

CORUM DESTAQUES

XL

2.º TRIMESTRE DE 2019 VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2019

Adquirir ações CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada e com risco de perdas de capital. Os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Recomendamos um prazo de investimento mínimo de 10 anos. As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura. Antes de qualquer investimento, deve verificar se o mesmo é adequado à sua situação patrimonial.

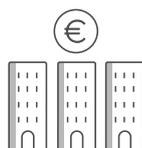
O ESSENCIAL



DIVIDENDO TRIMESTRAL
2,96€
Por ação



INVISTA A PARTIR DE
189€
Despesas e comissão de subscrição incluídas



PERFORMANCE
7,91%
Dividendo 2018
Objetivo de rentabilidade a 10 anos (taxa interna de rentabilidade): 10% não garantidos

OS ESPECIALISTAS PRONUNCIAM-SE...



Não existem dúvidas de que, em comparação com o investimento imobiliário de arrendamento tradicional, as sociedades de investimento imobiliário oferecem várias vantagens. Este tipo de investimento é acessível por montantes mais reduzidos do que a compra de um apartamento ou até mesmo de um lugar de estacionamento e, acima de tudo, o investidor não tem de se preocupar com a gestão do seu investimento. As sociedades gestoras autorizadas pela AMF encarregam-se da compra dos imóveis, da sua manutenção, da procura de arrendatários e da cobrança das rendas que geram rendimentos para o investidor.

ATUALIDADE

DESCUBRA O PAGAMENTO PROGRAMADO E INVISTA NO CORUM XL A PARTIR DE 50 € POR MÊS*

Com o Plano de Investimento Imobiliário poderá constituir património ao seu ritmo investindo automaticamente em ações do CORUM XL.

Poderá:

- Escolher a frequência dos pagamentos: mensal, trimestral, semestral ou anual
- Escolher o montante dos pagamentos a partir de 50 €/mês*

Para obter mais informações, contacte o seu consultor ou visite www.corum.pt

*A partir de uma ação subscrita

AQUISIÇÕES

Duas novas aquisições vieram reforçar o património do CORUM LX, uma delas num novo país: a Finlândia.



Le nouvel Economiste

Artigo publicado em 07.05.2019

10 103

Acionistas





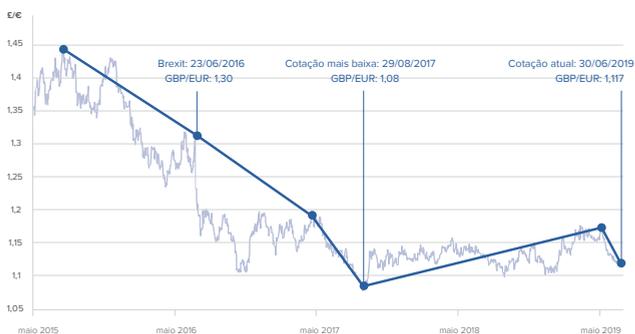
Por Frédéric Puzin,
Presidente da CORUM AM



CORUM XL: SABER APROVEITAR AS OPORTUNIDADES

Mencionei no trimestre passado que a situação interminável do Brexit é uma janela sempre aberta para a Inglaterra, que nos permite comprar imóveis em condições favoráveis. **Com a cotação da libra a registar valores extremamente baixos e um mercado imobiliário fora de Londres muito favorável aos compradores, acreditamos estar perante uma oportunidade histórica.** Esta janela vai permanecer aberta durante quanto tempo? Esta situação deverá manter-se, pelo menos, até o Brexit ser oficialmente consumado. O que significa que ainda dispomos de alguns meses.

EVOLUÇÃO DA LIBRA ESTERLINA EM RELAÇÃO AO EURO DESDE O MÊS DE MAIO DE 2015



(FONTE CORUM)

Enquanto a janela do Brexit permanecer aberta faz sentido que a Inglaterra represente uma parte importante do património do CORUM XL. Contudo, CORUM XL mantém-se atento às oportunidades que outros países possam oferecer. Neste caso, estamos perante aquilo a que costumo chamar “acidentes de mercado”. Não se trata de uma estratégia deliberada para um país e sim de uma oportunidade, muitas vezes única, representada por uma combinação de imóvel/arrendatário/duração do contrato de arrendamento com um preço compatível com os objetivos de rentabilidade do CORUM XL.

Foi nestas condições que o CORUM XL investiu pela primeira vez na Finlândia este trimestre, após ter investido na Irlanda, Portugal, Alemanha, Espanha, Holanda (países pertencentes à zona euro), Reino Unido e Polónia. Porém, nestes países, as taxas de juro anormalmente baixas, o consequente excesso de capital disponível para o investimento e o comportamento de “manada” dos investidores criam uma pressão inflacionista sobre o preço dos imóveis, mesmo quando os arrendatários não estão dispostos a pagar rendas mais elevadas. Resultados:

- os rendimentos (relação entre a renda e o preço do imóvel) baixam, como tal, o dinheiro investido torna-se menos rentável.
- o capital investido está sujeito a um maior risco, visto que uma eventual subida das taxas de juro no futuro irá inexoravelmente dar origem a uma redução dos preços dos imóveis.

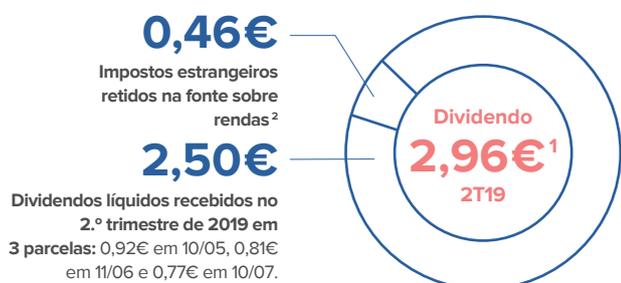
Como tal, é necessário comprar com condições muito favoráveis e ter um património extremamente diversificado: esta é a estratégia implementada diariamente pelo CORUM XL.

Evidentemente, é impossível prever quando é que a subida das taxas de juro terá lugar ou se a mesma terá efetivamente lugar um dia. Mas é melhor antecipar essa possibilidade do que praticar a política da avestruz e pensar que o investimento imobiliário nos coloca a salvo de tudo. **O investimento imobiliário é um investimento tangível (o imóvel é um bem concreto), mas não é de forma alguma um investimento de refúgio.** Todas as formas de investimento representam um risco de capital: negar esta realidade no que diz respeito ao mercado imobiliário é um erro. É fundamental saber avaliar e gerir esse risco e a CORUM compromete-se a explicar-lhe como o fazemos.

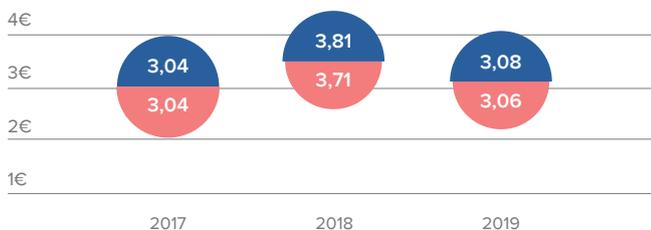
> A PERFORMANCE DO TRIMESTRE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura do CORUM XL. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital não é garantido, o valor da ação do CORUM XL, bem como os rendimentos que lhe estão associados podem variar tanto positiva como negativamente. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial.

DIVIDENDO POR AÇÃO

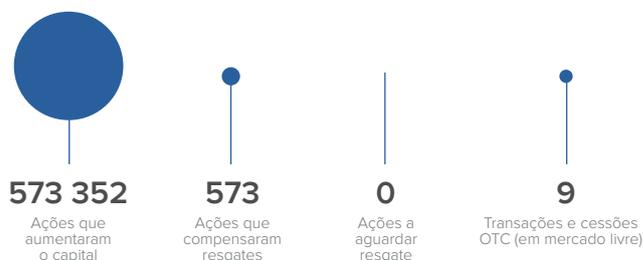


RESULTADOS MÉDIOS TRIMESTRAIS



● Resultado trimestral médio por ação em € ● Dividendo trimestral médio por ação em €

TRANSAÇÕES DE AÇÕES DURANTE O TRIMESTRE



EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO

Montante das rendas cobradas durante o 2.º trimestre de 2019: 2 515 K€

Sem imóveis vagos a 30 de junho de 2019

Sem novos contratos de arrendamento durante o 2.º trimestre de 2019

Sem novos ativos por arrendar durante o 2.º trimestre de 2019

> EM RESUMO



PRAZO DE FRUIÇÃO

1.º DIA DO 6.º MÊS
após a subscrição e respetivo pagamento integral.

189€

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2018

Subscrição a partir de 1 ação para cada novo acionista.

Uma ação (todas as despesas incluídas)	189,00€
Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	39,00 €
Incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- despesas de angariação de fundos	20,41 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	2,27 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Valor de realização (por ação)	157,90 €
Valor de reconstituição (por ação)	191,28 €

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/06/2019	31/12/2018
Capitalização (a preço de subscrição)	415 554 K€	226 143 K€
Capital nominal	329 805 K€	179 479 K€
Número de ações	2 198 697	1 196 523
Número de acionistas	10 103	5 497

1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto multiplicado pelo número de ações detidas e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre + 2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

> PERFIL DO PATRIMÓNIO

INCLUINDO COMPRAS EM PLANTA JÁ ASSINADAS



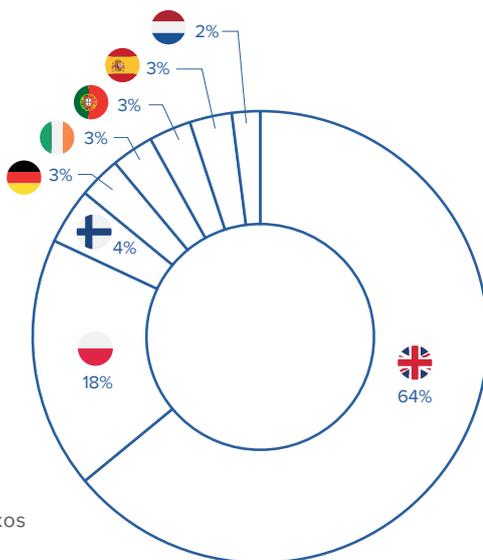
Desde a sua criação, o CORUM XL apresenta uma taxa de ocupação física e financeira de 100%, o que comprova a relação de confiança que mantemos com os nossos arrendatários.

Vincent Dominique, Diretor-geral



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(% do valor venal)



Reino Unido



Irlanda



Polónia



Portugal



Finlândia



Espanha

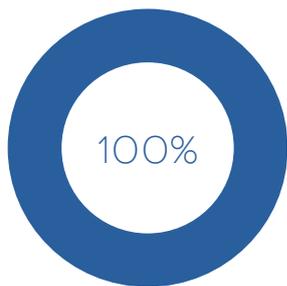


Alemanha

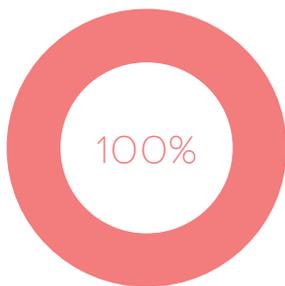


Países Baixos

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin) DO 2.º TRIMESTRE DE 2019



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor venal)



52%
ESCRITÓRIOS



43%
LOJAS



3%
INDÚSTRIA



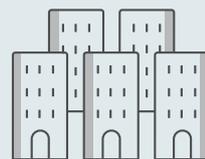
2%
HOTÉIS



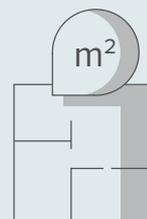
DURAÇÃO MÉDIA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ATÉ AO PRAZO FIXO NÃO CANCELÁVEL



34
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



18
NÚMERO DE IMÓVEIS



106 913
SUPERFÍCIE TOTAL EM M²

> AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo CORUM XL ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.

“

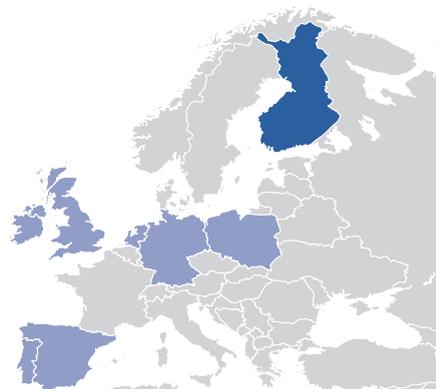


O CORUM XL CONTINUA A APOSTAR NO SEU DESENVOLVIMENTO INVESTINDO NUM 8.º PAÍS: A FINLÂNDIA.

A Finlândia oferece um ambiente ideal com indicadores económicos muito sólidos e imóveis de qualidade a preços acessíveis. O CORUM XL não se limita a investir exclusivamente fora da zona euro. Sabemos aproveitar as oportunidades que satisfazem os nossos critérios de investimento. A Finlândia é um exemplo perfeito.

Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos

”



FINLÂNDIA

TOKMANNI, JYSK

IMATRA, KOULOVA

ADQUIRIDO EM: 25/06/2019

Preço de aquisição: 9,7 M€
Rendibilidade inicial: 7,14%

Área: 7759 m²
Arrendatário: Tokmanni, Jysk

Período restante médio dos contratos:
prazo fixo de 11,8 anos

A primeira aquisição do CORUM XL na Finlândia consiste em duas lojas Tokmanni nas cidades de Imatra e Koulova, no sul do país. A aquisição em Imatra diz respeito a um edifício comercial em que 71% da superfície é ocupada pela Tokmanni, a líder de mercado finlandesa do “retalho de desconto”, e 29% é ocupada pela Jysk, uma cadeia dinamarquesa de lojas de mobiliário. A loja em Koulova, arrendada a 100% à Tokmanni, está situada no bairro de Tornionmaki, uma zona comercial estratégica devido à sua proximidade com uma

zona residencial de 3000 habitantes. A cidade de Koulova acolhe igualmente cerca de 2800 estudantes, oferecendo uma clientela privilegiada a Tokmanni. Com uma área total superior a 7000 m², estas duas lojas, adquiridas por um preço total de aproximadamente 9,7 M€, geram um rendimento de 7,14% líquido de despesas. Os arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das suas rendas por um prazo médio de 11,8 anos.



REINO UNIDO

THE RANGE, HALFORDS,
PETS AT HOME, CURRY
PC WORLD & CARPHONE

EAST KILBRIDE

ADQUIRIDO EM: 12/04/2019

Preço de aquisição: 15,05 M€
Rendibilidade inicial: 10,57%

Área: 5519 m²
Arrendatário: The Range, Halfords,
Pets at Home, Curry PC World & Carphone

Período restante médio dos contratos:
prazo fixo de 7,9 anos

A zona comercial em que as lojas se encontram oferece uma situação privilegiada junto ao Kingsgate Retail Park, um dos maiores centros comerciais da região onde é possível encontrar marcas de restauração e grandes marcas, tais como a Burger King ou Nike. Este edifício, com uma área total de 5519 m², acolhe quatro arrendatários: The Range (mobiliário), Halfords (equipamentos), Pets at Home (loja de animais)

e Curry PC World & Carphone (eletrodomésticos e material multimédia). Esta aquisição, com um custo total de aproximadamente 15 M€, gera um rendimento de 10,57% líquido de despesas. Os arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das suas rendas por um prazo médio de 7,9 anos, sendo que quaisquer despesas e trabalhos eventuais serão da sua exclusiva responsabilidade.



Advertências

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações. O montante investido e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio ao longo do período do investimento. O período recomendado de conservação das ações é de 10 anos e a liquidez do investimento é limitada durante toda a vigência do fundo CORUM XL. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial e aos seus objetivos de investimento.

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário CORUM XL, quando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 1 000 000 050 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

Como o fundo de investimento é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente.

Quando a Sociedade Gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora, correspondendo a 166,32 € por ação desde 1 de abril de 2018. É mantido na sede da Sociedade um registo onde são inscritos por ordem cronológica de receção os pedidos de resgate notificados à Sociedade Gestora. Os acionistas que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à Sociedade Gestora por correio normal, fazendo acompanhar a carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

1. Cessão direta (em mercado livre). A cessão é acordada livremente entre as partes. Os investidores que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Compete-lhes nesse caso encontrar um adquirente sem a ajuda da Sociedade Gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A Sociedade Gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

2. Fruição das ações e aprovação. As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

3. Taxas de registo OTC (em mercado livre). As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem nomeadamente a taxa de registo de 3% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2018).

Tributação

A Corum alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adotada pela Autoridade Tributária.

1. Pessoas Singulares:

a) Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível do Fundo, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa. Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis situados naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais.

As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supra exposto, os investidores deverão analisar em maior detalhe as suas responsabilidades tributárias em França.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, independentemente de terem sido sujeitos a retenção na fonte, bem como as mais-valias apuradas aquando do resgate ou da transmissão das ações, encontram-se sujeitos a impostos à taxa de 28% (salvo opção pelo respetivo englobamento). Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal. Os investidores portugueses que se encontrem registados como "residentes não habituais" não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2. Pessoas Coletivas:

a) Tributação em França

As pessoas coletivas que participem no Fundo estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pelo Fundo. As mais-valias obtidas estão sujeitas a retenção na fonte em França, à taxa de 33,33%. Este imposto tem a natureza de imposto por conta do imposto devido a final, em França, pelo investidor.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um Fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como as mais-valias decorrentes do resgate ou da transmissão onerosa das ações, são tributáveis nos termos gerais do Código do IRC. Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

1. Declaração de Rendimentos. A Sociedade Gestora Corum Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos de que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo Corum XL e relativos ao ano anterior.

2. Acionistas não residentes. Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à Sociedade Gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal. O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

3. Tributação na esfera do fundo. O Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral do Imposto francês. O Fundo não é sujeito ao imposto sobre as pessoas coletivas em França.

Assim, os seus acionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pelo Fundo, na proporção das ações detidas.

O rendimento do Fundo corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

Vida Social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim de informação e o último relatório anual da sua sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt

Qualquer alteração de morada, de dados bancários, de opção ou de estatuto fiscal ou outra, deve ser comunicada à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais depressa possível e até ao fim do mês, acompanhada dos documentos comprovativos necessários. A Assembleia Geral do CORUM XL teve lugar a 18 de abril 2019. A Assembleia Geral extraordinária teve lugar a 7 de maio 2019. Todas as resoluções propostas nas Assembleias Gerais foram adotadas.

Subscrição a crédito

No caso de investimento a crédito, chama-se a atenção do subscritor para o reembolso dos juros do empréstimo em função dos dividendos potenciais recebidos e para o reembolso do capital em caso de inversão do mercado imobiliário. O subscritor é responsável pelo reembolso do seu crédito: se a rentabilidade das ações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das ações, o subscritor terá de pagar a diferença.

GLOSSÁRIO



Prazo de fruição: Intervalo entre a data de aquisição das ações e aquela em que estas dão direito a dividendos. Deve ser tido em conta pelo subscritor, nomeadamente no caso de aquisição de ações com financiamento a crédito, que pode existir desfasamento entre os reembolsos do empréstimo e o pagamento dos seus primeiros dividendos.

Rendimento de Dividendos: Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários, 0,10% e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,35% em 2018), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira do CORUM Origin.

Rendibilidade inicial: Trata-se do rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do edifício (incluindo taxas de registo e honorários de comercialização).

Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): Rendimentos faturados a dividir pelas rendas faturáveis. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFis): Superfície total das instalações ocupadas a dividir pela superfície total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

CORUM XL

Sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507, inscrita em 28 de fevereiro de 2012 - Capital social inicial: 5 179 050 € - Capital social em 30 de junho de 2019: 329 804 503 €

Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 no dia 28 de maio de 2019

Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM.

CORUM Asset Management – Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa - Tel. : +(351) 210 900 001 - informacao@corum.pt

www.corum.pt