurion. Isto prova a sua solidez, sendo ainda mais interessante se tivermos em conta que CORUM Eurion é um dos “grandes” fundos imobiliários do mercado, com mais de mil milhões de euros de ativos sob gestão. Para os investidores, esta dimensão (conhecida por “capitalização” no jargão dos fundos) significa uma verdadeira diversificação ao nível dos imóveis e dos arrendatários. Por outras palavras, ela assegura uma melhor gestão dos riscos.

Primeiras vendas previstas 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. Porquê? 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...

Para CORUM Eurion, que já atingiu os 5 anos de existência, essa perspetiva poderá abrir caminho para primeiras alienações em 2025. Mantenham-se atentos!

[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 Eurion 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.



Múltiplos arrendatários – Boulogne-Billancourt – França
Adquirido em 12 de abril de 2024

Philippe Cervesi

Partner – Presidente da
CORUM Asset Management

Mélanie Ballu

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



EV Charged e Concentrix International Europe
Amsterdão – Países Baixos
Adquirido em 12 de agosto de 2022





“Excelente comunicação sobre as ações/
eventos que nos dizem respeito a todos.
Comentários personalizados todos os
meses.

As coisas são claras e precisas,
o que é deveras apreciável.

Joël C.





01

MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

Múltiplos arrendatários – Milão – Itália
Adquirido em 18 de janeiro de 2024

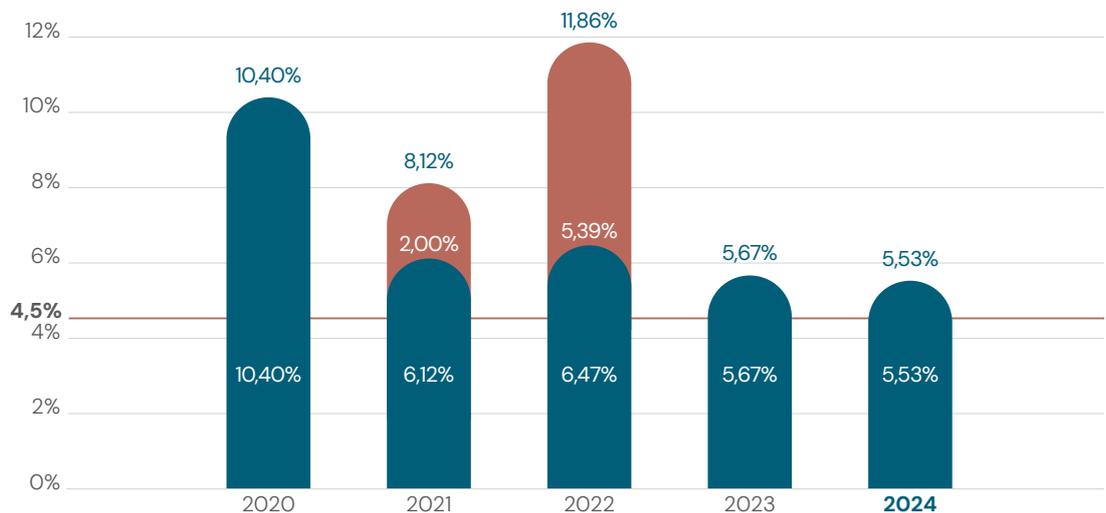
O ESSENCIAL DO ANO DE 2024



Cinco anos de confiança e de desempenho

A rentabilidade total do fundo imobiliário CORUM Eurion

Objetivos de rentabilidade anual ultrapassados desde 2020, a data de criação do fundo CORUM Eurion.



● Rentabilidade (rendimento de dividendos)
A rentabilidade de 2020 é calculada em base anual

● Aumento do preço da ação

Fonte: CORUM



4,5%

Objetivo de rentabilidade anual não garantido do fundo CORUM Eurion

Pelo quinto ano consecutivo, o fundo imobiliário ultrapassou o seu objetivo declarado, com 5,53% em 2024. Para isso, tirámos partido das oportunidades consideradas atrativas, graças às poupanças e à confiança que continuam a depositar em CORUM Eurion e nos seus gestores.

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.

 11,88 €

Dividendo anual bruto por ação em 2024

Os acionistas do fundo CORUM Eurion em fruição no ano de 2024 receberam um dividendo bruto de 11,88 € por ação.

NÚMEROS-CHAVE

 6,36%

Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 5 anos

Objetivo de taxa interna de rentabilidade a 10 anos: 6,5%

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.

 5,53%

Rentabilidade (rendimento de dividendos) do CORUM Eurion 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), 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 Eurion.

 37.368

acionistas (+20% vs. 2023)

O fundo imobiliário tem agora mais de 37.000 acionistas, e gostaríamos de agradecer a confiança que depositam em nós. São mais 6.236 acionistas do que na mesma altura do ano passado. Poderão sempre contar connosco para obter o máximo partido do seu investimento.

 1.326

milhões de euros

Capitalização (+15% 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 CORUM Eurion. Por outras palavras, é também o montante das poupanças que nos foram confiadas desde o lançamento do fundo imobiliário.



Múltiplos arrendatários
Boulogne-Billancourt – França
Adquirido em 12 de abril de 2024

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, 4 novos prémios vieram acrescentar-se à lista de conquistas do vosso fundo CORUM Eurion.

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, uma vez que nos foi atribuído um prémio de que nos orgulhamos, em reconhecimento da qualidade do serviço que vos prestamos.

- **Melhores serviços prestados aos investidores**

Mieux Vivre Votre argent

Grand Prix des SCPI

O fundo CORUM Eurion foi distinguido pelos seus desempenhos passados, perspectivas futuras e dinamismo na gestão pela Mieux Vivre Votre Argent, que lhe atribuiu o Grande Prémio das SCPI na categoria de robustez financeira.

- **Grand Prix des SCPI na categoria de robustez financeira**

Le Particulier

Les Victoires des SCPI

CORUM Eurion beneficia de uma estratégia oportunista que continuou a aplicar em 2024, num mercado em que alguns imóveis ofereciam preços de compra mais baixos e, por conseguinte, potencial de valorização nos próximos anos, quando os preços voltarem a subir... E esta estratégia foi galardoada pelo Le Particulier.

- **Lauréat d'or na categoria Jeunes SCPI**

Tout sur mes finances

Top d'Or

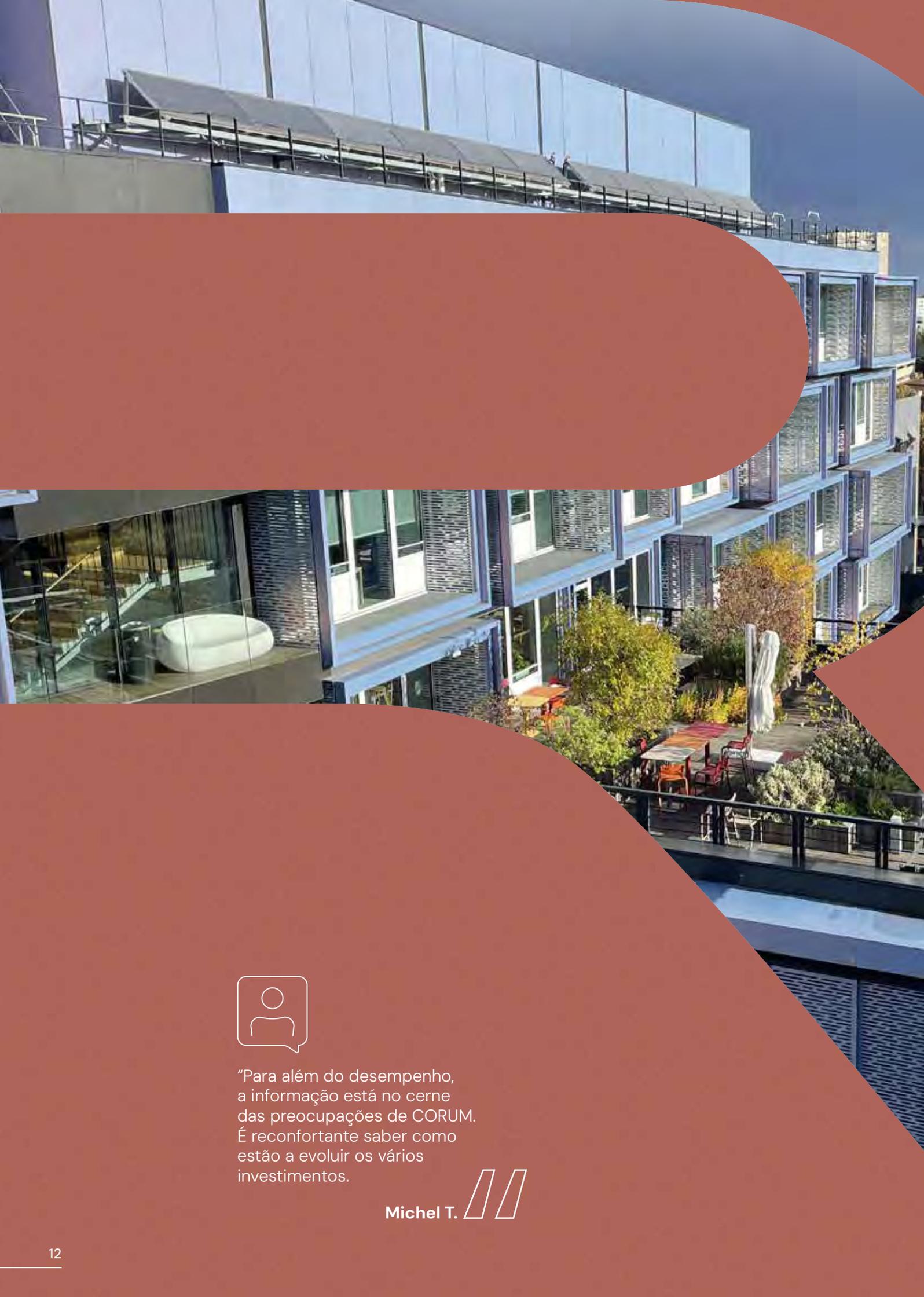
A CORUM foi mais uma vez premiada pela qualidade dos seus boletins trimestrais de informação e pela transparência da sua comunicação.

- **Comunicação – Boletim de informação**

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.





“Para além do desempenho, a informação está no cerne das preocupações de CORUM. É reconfortante saber como estão a evoluir os vários investimentos.

Michel T. 



02

CRESCER E INOVAR



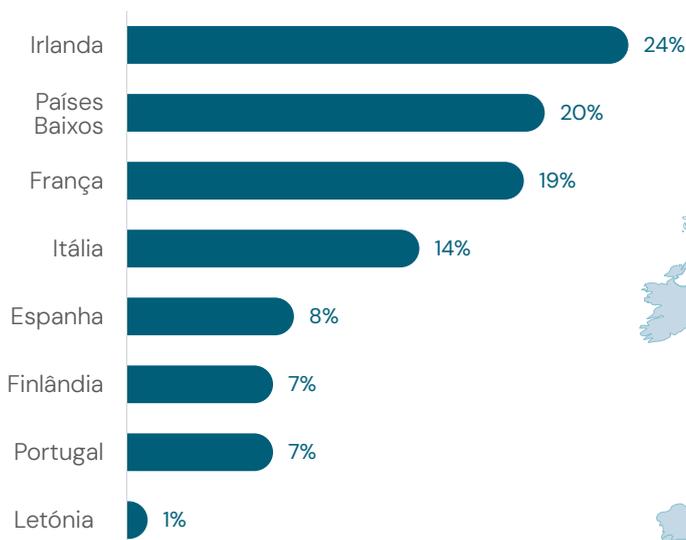
Múltiplos arrendatários – Boulogne-Billancourt – França
Adquirido em 12 de abril de 2024

PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO



Repartição geográfica

(em % do valor venal)



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

Taxa de ocupação financeira

99,9%

(dos quais 0,85% sob carência de renda)

● 0,1% em busca de arrendatários

Taxa de ocupação física

98,3%

● Taxa de desocupação física: 1,7%

Instalações por arrendar: 10 instalações

- 3 em Riga (2.089 m²)
- 2 em GoWest (1.962 m²)
- 1 em Dublin – Watermarque (1.200 m²)
- 2 em In Situ (1.176 m²)
- 2 em Lichtenauerlaan (492 m²)^[3]

[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.

[3] Nenhuma alienação durante o 4.º trimestre de 2024, incluindo saídas no 4.º trimestre de 2024.

RESUMO DO PATRIMÓNIO



46

Número de imóveis



104

Número de arrendatários



6,41

anos, ou seja,
até maio de 2031

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



409.386 m²

Área total

(área por arrendar: 6.919 m²)

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

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor do património)



77%

Escritórios^[4]



8%

Hotelaria



7%

Indústria
e logística



7%

Lojas

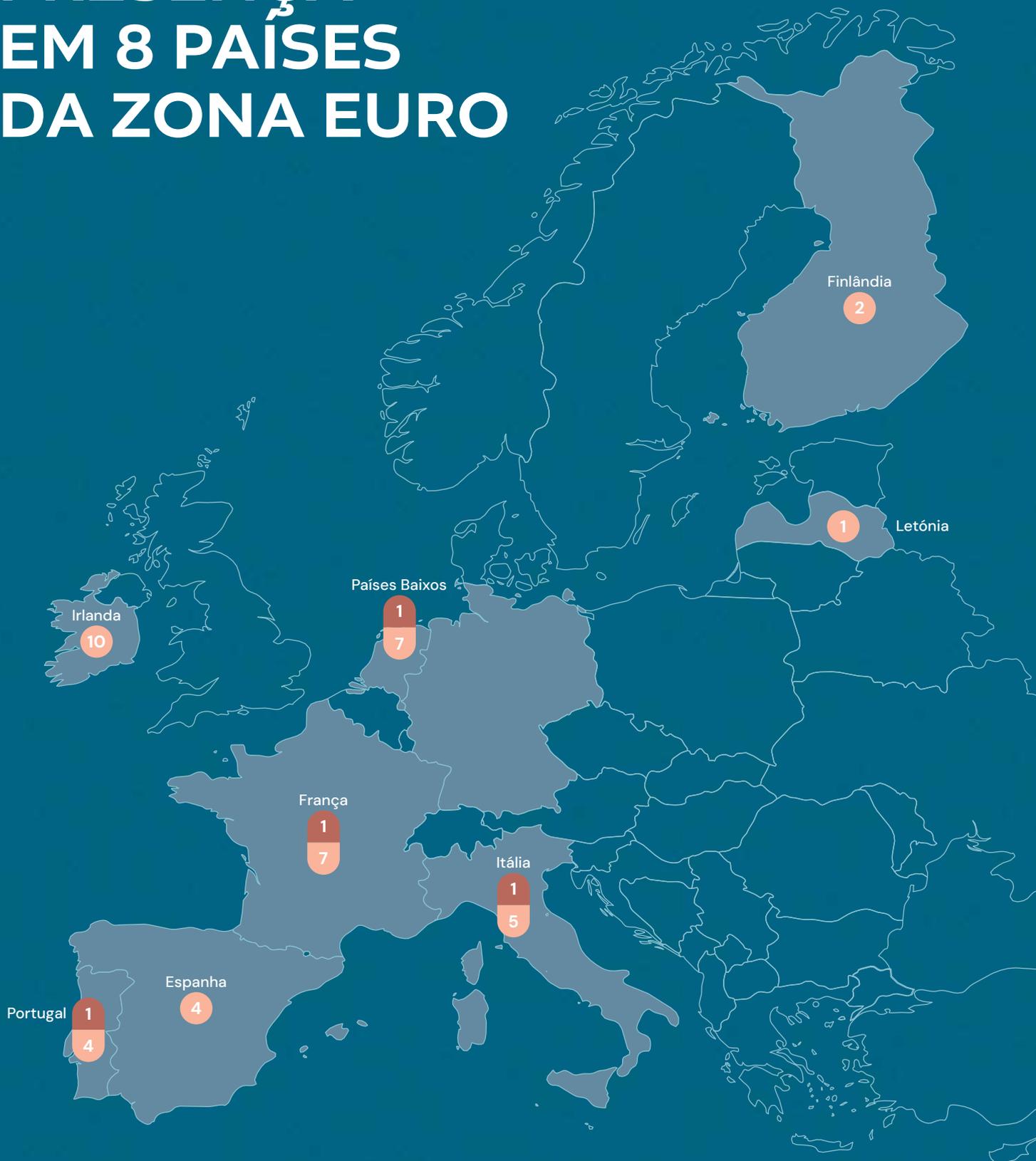


1%

Educação
e lazer

Múltiplos arrendatários
Milão – Itália
Adquirido em 18 de janeiro de 2024

PRESENÇA EM 8 PAÍSES DA ZONA EURO



● Número de investimentos realizados em 2024

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

IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2024

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM Eurion 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.

Itália

Múltiplos arrendatários
Milão



Adquirido em 18 de janeiro de 2024



Preço: 71 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7,2%

Área: 15.182 m²
Tipologia: Escritórios/lojas
Período restante do contrato: 6,4 anos
Arrendatários: Prima Assicurazioni, Coty, Airness, dm-drogerie...

Para a sua primeira aquisição em 2024, o CORUM Eurion aposta tudo na compra do Palazzo di Fuoco no centro de Milão. Construído entre 1959 e 1962, o edifício tornou-se imediatamente uma das obras mais representativas da Milão do início dos anos 60, acolhida com grande entusiasmo pelo público e pela imprensa da época. Foi totalmente renovado entre 2018 e 2023 com a integração das mais avançadas tecnologias. Graças à sua grelha luminosa, toda a fachada é uma interface dinâmica com a cidade, comunicando a hora, a temperatura e outras informações aos seus observadores.

O edifício faz parte da vida quotidiana dos milaneses há 60 anos, situando-se na Piazzale Loreto, uma das principais praças no final da maior rua comercial da cidade. De facto, é nesta rua que se encontra a maior concentração de lojas de roupa da Europa. Uma rua imperdível para os habitantes locais, mas também para muitos turistas. Já para não falar do futuro projeto de ordenamento local que visa tornar a praça num ambiente mais verde.

Seis arrendatários ocupam atualmente o edifício: 3 no espaço de escritórios (Coty, Prima Assicurazioni e WeGreenIt) e 3 no espaço comercial (Airness, dm-drogerie e PerDormire).

França

Múltiplos arrendatários
Boulogne-Billancourt



Adquirido em 12 de abril de 2024



Preço: 99 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7%

Área: 13.500 m²
Tipologia: Escritórios
Período restante do contrato: 6,5 anos
Arrendatários: CFAO, COFEL, Delane...

O fundo CORUM Eurion realizou o seu 3.º investimento em França em 7 meses, provando que o mercado francês é mais uma vez compatível com a estratégia deste fundo. A sua rentabilidade atrativa de 7% no dia da aquisição reflecte uma queda significativa dos preços nos subúrbios de Paris. De facto, este nível de rentabilidade nunca foi alcançado nos últimos 10 anos para um edifício desta dimensão em Boulogne-Billancourt.

Localizado nos subúrbios de Paris, este edifício beneficia de uma excelente ligação aos vários sistemas de transportes públicos, incluindo a linha 9, que fica a menos de 10 minutos a pé. Esta situação continuará a melhorar com a abertura da nova linha 15, a 800 metros de distância. Para além da sua localização estratégica, possui uma identidade única com a sua fachada com reflexos lilás e azuis. Construído em 2015, cumpre todas as exigências mais recentes dos utilizadores de escritórios. Os seus espaços bem iluminados, o pé-direito generoso, os vários terraços e a moderna cantina fazem deste imóvel um local de trabalho ideal.

Encontra-se arrendado a entidades robustas com capacidade de criação de valor para os nossos investimentos. O principal arrendatário é a CFAO, um histórico do comércio no continente africano, que representa 65% das receitas de rendas. Prova da sua solidez: em 2023, registou um volume de negócios de quase 8 mil milhões de euros graças a 22.600 colaboradores e a uma presença em 40 países.

[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
Hengelo

Adquirido em 17 de dezembro de 2024



Preço: 51 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7,5%

Área: 25.477 m²
Tipologia: Lojas
Período restante do contrato: 4 anos
Arrendatários: Twin Sport, Media Markt, Praxis

Este complexo comercial situa-se na cidade neerlandesa de Hengelo, a poucos quilómetros da fronteira alemã. Este centro comercial ao ar livre encontra-se estrategicamente localizado no coração de uma área comercial bastante popular, nas imediações de marcas como a IKEA, a Bauhaus ou a McDonald's, que atraem um grande número de clientes fiéis.

A sua localização perto dos principais eixos rodoviários permite-lhe dispor de ligações rápidas às principais cidades holandesas, bem como à Alemanha. Excelentemente servido por transportes públicos, permite aos visitantes aceder facilmente à zona das lojas, quer venham de carro ou de autocarro.

Construído entre 2003 e 2004, o parque comercial ocupa uma área de 25.477 m², ou seja, quase 4 campos de futebol, divididos por várias lojas de diferentes dimensões, que vão dos 750 m² até aos 4.800 m². Graças aos seus espaços flexíveis, este complexo comercial pode satisfazer as necessidades de uma grande diversidade de arrendatários, desde grandes retalhistas a operadores locais.

Encontra-se totalmente arrendado a 10 empresas que consideramos robustas, incluindo a Twin Sport, a Media Markt, a Praxis, etc.

Portugal

Solinca Classic
Almada, Porto
e Rio Tinto

Adquirido em 27 de dezembro de 2024



Preço: 18 M€
Rentabilidade inicial^[1]: 7,5%

Área: 11.015 m²
Tipologia: Lazer
Período restante do contrato: 25 anos
Arrendatário: Solinca Classic

Uma estreia para o seu fundo imobiliário: a aquisição de três ginásios em Almada, Porto e Rio Tinto, em Portugal. Situados em zonas urbanas residenciais, são frequentados regularmente e satisfazem uma procura crescente dos moradores por espaços dedicados ao desporto e ao bem-estar.

Estas salas são ocupadas por uma das líderes nacionais do fitness, a Solinca Classic, que é reputada pelos seus 30 anos de experiência e pelos seus 57 estabelecimentos espalhados pelo país. Esta empresa assumiu o compromisso de permanecer nas instalações durante 25 anos. A apetência por estes ginásios baseia-se também na sua localização estratégica. Estão situados no seio de zonas urbanas dinâmicas e densamente povoadas, o que significa que registam uma atividade constante:

- **Almada, às portas de Lisboa**

A menos de 20 minutos do centro da cidade, este ginásio está localizado num bairro animado que combina residências, escritórios e lojas, nomeadamente de marcas como o Lidl.

- **Porto, em pleno centro da cidade**

Implantado numa zona central e de fácil acesso, este local atrai a clientela graças à proximidade dos meios de transporte e ao seu enquadramento residencial e comercial.

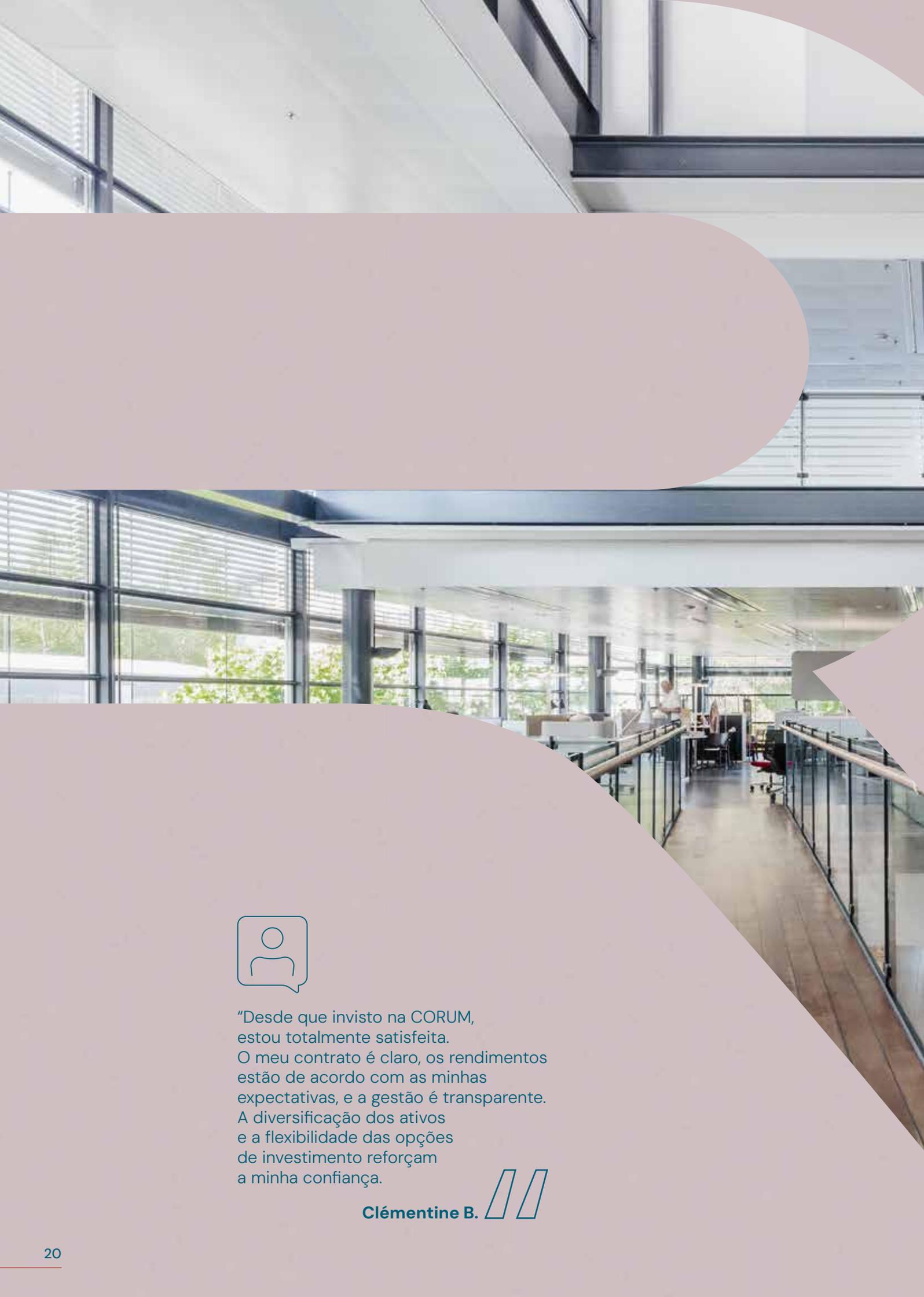
- **Rio Tinto, uma opção local**

Localizado nos arredores do Porto, o ginásio fica no coração de uma área residencial densa, perfeita para atrair uma clientela fiel e regular.

[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.



Solinca Classic Almada,
Porto e Rio Tinto – Portugal
Adquirido em 19 de
dezembro de 2024



“Desde que invisto na CORUM, estou totalmente satisfeita. O meu contrato é claro, os rendimentos estão de acordo com as minhas expectativas, e a gestão é transparente. A diversificação dos ativos e a flexibilidade das opções de investimento reforçam a minha confiança.

Clémentine B.



03

ELEMENTOS FINANCEIROS

Fellowmind Finland Oy – Helsíngua – Finlândia
Adquirido em 28 de fevereiro de 2023

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 as rentabilidades passadas não constituem garantia de rentabilidade futura.

Data de criação: 19 de dezembro de 2019

Data de abertura ao público: 30 de janeiro de 2020

Preço de subscrição de cada ação a 01/01/2024: 215 €

Preço de subscrição de cada ação a 31/12/2024: 215 €

Valor nominal da ação: 160 €

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 | 986.747 | 854.683 | 569.057 | 239.741 | 86.700 |
| Número de ações a 31/12 | 6.167.167 | 5.340.442 | 3.556.609 | 1.498.383 | 541.878 |
| Número de acionistas a 31/12 | 37.368 | 31.132 | 19.801 | 8.632 | 3.107 |
| Remuneração excluindo impostos da sociedade gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de euros | 23.069 | 46.723 | 51.810 | 23.246 | 12.394 |
| Preço de entrada a 31/12 em € ^[1] | 215 | 215 | 215 | 204 | 200 |

[1] Preço pago pelo subscritor.

Evolução do preço da ação

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|----------------|---------|---------|---------|---------|
| Preço de subscrição a 01/01 | 215 € | 215 € | 204 € | 200 € | 200 € |
| Preço de subscrição a 31/12 | 215 € | 215 € | 215 € | 204 € | 200 € |
| Dividendo bruto pago relativamente ao ano ^[1] | 11,88 € | 12,19 € | 13,19 € | 12,23 € | 20,79 € |
| Resultados transitados acumulados por ação em fruição (média) | 0,61 € | 0,01 € | 0,01 € | 0,01 € | 0,00 € |
| Resultados transitados acumulados por ação subscrita | 0,53 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Taxa interna de rentabilidade ^[2] | 6,36% | NC | NC | NC | NC |
| Rendimento de dividendos ^[3] | 5,53% | 5,67% | 6,47% | 6,12% | 10,40% |
| Variação do preço da ação ^[4] | 0,00% | 0,00% | 5,39% | 2,00% | 0,00% |

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

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

[3] O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes 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), dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N. Este indicador permite avaliar o desempenho financeiro anual do fundo CORUM Eurion.

[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 da atividade imobiliária | 114.016 | 21,43 | 82.997 | 22,93 |
| Resultado da atividade imobiliária | 86.676 | 16,29 | 54.451 | 15,05 |
| Resultado do exercício | 66.807 | 12,45 | 44.186 | 12,21 |
| 2 – Valores de balanço^[2] | | | | |
| Capital social | 986.747 | 160,00 | 854.683 | 160,04 |
| Total do capital próprio | 1.068.459 | 173,25 | 923.539 | 172,93 |
| Imobilizações para arrendamento | 1.163.292 | 188,63 | 936.679 | 175,39 |
| Títulos, participações e ações de entidades controladas | 87.738 | 14,23 | 88.096 | 16,50 |
| Total da demonstração patrimonial | 1.068.459 | 173,25 | 923.539 | 172,93 |
| 3 – Outras informações | | | | |
| Resultados distribuíveis ^[1] | 66.807 | 12,45 | 44.186 | 12,21 |
| Dividendos ^[3] | 63.591 | 11,88 | 44.161 | 12,19 |
| 4 – Património^[2] | | | | |
| Valor venal dos imóveis | 1.321.315 | 214,25 | 1.066.495 | 199,70 |
| Valor contabilístico | 1.068.459 | 173,25 | 923.539 | 172,93 |
| Valor de realização | 1.139.429 | 184,76 | 966.044 | 180,89 |
| Valor de reconstituição | 1.414.056 | 229,29 | 1.192.124 | 223,23 |

[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 referente ao exercício de 2024 é composto pelo dividendo operacional (11,87 €) e pelas receitas financeiras (0,01 €).



Múltiplos arrendatários – Milão – Itália
Adquirido em 18 de janeiro de 2024

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 | 17,01 | 98,4% | 15,58 | 99,6% | 17,61 | 99,8% | 15,25 | 99,2% | 24,29 | 98,6% |
| Receitas financeiras ^[1] | 0,01 | 0,01% | 0,01 | - | - | - | - | - | - | - |
| Receitas diversas | 0,22 | 1,3% | 0,02 | 0,1% | 0,03 | 0,2% | 0,12 | 0,8% | 0,33 | 1,4% |
| Reclassificações de despesas | 0,04 | 0,2% | 0,06 | 0,3% | - | - | 0,00 | - | 0,00 | - |
| Total das receitas^[2] | 17,28 | 100% | 15,66 | 100% | 17,64 | 100% | 15,36 | 100% | 24,63 | 100% |
| Comissão de gestão | 2,11 | 12,2% | 1,93 | 12,3% | 2,18 | 12,4% | 1,81 | 11,8% | 2,98 | 12,1% |
| Outras despesas de gestão | 0,54 | 3,1% | 0,42 | 2,7% | 0,59 | 3,3% | 0,90 | 5,9% | 1,80 | 7,3% |
| Manutenção do património | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas financeiras | 1,31 | 7,6% | 0,53 | 3,4% | 0,81 | 4,6% | 0,06 | 0,4% | - | - |
| Despesas de arrendamento não recuperáveis | 0,95 | 5,5% | 0,52 | 3,4% | 0,59 | 3,3% | 0,29 | 1,9% | - | - |
| Subtotal das despesas externas | 4,92 | 28,5% | 3,40 | 21,7% | 4,17 | 23,7% | 3,06 | 19,9% | 4,78 | 19,4% |
| Amortizações líquidas ^[3] | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisões líquidas ^[3] | - | - | 0,05 | 0,3% | 0,24 | 1,3% | 0,32 | 2,1% | 0,01 | - |
| Subtotal das despesas internas | - | - | 0,05 | 0,3% | 0,24 | 1,3% | 0,32 | 2,1% | 0,01 | - |
| Total das despesas^[4] | 4,92 | 28,5% | 3,45 | 22,0% | 4,41 | 25,0% | 3,38 | 22,0% | 4,79 | 19,4% |
| Resultado corrente | 12,36 | 71,5% | 12,21 | 78,0% | 13,24 | 75,0% | 11,98 | 78,0% | 19,84 | 80,6% |
| Resultado extraordinário | - | - |
| Varição dos resultados transitados | -0,62 | -3,6% | -0,02 | -0,1% | -0,01 | - | -0,01 | -0,1% | -0,02 | -0,1% |
| Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais | 11,74 | 68,0% | 12,19 | 77,9% | 13,23 | 75,0% | 11,97 | 77,9% | 19,82 | 80,5% |
| Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais | 11,74 | 68,0% | 12,19 | 77,9% | 13,23 | 75,0% | 11,97 | 77,9% | 19,82 | 80,5% |

[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)

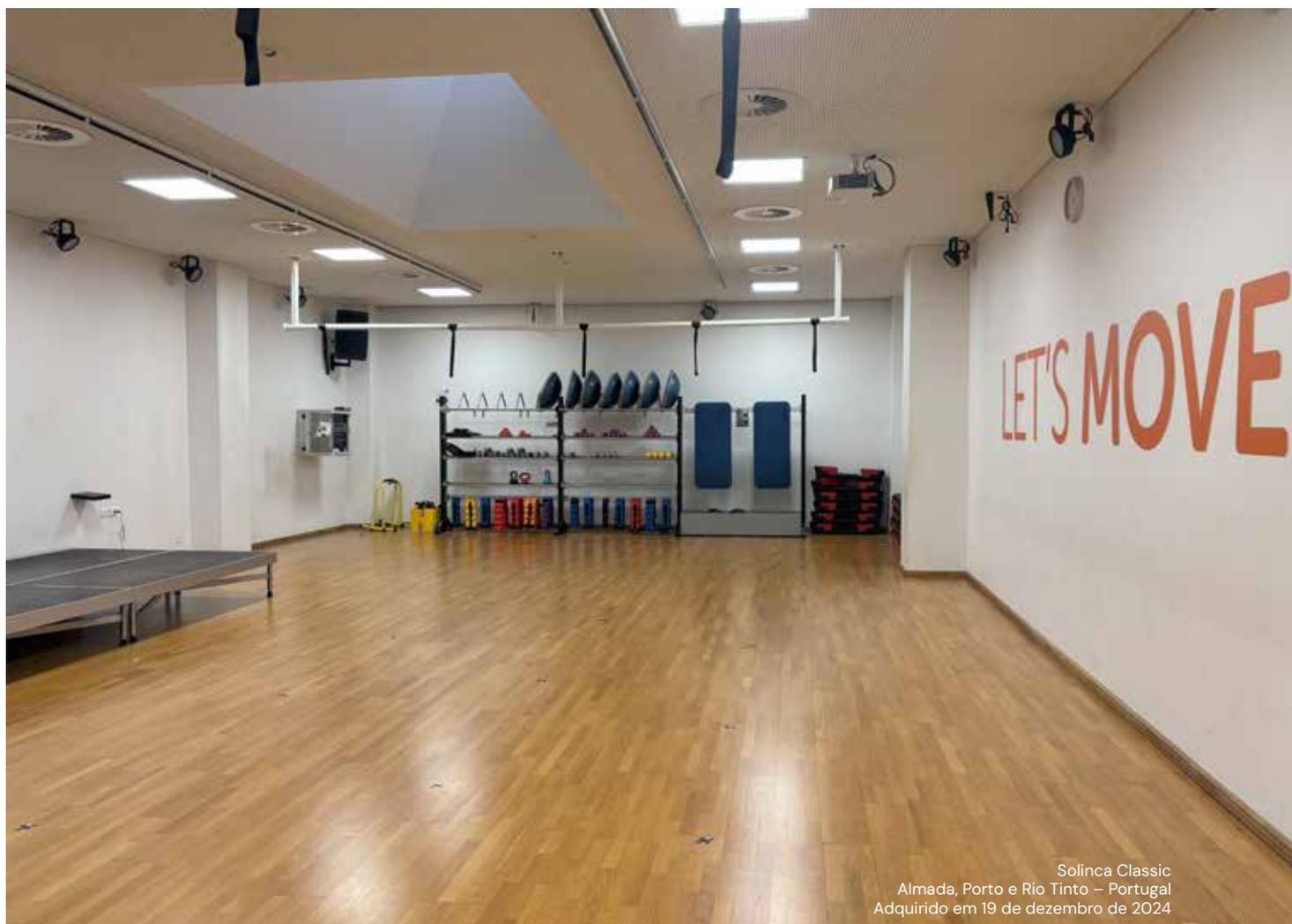
| | 2024 | Varição | 2023 |
|---|------------|----------------|--------------|
| + Fundos captados | 1.295.796 | 179.235 | 1.116.562 |
| + Empréstimos | 186.625 | 72.625 | 114.000 |
| - Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão | 73.355 | 14.462 | 58.893 |
| - Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão | 157.242 | 23.069 | 134.173 |
| - Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações | 1.251.030 | 226.255 | 1.024.775 |
| + Mais-valias realizadas na alienação de ativos | - | - | - |
| - Adiantamentos sobre futuras aquisições | - | -8.553 | 8.553 |
| Montantes restantes para investir | 794 | -11.927 | 4.168 |

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 | 7.523 | 21.957 |
| Origens do exercício | | |
| Resultado líquido do exercício | 66.807 | 44.186 |
| Alienação de ativos ^[1] | - | - |
| Aumento de capital (prémio de emissão líquido) | 141.703 | 314.178 |
| Regularização de activos fixos intangíveis | - | - |
| Varição do passivo fora do saldo sobre os dividendos | 121.235 | 82.179 |
| Dotações para provisões | 9.041 | 5.348 |
| Total de origens | 338.786 | 445.892 |
| Aplicações do exercício | | |
| Varição dos valores de realização | 30.049 | 12.061 |
| Aquisições de imóveis | 226.255 | 399.319 |
| Saldo dos dividendos do exercício anterior | 44 | 19 |
| Dividendos antecipados pagos no exercício | 63.591 | 44.161 |
| Reversão de amortizações e provisões | 8.126 | 4.765 |
| Total das aplicações | 328.065 | 460.325 |
| Saldo no final do exercício | 18.244 | 7.523 |

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



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 | 1.163.112 | 1.235.335 | 936.499 | 978.215 |
| Imobilizações em curso | 180 | 180 | 180 | 180 |
| Títulos de participação | 87.738 | 85.800 | 88.096 | 88.100 |
| Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários | -685 | - | -785 | - |
| Total de investimentos imobiliários | 1.250.345 | 1.321.315 | 1.023.991 | 1.066.495 |
| Imobilizações | - | - | - | - |
| Arrendatários e contas relacionadas | 17.562 | 17.562 | 2.316 | 2.316 |
| Outros créditos | 17.911 | 17.911 | 19.471 | 19.471 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 18.244 | 18.244 | 7.523 | 7.523 |
| Provisões para riscos e encargos | -4.265 | -4.265 | -3.726 | -3.726 |
| Dívidas financeiras | -189.981 | -189.981 | -116.921 | -116.921 |
| Dívidas de exploração | -33.993 | -33.993 | -9.491 | -9.491 |
| Total de outros ativos e passivos de exploração | -174.523 | -174.523 | -100.828 | -100.828 |
| Total das contas de regularização do ativo e do passivo | -7.363 | -7.363 | 377 | 377 |
| Capital próprio contabilístico | 1.068.459 | - | 923.539 | - |
| Valor calculado do património^[1] | - | 1.139.429 | - | 966.044 |

[1] Este montante corresponde ao valor de realização definido no artigo L. 214-109 do Código Monetário e Financeiro francês (anteriormente artigo 11.º da lei n.º 70-1300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14.º 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 | 854.683 | 132.064 | 986.747 |
| Capital subscrito | 854.683 | 132.064 | 986.747 |
| Prémio de emissão líquido | 68.812 | 9.639 | 78.451 |
| Prémios de emissão excluindo impostos | 261.878 | 47.171 | 309.049 |
| Prémios de emissão em vias de subscrição | - | - | - |
| Dedução sobre o prémio de emissão | -193.066 | -37.531 | -230.597 |
| Desvios de avaliação | - | - | - |
| Reservas e resultados transitados | 19 | 25 | 44 |
| Resultado do exercício | - | - | - |
| Resultado a 31/12/2023 | 44.186 | -44.186 | - |
| Dividendos antecipados a 31/12/2023 | -44.161 | 44.161 | - |
| Resultado a 31/12/2024 | - | - | - |
| Dividendos antecipados a 31/12/2024 | - | -63.591 | -63.591 |
| Total do capital próprio | 923.539 | 144.920 | 1.068.459 |

Contas extrapatrimoniais (em milhares de euros)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Dívidas garantidas | 167.125 | 163.100 |
| Compromissos assumidos em investimentos imobiliários | - | - |
| Compromissos assumidos e recebidos sobre os instrumentos financeiros | - | - |
| Garantias dadas | - | - |
| Garantias recebidas | -31.808 | -65.028 |
| Garantias e cauções | - | - |

Demonstração de resultados (em milhares de euros)

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| Receitas da atividade imobiliária | | |
| Rendas | 90.479 | 56.364 |
| Encargos faturados | 7.799 | 2.732 |
| Receitas das participações controladas | - | - |
| Outras receitas | 1.176 | 79 |
| Reversões de provisões | 100 | 229 |
| Reclassificações de despesas imobiliárias | 14.462 | 23.593 |
| Total I: receitas imobiliárias | 114.016 | 82.997 |
| Despesas da atividade imobiliária | | |
| Despesas com contrapartida em receitas | 7.799 | 2.732 |
| Grandes obras de manutenção | - | - |
| Despesas de manutenção do património para arrendamento | - | - |
| Dotação para provisões para grandes operações de manutenção | - | 322 |
| Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias | - | - |
| Outras despesas imobiliárias | 19.464 | 25.421 |
| Despesas em aquisições não realizadas | 77 | 71 |
| Depreciação de títulos de participação controlados | - | - |
| Total II: despesas imobiliárias | 27.340 | 28.546 |
| Resultado da atividade imobiliária A = (I-II) | 86.676 | 54.451 |

...

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

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Receitas de exploração | | |
| Reversões de amortização de exploração | - | - |
| Reversões de provisões de exploração | 8.027 | 4.535 |
| Reclassificações de despesas de exploração ^[1] | 25.086 | 46.942 |
| Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa | - | - |
| Total I: receitas de exploração | 33.112 | 51.477 |
| Despesas de exploração | | |
| Comissões da Sociedade Gestora ^[2] | 34.103 | 53.314 |
| Despesas de exploração da sociedade | - | - |
| Outras despesas de exploração | 2.888 | 1.516 |
| Dotações para amortizações de exploração | - | - |
| Dotações para provisões de exploração | 8.946 | 4.943 |
| Depreciação de créditos de cobrança duvidosa | 95 | 83 |
| Total II: despesas de exploração | 46.031 | 59.856 |
| Resultado de exploração excluindo a atividade imobiliária B = (I-II) | -12.919 | -8.378 |
| Receitas financeiras | | |
| Dividendos de participações não controladas | - | - |
| Receitas de juros de contas correntes | - | - |
| Outras receitas financeiras | 38 | 22 |
| Reversões de provisões para encargos financeiros | - | - |
| Total I: receitas financeiras | 38 | 22 |
| Despesas financeiras | | |
| Encargos de juros dos empréstimos | 6.988 | 1.908 |
| Encargos de juros de contas correntes | - | - |
| Outras despesas financeiras | - | - |
| Depreciações | - | - |
| Total II: despesas financeiras | 6.988 | 1.908 |
| Resultado financeiro C = (I-II) | -6.950 | -1.886 |
| 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) | 66.807 | 44.186 |

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

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 23.069 milhares de euros em 2024 e 46.723 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 immobilizações 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 Eurion, a coluna “Valores calculados” da demonstração patrimonial apresenta o valor de mercado 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 – Milão – Itália
Adquirido em 18 de janeiro 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 | 929.861 | 225.455 | - | 1.155.316 |
| Imobilizações em curso | 180 | - | - | 180 |
| Despesas de aquisição | 6.638 | 1.158 | - | 7.796 |
| Títulos de participação | 88.096 | -358 | - | 87.738 |
| Total | 1.024.775 | 226.255 | - | 1.251.030 |

Detalhes das imobilizações em curso (em milhares de euros)

| | 2024 | |
|--------------|-------------------------|--------------------|
| | Valores contabilísticos | Valores calculados |
| Riga Kungu | 180 | 180 |
| Total | 180 | 180 |

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 | 785 | - | - | - | 100 | 685 |

| | Data de início | Montante provisão |
|------------------------------|----------------|-------------------|
| Despesas previsionais em N+1 | 01/01/2025 | 150 |
| Despesas previsionais em N+2 | 01/01/2026 | 276 |
| Despesas previsionais em N+3 | 01/01/2027 | 157 |
| Despesas previsionais em N+4 | 01/01/2028 | 53 |
| Despesas previsionais em N+5 | 01/01/2029 | 49 |
| Total | | 685 |

Imobilizações financeiras

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

| Sociedade detida (em milhares de euros) | Data de aquisição | Valor contabilístico | Valor estimado | Capital | Resultado 2024 | Capital próprio | Participação detida |
|---|-------------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Outotec | 29/12/2021 | 73.977 | 72.700 | 18.330 | - | 44.919 | 100% |
| Helsínquia – Takkatie | 28/02/2023 | 13.761 | 13.100 | 4.040 | - | 11.407 | 100% |
| Total | | 87.738 | 85.800 | 22.370 | - | 56.326 | |

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

Os títulos de participações detidos pelo fundo CORUM Eurion 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 36).

Outras imobilizações financeiras (em milhares de euros)

Nenhuma.

Dívidas financeiras (em milhares de euros)

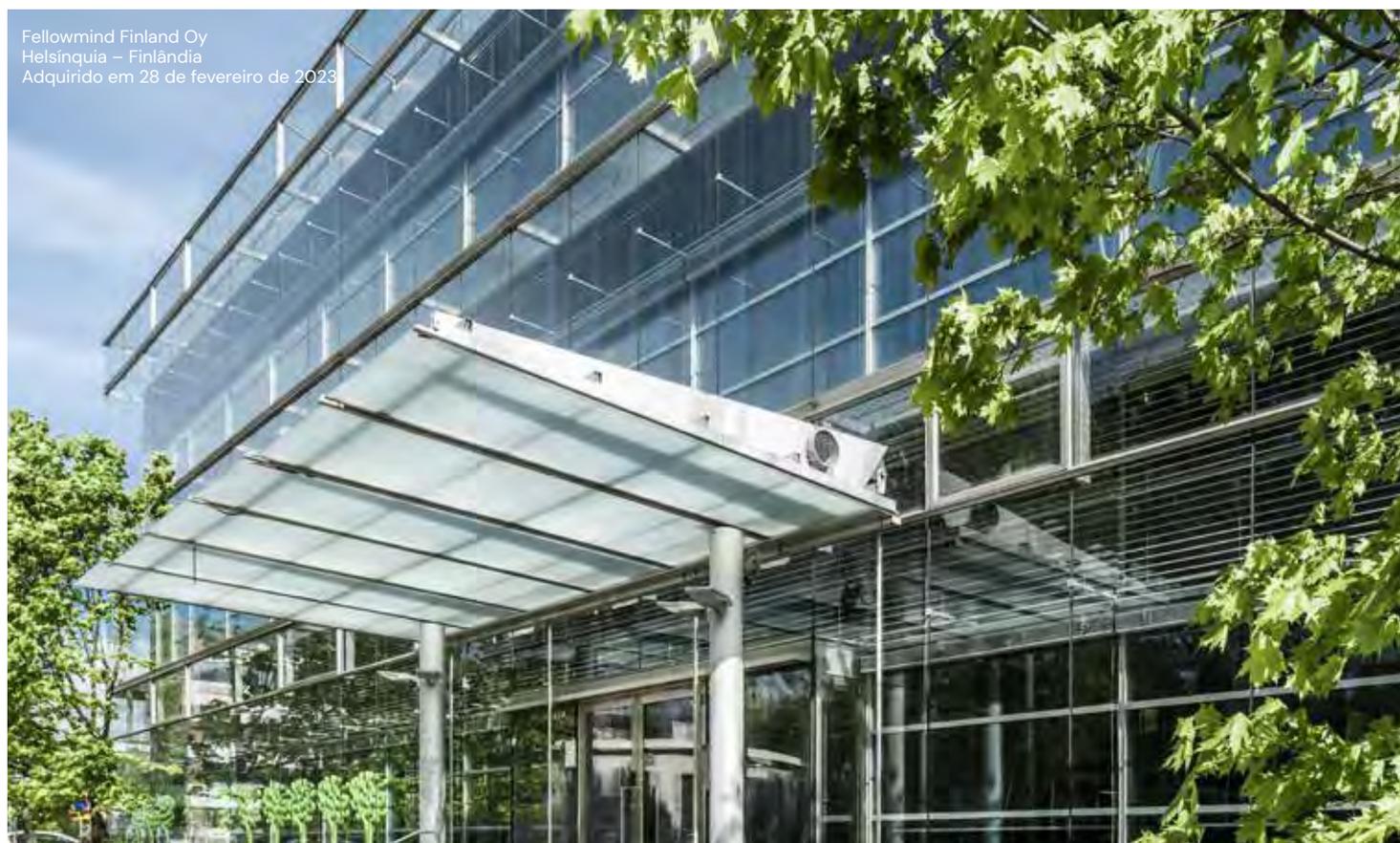
| Repartição das rubricas do balanço | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Empréstimos | 186.625 | 114.000 |
| Empréstimos bancários a curto prazo | - | - |
| Total de débitos para com instituições de crédito | 186.625 | 114.000 |
| Total de depósitos de garantia recebidos | 2.102 | 1.984 |
| Total de juros corridos | 1.254 | 937 |
| Total das dívidas financeiras | 189.981 | 116.921 |

Detalhe dos empréstimos (em milhares de euros)

| Repartição por maturidade residual | Até 1 ano | [1-5 anos] | > 5 anos | Total |
|--|-----------|---------------|----------------|----------------|
| Empréstimos a taxa fixa | - | - | 44.800 | 44.800 |
| Empréstimos amortizáveis | - | - | - | - |
| Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet") | - | - | 44.800 | 44.800 |
| Empréstimos a taxa variável | - | 72.625 | 69.200 | 141.825 |
| Empréstimos amortizáveis | - | - | - | - |
| Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet") | - | 72.625 | 69.200 | 141.825 |
| Total | - | 72.625 | 114.000 | 186.625 |

Rácio de endividamento (em milhares de euros)

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Empréstimos bancários | 186.625 | 114.000 |
| Compromissos imobiliários | - | - |
| Valor de realização | 1.139.429 | 966.044 |
| Rácio de endividamento | 16% | 12% |



Informações relativas aos capitais próprios

Não se realizaram quaisquer mais ou menos-valias na alienação de ativos.

Resultado do exercício (em milhares de euros)

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Resultado do exercício | 66.807 | 44.186 |
| Resultados transitados utilizados | - | - |
| Distribuição dos dividendos antecipados de janeiro a dezembro | 63.591 | 44.161 |
| Total dos resultados transitados | 3.216 | 25 |

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 6.167.167 ações a 31 de dezembro de 2024.

| | 2024 (em milhares de euros) | 2024 por ação (em €) | 2023 (em milhares de euros) | 2023 por ação (em €) |
|--|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Investimentos imobiliários | 1.250.345 | | 1.023.991 | |
| Outros ativos líquidos ^[1] | -181.886 | | -100.451 | |
| Valor contabilístico | 1.068.459 | 173,25 | 923.539 | 172,93 |
| Valor venal dos imóveis para arrendamento | 1.321.315 | | 1.066.495 | |
| Outros ativos líquidos ^[2] | -181.886 | | -100.451 | |
| Valor de realização | 1.139.429 | 184,76 | 966.044 | 180,89 |
| Despesas necessárias para a aquisição do património do fundo à data de encerramento do exercício | 104.940 | | 83.025 | |
| Comissões de subscrição no momento da reconstituição | 169.687 | | 143.055 | |
| Valor de reconstituição | 1.414.056 | 229,29 | 1.192.124 | 223,23 |

[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 | 17.645 | 2.303 |
| Créditos de cobrança duvidosa | 102 | 102 |
| Depreciação dos créditos sobre arrendatários | -186 | -90 |
| Total a receber de arrendatários e contas relacionadas | 17.562 | 2.316 |
| Outros créditos | | |
| Juros ou dividendos a receber | - | - |
| Estado e outras entidades públicas | 12.384 | 17.371 |
| Gestores de propriedades | - | - |
| Empréstimos a acionistas | 883 | 2 |
| Créditos sobre fornecedores | 4.276 | 2.087 |
| Outros devedores | -365 | 12 |
| Total de outros créditos | 17.911 | 19.471 |

Detalhe dos débitos

| Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros) | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Empréstimos | 186.625 | 114.000 |
| Empréstimos bancários a curto prazo | - | - |
| Total de débitos para com instituições de crédito | 186.625 | 114.000 |
| Total de depósitos de garantia recebidos e juros corridos | 3.356 | 2.921 |
| Arrendatários credores | 8.498 | - |
| Credores diversos | 996 | - |
| Fornecedores e contas relacionadas | 10.434 | -2.747 |
| Estado e outras entidades públicas | 1.871 | 3.454 |
| Acionistas credores | 4.247 | 6.247 |
| Débitos sobre distribuição | 7.947 | 2.537 |
| Total de dívidas de exploração | 33.993 | 9.491 |

Detalhe das contas de regularização

| Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros) | 2024 | 2023 |
|--|---------------|------------|
| Despesas antecipadas | 1.904 | 1.742 |
| Outras contas de regularização (despesas com a emissão de empréstimos) | 2.445 | 384 |
| Receitas antecipadas | -11.712 | -1.749 |
| Total das contas de regularização do ativo e do passivo | -7.363 | 377 |

Informações relativas à demonstração de resultados

Receitas da atividade imobiliária (em milhares de euros)

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| Rendas | 90.479 | 56.364 |
| Encargos faturados | 7.799 | 2.732 |
| Receitas das participações controladas | - | - |
| Outras receitas | 1.176 | 79 |
| Reversões de provisões | 100 | 229 |
| Reclassificações de despesas imobiliárias | 14.462 | 23.593 |
| Total I: receitas imobiliárias | 114.016 | 82.997 |

As rendas e encargos faturados representam 86% 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 | 7.799 | 2.732 |
| Grandes obras de manutenção | - | - |
| Despesas de manutenção do património para arrendamento | - | - |
| Dotação para provisões para grandes operações de manutenção | - | 322 |
| Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias | - | - |
| Outras despesas imobiliárias | 19.464 | 25.421 |
| Despesas em aquisições não realizadas | 77 | 71 |
| Depreciação de títulos de participação controlados | - | - |
| Total II: despesas imobiliárias | 27.340 | 28.546 |

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

- as despesas com contrapartida em receitas (despesas refaturadas) de 7.799 milhares de euros;
- as despesas de aquisições não realizadas no montante de 77 milhares de euros.

As restantes despesas imobiliárias, no montante de 19.464 milhares de euros, correspondem aos juros dos empréstimos afetados às aquisições de ativos, às despesas não recuperadas e às despesas de registo relativas às aquisições do exercício.

Receitas de exploração da sociedade

As receitas de exploração, no montante de 33.112 milhares de euros, são compostas por:

- reclassificações de despesas de exploração no montante de 25.086 milhares de euros, correspondente principalmente às comissões de subscrição;
- rubrica de reversões de provisões de exploração no montante de 8.027 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, 34.103 milhares de euros, repartidos da seguinte forma:

- 12,40% (excluindo impostos) sobre as receitas de arrendamento (excluindo impostos) e as receitas financeiras líquidas cobradas, a título de honorários de gestão, correspondendo a 11.034 milhares de euros;
- 12% (incluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 23.069 milhares de euros.

As restantes despesas de exploração com um total de 11.929 milhares de euros são compostas principalmente por:

- honorários e despesas diversas: 183 milhares de euros;
- publicidade: 186 milhares de euros;
- serviços bancários: 239 milhares de euros;
- taxas e contribuições diversas: 226 milhares de euros;
- outras despesas com empréstimos: 2.017 milhares de euros;
- provisões para riscos e encargos: 8.946 milhares de euros;
- imparidade de créditos de cobrança duvidosa: 95 milhares de euros.

Resultado financeiro

O resultado financeiro ascende a -6.950 milhares de euros e é principalmente constituído pelos encargos de juros de empréstimos.

Resultado extraordinário

Nenhum.



Outras informações

Contas extrapatrimoniais

Dívidas garantidas (em milhares de euros)

| Linha de crédito | Tipo de garantias | Ativos | Montante das garantias concedidas |
|-------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| BayernLB | Hipoteca inscrita | Palazzo di Fuoco, NH Lingotto, Amazon Udine | 126.100 |
| Crédit Agricole 2 | Hipoteca inscrita | In Situ | 110.140 |
| BPI1 | Hipoteca inscrita | Orange Montpellier | 60.000 |
| BPI2 | Hipoteca inscrita | B&B Roissy, B&B Rueil, B&B Saint-Denis, B&B Vélizy | 62.580 |

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 ou garantia da empresa-mãe;
- garantias bancárias.

Informações relativas a operações sobre empresas associadas

Nenhuma.

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 | 1.000.029 | 1.044.395 | 837.352 | 859.990 |
| Hotelaria | 89.000 | 98.480 | 89.000 | 98.910 |
| Lojas | 62.200 | 62.790 | 16.200 | 16.085 |
| Indústria e logística | 75.405 | 92.240 | 75.405 | 91.330 |
| Educação e lazer | 16.600 | 23.230 | - | - |
| Total | 1.243.234 | 1.321.135 | 1.017.957 | 1.066.315 |

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 |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|---|--|---|--------------------------------------|
| Espanha | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Wood | 10.775 | 25/03/2021 | 31.261 | 731 | 30.530 | 34.100 |
| | Barcelona – PSJ | 3.734 | 16/07/2021 | 16.638 | 455 | 16.183 | 17.100 |
| | Project Wing – JC 16 | 8.373 | 29/07/2022 | 26.661 | 511 | 26.150 | 26.200 |
| Indústria e logística | | | | | | | |
| | Amazon – Tarragona | 18.635 | 02/02/2023 | 21.437 | 591 | 20.845 | 28.500 |
| Finlândia | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Outotec | 14.376 | 29/12/2021 | 75.715 | 1.738 | 73.977 | 72.700 |
| | Helsínquia – Takkatie | 4.966 | 28/02/2023 | 14.155 | 393 | 13.761 | 13.100 |
| França | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Montpellier – Cassiopée | 6.160 | 22/12/2023 | 16.585 | 1.085 | 15.500 | 16.090 |
| | Montpellier – Orange | 16.500 | 22/12/2023 | 58.346 | 1.046 | 57.300 | 60.000 |
| | Boulogne–Billancourt – In Situ | 13.542 | 12/04/2024 | 99.078 | 6.578 | 92.500 | 110.140 |
| Hotelaria | | | | | | | |
| | B&B Roissy | 6.243 | 03/10/2023 | 12.235 | 881 | 11.354 | 13.190 |
| | B&B Rueil | 4.371 | 03/10/2023 | 14.457 | 1.038 | 13.420 | 13.560 |
| | B&B Vélizy | 5.309 | 24/10/2023 | 12.597 | 908 | 11.689 | 12.260 |
| | B&B Saint-Denis | 8.167 | 03/10/2023 | 22.088 | 1.551 | 20.537 | 23.570 |
| | B&B Montpellier | 1.888 | 22/12/2023 | 5.353 | 353 | 5.000 | 5.700 |
| Irlanda | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Sandyford – Dublin | 4.508 | 12/05/2020 | 19.030 | 1.500 | 17.530 | 17.230 |
| | Citywest – Dublin | 4.905 | 30/10/2020 | 22.810 | 2.010 | 20.800 | 20.250 |
| | Citrix – Dublin | 4.744 | 16/06/2021 | 20.981 | 1.661 | 19.320 | 17.170 |
| | Marshalsea | 4.026 | 23/12/2021 | 25.640 | 2.040 | 23.600 | 21.950 |
| | Thomas Street | 1.546 | 05/08/2022 | 14.598 | 1.198 | 13.400 | 12.815 |
| | Watermarque – Dublin | 9.767 | 30/09/2022 | 100.122 | 7.601 | 92.521 | 93.880 |
| | F1 – Cherrywood | 6.408 | 29/06/2023 | 36.009 | 2.609 | 33.400 | 34.000 |
| | Georges Quay House | 9.720 | 21/07/2023 | 87.677 | 6.677 | 81.000 | 83.970 |
| Lojas | | | | | | | |
| | Aldi – Cork | 1.673 | 25/03/2020 | 6.110 | 510 | 5.600 | 5.535 |
| | Aldi – Sandyford | 1.854 | 17/12/2021 | 11.541 | 941 | 10.600 | 10.550 |
| Países Baixos | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Lichtenauerlaan 80 | 3.309 | 20/04/2021 | 9.466 | 755 | 8.711 | 7.460 |
| | KPMG | 6.092 | 26/11/2021 | 25.816 | 2.042 | 23.774 | 22.955 |
| | Triple Q | 5.108 | 30/11/2021 | 18.682 | 1.577 | 17.105 | 13.910 |
| | Den Bosch | 12.372 | 28/07/2022 | 50.434 | 3.934 | 46.500 | 42.800 |
| | GoWest | 17.695 | 12/08/2022 | 71.350 | 5.388 | 65.961 | 68.100 |
| | Heerlen – APG | 41.713 | 27/03/2023 | 50.338 | 4.838 | 45.500 | 50.075 |
| Lojas | | | | | | | |
| | Westermaat – Hengelo | 25.454 | 17/12/2024 | 51.042 | 5.042 | 46.000 | 46.705 |
| Indústria e logística | | | | | | | |
| | No Excess – Amesterdão | 3.709 | 10/09/2020 | 5.305 | 425 | 4.880 | 5.200 |
| Letónia | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Riga | 2.761 | 13/11/2020 | 10.794 | 268 | 10.526 | 10.000 |

...

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 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|---|--|---|--------------------------------------|
| Itália | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | Milão | 5.280 | 18/12/2020 | 6.914 | 210 | 6.704 | 8.800 |
| | Galeno 36 | 5.985 | 31/05/2021 | 19.846 | 846 | 19.000 | 22.300 |
| | Milão – VW | 10.648 | 21/04/2022 | 36.606 | 881 | 35.725 | 38.500 |
| | Palazzo di Fuoco | 15.182 | 18/01/2024 | 71.637 | 1.589 | 70.047 | 80.200 |
| Hotelaria | | | | | | | |
| | NH Lingotto | 10.610 | 13/11/2023 | 28.570 | 1.570 | 27.000 | 30.200 |
| Indústria e logística | | | | | | | |
| | Amazon – Udine | 4.184 | 02/02/2023 | 14.689 | 735 | 13.955 | 15.700 |
| Portugal | | | | | | | |
| Escritórios | | | | | | | |
| | GreenPark | 2.450 | 29/10/2021 | 7.084 | 612 | 6.472 | 8.500 |
| | Heroísmo | 6.188 | 17/05/2022 | 17.759 | 1.407 | 16.352 | 20.100 |
| Indústria e logística | | | | | | | |
| | Fuel Fusion SLB | 14.333 | 20/12/2022 | 10.092 | 767 | 9.325 | 10.000 |
| | Ribeirão – Log | 33.111 | 12/10/2023 | 28.737 | 2.337 | 26.400 | 32.840 |
| Educação e lazer | | | | | | | |
| | Solinca – Alamada | 3.279 | 27/12/2024 | 5.291 | 391 | 4.900 | 6.700 |
| | Solinca – Constituição | 2.965 | 27/12/2024 | 5.938 | 438 | 5.500 | 7.780 |
| | Solinca – Rio Tinto | 4.771 | 27/12/2024 | 6.692 | 492 | 6.200 | 8.750 |
| Total | | 409.386 | | 1.324.386 | 81.152 | 1.243.234 | 1.321.135 |

Comissões relativas à gestão do investimento

| | Taxa | Base | Montantes 2024 |
|--|-----------------------|--|--------------------------|
| Comissão de subscrição | 12% incl. impostos | Preço de subscrição | 23.069 milhares de euros |
| Comissão de gestão – zona euro | 12,40% excl. impostos | Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas | 11.034 milhares de euros |
| Comissão de cessão de ações | 0 € | Montante fixo para qualquer cessão | N/A |
| Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários | 5% incl. impostos | Preço líquido de venda se a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda) | - |





“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.



04

RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

Múltiplos arrendatários – Boulogne-Billancourt – França
Adquirido em 12 de abril de 2024

RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA



Características principais a 31 de dezembro de 2024

| | |
|--------------------------------|----------|
| • Capital nominal | 987 M€ |
| • Distribuição 2024 (por ação) | 11,88 € |
| • Valor IFI 2024* (por ação) | 189,20 € |

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

| | |
|--|-----------|
| • Capitalização (a preço de subscrição) | 1.326 M€ |
| • Número de ações | 6.167.167 |
| • Número de acionistas | 37.368 |
| • Distribuição prevista para 2024 (por ação) | 9,68 € |

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 21,9% das rendas recebidas por CORUM Eurion.

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 | 28 | 0,10% | - | < 1 mês | - |
| 2021 | 2.673 | 0,49% | - | < 1 mês | - |
| 2022 | 5.263 | 0,35% | - | 10 dias | - |
| 2023 | 27.275 | 0,77% | - | 10 dias | - |
| 2024 | 66.692 | 1,31% | - | 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) | 409.386 | 344.197 | 166.211 | 86.603 | 22.804 |
| Área vaga (m ²) | 6.919 | 3.679 | 2.508 | 1.741 | 1.564 |
| Taxa de ocupação física ^[1] | 98,3% | 99,1% | 98,6% | 96,59% | 98,3% |
| Taxa de ocupação financeira ^[2] | 99,9% | 100,1% | 100,7% | 99,45% | 100% |

[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 Riga (2.089 m²)
- 2 em GoWest (1.962 m²)
- 1 em Dublin – Watermarque (1.200 m²)
- 2 em In Situ (1.176 m²)
- 2 em Lichtenauerlaan (492 m²)^[1]

[1] Com desocupação no 4.º trimestre de 2024.

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

| | Escritórios | Indústria e logística | Lojas | Hotelaria | Educação e lazer | Total |
|--------------|--------------|-----------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| França | 14,1% | - | - | 5,1% | - | 19,2% |
| Europa | 64,9% | 7,0% | 4,8% | 2,3% | 1,8% | 80,8% |
| Total | 79,0% | 7,0% | 4,8% | 7,4% | 1,8% | 100% |

Composição do património imobiliário: áreas em % do total

| | Escritórios | Indústria e logística | Lojas | Hotelaria | Educação e lazer | Total |
|--------------|--------------|-----------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| França | 8,7% | - | 0,2% | 6,3% | - | 15,2% |
| Europa | 53,3% | 18,1% | 8,1% | 2,6% | 2,7% | 84,8% |
| Total | 62,0% | 18,1% | 8,3% | 8,9% | 2,7% | 100% |

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da sociedade, temos a honra de lhes apresentar o nosso relatório sobre o exame das contas e da gestão do fundo, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2024.

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

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

A 4 de março de 2025, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas apresentadas e nomeadamente os honorários pagos à Sociedade Gestora.

Em 2024, o fundo CORUM Eurion angariou 192 milhões de euros brutos. A 31 de dezembro de 2024, a capitalização do fundo CORUM Eurion ascendeu aos 1.326 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 37.368 acionistas.

Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

Durante 2024, todos os investimentos foram efectuados na Europa: seis propriedades adquiridas por um total de 240 milhões de euros, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os edifícios adquiridos em 2024 são usados para escritórios (63%), lojas (29%) e educação e lazer (7%). A taxa de rentabilidade inicial média referente a estes investimentos é de 7,2%, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. O período restante médio dos contratos dos novos arrendatários corresponde a uma duração irrevogável de 7,27 anos.

O património do Fundo a 31 de dezembro de 2024 encontra-se agora repartido por oito países da zona euro: 24% na Irlanda, 20% nos Países Baixos, 19% em França, 14% em Itália, 8% em Espanha, 7% na Finlândia, 7% em Portugal e 1% na Letónia. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 1,32 mil milhões de euros.

No exercício de 2024, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 23,1 milhões de euros e as comissões de gestão atingiram 11 milhões de euros.

A estratégia de investimento prosseguida desde a criação do vosso fundo de investimento imobiliário permite a diversificação do mesmo, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia dos imóveis adquiridos. É de notar que esta carteira apresenta uma taxa de ocupação física de 98,3% e uma taxa de ocupação financeira (ou seja, taxas de ocupação física trimestrais acumuladas – rendas faturadas/rendas faturáveis) de 99,9%.

Para além das propostas de resolução submetidas à Assembleia Geral Ordinária relativas ao fecho das contas anuais, propõe-se à Assembleia Geral Ordinária que se pronuncie quanto a uma mudança de avaliador imobiliário. Adicionalmente, 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 sobre todas as 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.

Sandrine Niquet

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

- ao cumprimento dos princípios gerais de avaliação seguidos para a elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;
- ao cumprimento dos princípios e 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 pela lei.

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

Certificamos a sinceridade e a 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 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. 821-55 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 auditor são:

- identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para a opinião. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;
- obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gerência e das respetivas informações fornecidas nas contas anuais;
- concluir sobre a apropriação do uso, pela gerência, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade 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 requeiram 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 17.º 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 11.034.309 €;
- comissão de subscrição. Esta comissão baseia-se numa percentagem (12% incluindo impostos) de cada nova subscrição angariada. A 31 de dezembro de 2024, a comissão de subscrição eleva-se a 23.068.863 €;
- comissão de arbitragem. Esta comissão apenas é cobrada em caso de obtenção de mais-valia e baseia-se numa percentagem (5% incluindo impostos) do preço líquido de venda efetivo se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda. Em 31 de dezembro de 2024, não tinha sido paga qualquer taxa de arbitragem à sociedade gestora.

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 pelo 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 ao 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 Eurion 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, o 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 Eurion 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 Eurion 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 trienal 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;
- 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)

A CORUM AM está empenhada numa abordagem rigorosa de ISR (Investimento Socialmente Responsável) na gestão do fundo CORUM Eurion, comprovada pelo facto de CORUM Eurion ter recebido o selo ISR a 25 de novembro de 2021. Através da sua abordagem de ISR, o objetivo global de CORUM Eurion é melhorar continuamente as características ambientais dos seus edifícios, oferecendo simultaneamente espaços acolhedores, acessíveis e confortáveis aos seus arrendatários, qualquer que seja o país ou o tipo de ativo do imóvel em questão. Mais especificamente, o CORUM Eurion pretende atingir os seguintes objetivos ambientais, sociais e de governança:

- objetivos ambientais: consciente dos desafios do desenvolvimento sustentável, atuais e futuros, a CORUM AM está empenhada em implementar medidas para promover a eficiência carbónica dos edifícios, colocando especial ênfase na redução do consumo de energia e de água;
- objetivo social: reconhecendo a importância de ter em conta as expectativas e as necessidades dos seus arrendatários, a CORUM AM compromete-se a implementar medidas para melhorar o conforto e o bem-estar de todos os ocupantes dos seus edifícios;
- objetivo de governança: sensível à importância da colaboração entre todas as partes interessadas, CORUM Eurion está particularmente empenhado em estabelecer diálogo com os seus arrendatários, com vista à adoção de uma abordagem comum das questões ambientais e sociais.

O fundo CORUM Eurion é abrangido pelo “artigo 8.º” do Regulamento relativo à divulgação de informações sobre finanças sustentáveis (SFDR). CORUM Eurion tem por objeto promover características ambientais e/ou sociais (E/S) com um objetivo ambiental mínimo de 35% de investimento em atividades económicas que não são consideradas ambientalmente sustentáveis de acordo com a taxonomia da UE.

Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez do fundo CORUM Eurion e de antecipar quaisquer riscos de falta de liquidez, a CORUM Asset Management realiza regularmente testes de stress para avaliar os impactos de qualquer desfasamento temporal entre a data de vencimento do passivo e a falta de liquidez relativa do ativo em virtude da sua componente imobiliária. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com uma frequência adequada à natureza e às especificidades do fundo CORUM Eurion, 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 15 de maio de 2024 fixou em 2.000 milhões de euros o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias, nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e ainda não investidos. A taxa de endividamento do fundo CORUM Eurion a 31 de dezembro de 2024 respondeu a 16%.

Avaliação independente

De acordo com o disposto na regulamentação aplicável, foi introduzido o recurso a um avaliador interno independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos imobiliários. O Fundo CORUM Eurion 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 Eurion.



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 Eurion 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 é constituído por remunerações fixas correspondentes a 83% e remunerações variáveis correspondentes a 17% do total.

O montante agregado das remunerações dos quadros superiores e dos colaboradores da CORUM Asset Management cujas atividades têm incidência significativa no perfil de risco do fundo imobiliário corresponde a 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 66.807.333,05 € e um capital social nominal de 986.747.392,89 €.

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 | 66.807.333,05 € |
| Resultados transitados em 31 de dezembro de 2024 | 44.163,58 € |
| Resultado distribuível | 66.851.496,63 € |
| Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2024 | 63.590.752,64 € |
| Resultados transitados após afetação | 3.260.743,99 € |

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 | 1.068.459.282,98 € | 173,25 € |
| Valor de realização | 1.139.429.169,86 € | 184,76 € |
| Valor de reconstituição | 1.414.056.304,74 € | 229,29 € |

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

Mudança de avaliador imobiliário

Em conformidade com o artigo 28.º dos estatutos, a Assembleia Geral Ordinária constata que o mandato da BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE chegou ao fim e decide nomear a CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE na qualidade de avaliador imobiliário, com efeitos a partir do exercício de 2025, pelo prazo previsto no artigo R. 214-157-1 do Código Monetário e Financeiro francês.

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

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 privado comprovando as decisões da mesma, para efeitos de realização de todas as formalidades e divulgações previstas pela lei e pelos regulamentos em vigor que sejam necessárias.

Da competência da Assembleia Geral Extraordinária

Oitava 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. 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, em conformidade com a regulamentação francesa aplicável.”

Nona resolução

Precisão introduzida no artigo 16.º dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária resolve esclarecer o artigo relativo aos poderes da Sociedade Gestora 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 resolução

Simplificação do artigo 17.2 dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com vista a uma simplificação sem impacto no montante da comissão de gestão, 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 primeira 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 segunda 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 terceira resolução

Podere 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.



Múltiplos arrendatários – Milão – Itália
Adquirido em 18 de janeiro de 2024



Elavon Financial Services – Dublin – Irlanda
Adquirido em 29 de junho de 2023

CORUM Eurion

Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI) com capital variável, criada a 12 de dezembro de 2019 e aberta ao público a 30 de janeiro de 2020.

Composição do Conselho Fiscal

- Sandrine Niquet
Presidente do Conselho Fiscal
- Jean-Charles Ferré
Vogal
- Jérôme Crespín
Vogal
- Sociedade Vermeer Investissements,
representada por Franck Bruneau
Vogal
- Sociedade NP Consulting,
representada por Nicolas Peycru
Vogal
- Isabelle Prevost
Vogal
- Pierre-Jérôme Cherrière
Vogal
- Franck Marchand
Vogal

Os mandatos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2025.

CORUM Eurion

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 880 811 567
1 rue Euler, 75008 Paris, França
Visto AMF SCPI n.º 20-04 datado de 21 de janeiro de 2020

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

O respetivo mandato expira após a Assembleia Geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2025.

Agente depositário

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris, França

Conceção e elaboração:

 AGENCENZEBRA.COM

www.corum.pt

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

CORUM
Eurion