

# CORUM DESTAQUES

## XL

4.º TRIMESTRE DE 2019 VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2020

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. Chamamos a sua atenção para o facto de que as rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura. Antes de qualquer investimento, deve verificar se é adequado à sua situação patrimonial.

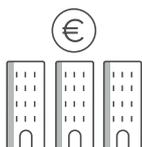
## O ESSENCIAL



**DIVIDENDO TRIMESTRAL**  
**2,96 €**  
Por ação



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



**PERFORMANCE**  
**6,26%\***  
Dividendo 2019  
Objetivo de performance a 10 anos (taxa interna de rentabilidade): 10% não garantidos

\*Recordamos que o objetivo de distribuição anual corresponde a 5% (não garantida).



## SABIA QUE

Pode constituir património ao seu ritmo graças aos pagamentos programados do Plano de Investimento Imobiliário.

- ▶ Invista em novas ações CORUM XL desde 50 € por mês a partir de uma ação subscrita.
- ▶ Escolha a frequência de pagamento mais adequada para si: mensal, trimestral, semestral ou anual.
- ▶ Modifique ou cancele a opção escolhida a qualquer momento e sem custos, acedendo à sua área privada em [corum.pt](http://corum.pt).

## PERFORMANCE DE 2019

### 2019: UMA PERFORMANCE ACIMA DO OBJETIVO ANUAL

Pelo terceiro ano consecutivo, o CORUM XL ultrapassa o seu objetivo de 5%. O que se traduz no pagamento de um dividendo anual de 11,83 € por ação.



**DIVIDENDO ANUAL**  
**11,83 €**  
Por ação



**OBJETIVO ANUAL DE DISTRIBUIÇÃO**  
**5%**

Objetivo de performance a 10 anos (taxa interna de rentabilidade): 10% não garantidos

## AQUISIÇÕES

Nove aquisições vieram reforçar o património CORUM XL neste trimestre, duas das quais em dois novos países: Bélgica e Noruega.



Para obter mais informações, contacte-nos através do número  
**+ 351 210 900 001**

# 15 258

Acionistas





Por **Frédéric Puzin**,  
Presidente da Corum AM



## OFERECER UM RENDIMENTO SUPERIOR A 5% É A NOSSA PRIORIDADE DESDE A CRIAÇÃO DO CORUM XL HÁ 3 ANOS

### 6,26%. Em 2019, o CORUM XL gerou um rendimento\* de 6,26%.

A receita é simples e continua a ser idêntica à receita utilizada pelo fundo CORUM Origin desde 2012:

- ▶ Aumentar a dimensão do fundo CORUM XL dentro do limite dos investimentos compatíveis com um rendimento de 5%.
- ▶ Adquirir imóveis em bom estado de conservação.
- ▶ Selecionar bons arrendatários e cultivar uma relação de confiança e longo prazo com os mesmos, de modo a evitar imóveis desocupados e faltas de pagamento das rendas.

### 2019. Em 2019, todos os fundos angariados durante o ano foram investidos, de modo a evitar a redução do rendimento.

Para ilustrar esta questão, quando aumentamos o número de convidados temos de aumentar igualmente o tamanho do bolo, caso contrário, as fatias serão menos generosas para cada convidado. Em 2019, a sincronização entre a angariação de fundos e a realização de investimentos foi positiva. Contudo, com investimentos realizados maioritariamente no final do segundo semestre, não conseguimos reproduzir o cenário ideal de 2018. Em 2018, tivemos um ano extraordinário com um rendimento histórico para um fundo de investimento correspondente a 7,91%. Mas 2019 foi um ótimo ano.

### 11. Menos de 3 anos após a sua criação, o CORUM XL conta com 73 arrendatários e 34 imóveis.

Os seus investimentos concentram-se em 11 países diferentes. Em comparação, o CORUM Origin, que é atualmente o fundo de investimento mais diversificado, necessitou de quase 7 anos para alcançar este nível de diversificação. Dois novos países passaram a fazer parte da lista no 4.º trimestre de 2019: a Bélgica e a Noruega, sendo que a Noruega não pertence à Zona Euro. Note-se que a França não faz atualmente parte das metas de investimento do CORUM XL. Porquê? Porque consideramos que a França é neste momento um país demasiado caro, no qual seria difícil criar mais-valias para o seu investimento no futuro.

## EVOLUÇÃO DA TAXA DE CÂMBIO LIBRA/EURO



\*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 e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira do CORUM XL.

# > 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.

## DIVIDENDO POR AÇÃO<sup>1</sup>



Dividendo previsto 2020

**9,45 €**

Próximos pagamentos de dividendos relativos ao 1.º trimestre de 2020 previstos para 10/02, 10/03 e 10/04.



Performance 2019

**5,15%**

Líquido de impostos estrangeiros

## EVOLUÇÃO DO ARRENDAMENTO

Montante das rendas cobradas durante o 4.º trimestre de 2019:

12 468 K€

Locais desocupados a 31 de dezembro de 2019: 1 em Varsóvia LBP (876 m<sup>2</sup>)

Sem novos contratos de arrendamento a 31 de dezembro de 2019

Sem novos ativos por arrendar a 31 de dezembro de 2019

## > EM RESUMO



DATA DE INÍCIO 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 uma ação para cada novo acionista.

<b>Uma ação (todas as despesas incluídas)</b>	<b>189,00 €</b>
Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	39,00 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	20,41 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	2,27 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	16,32 €
<b>Variação do preço médio da ação (VPM)</b>	<b>0,64%</b>

## TRANSAÇÕES DE AÇÕES DURANTE O TRIMESTRE



## VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

Estes valores serão atualizados aquando da sua aprovação pela Assembleia Geral em abril de 2020.

## EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/12/2019	31/12/2018
Capitalização (a preço de subscrição)	644 846 K€	226 143 K€
Capital nominal	511 783 K€	179 479 K€
Número de ações	3 411 885	1 196 523
Número de acionistas	15 258	5497

**166,32 €**

**PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO**

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

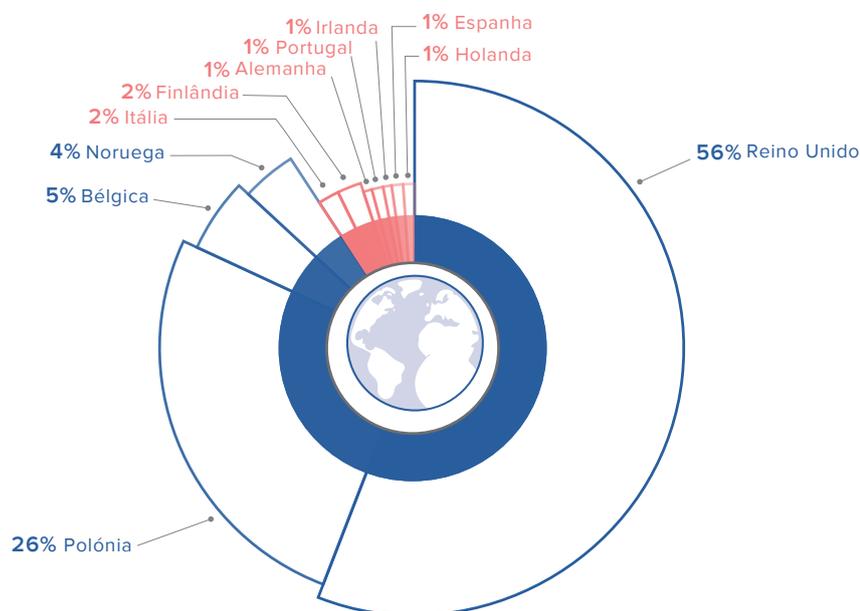
1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto multiplicado pelo número de ações detidas e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre • 2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não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

# > PERFIL DO PATRIMÓNIO

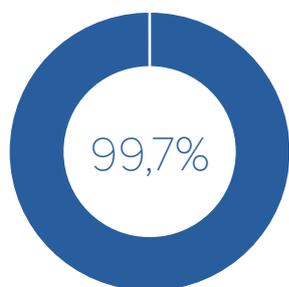
INCLUINDO COMPRAS EM PLANTA JÁ ASSINADAS

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

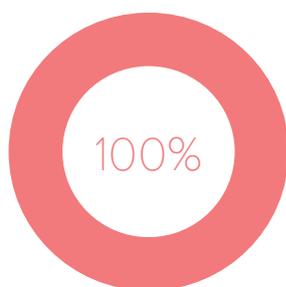
(% do valor venal)



## TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin) DO 4.º TRIMESTRE DE 2019



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



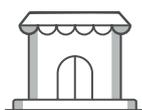
TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

## REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor venal)



52%  
ESCRITÓRIOS



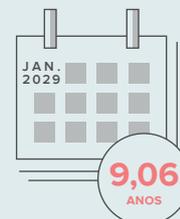
39%  
LOJAS



8%  
INDÚSTRIA



1%  
HOTÉIS



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



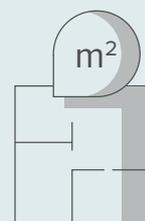
73

NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



34

NÚMERO DE IMÓVEIS



280 333  
SUPERFÍCIE TOTAL EM M<sup>2</sup>

SUPERFÍCIE POR ARRENDAR 876 M<sup>2</sup>

# > AQUISIÇÕES

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

## POLÓNIA

ŻABKA POLSKA, MEDICOVER

### POZNAŃ

ADQUIRIDO EM: 12/12/2019

Preço de aquisição: 36,7 M€

Rentabilidade inicial: 6,30%

Tipologia: Escritórios

Área: 11 280 m<sup>2</sup>

Este imóvel está situado no centro da cidade de Poznań, a sexta maior cidade da Polónia. Estrategicamente situada no eixo de comunicação entre as cidades de Berlim e Varsóvia, **Poznań é uma cidade dinâmica com uma economia robusta, maioritariamente graças à indústria têxtil e a empresas do sector tecnológico.** O edifício foi terminado durante o último trimestre de 2019 e conta com uma superfície de, aproximadamente, 12 000 m<sup>2</sup>. **Acolhe a sede social da empresa**



Arrendatários: Żabka Polska, Medcover

Período restante médio dos contratos: 7 anos

**polaca Żabka Polska (arrendatário principal), a maior marca de supermercados da Polónia.** A Medcover, especialista em saúde, ocupa 550 m<sup>2</sup> para a prestação de cuidados dentários e oftalmológicos. Este imóvel encontra-se totalmente arrendado por um período de 7 anos. As despesas e os custos de manutenção e reparação ficam a cargo dos arrendatários. O volume de investimento correspondeu a cerca de 37 M€ e gerou uma rentabilidade inicial de 6,30%.

## POLÓNIA

ALIOR BANK, MITSUBISHI ELECTRIC

### VARSOVIE

ADQUIRIDO EM: 20/12/2019

Preço de aquisição: 34,8 M€

Rentabilidade inicial: 8,47%

Tipologia: Escritórios

Área: 17 859 m<sup>2</sup>

O CORUM XL adquiriu um edifício de escritórios em Varsóvia, na Polónia. **Este edifício está situado no bairro de Mokotów, que conta com múltiplos imóveis do setor terciário e onde se concentram várias embaixadas e empresas de renome.** Para além de ser considerado o bairro dos negócios internacionais, oferece um ambiente extremamente agradável. Este bairro é servido por cinco estações de transportes públicos, entre os quais uma paragem ferroviária situada junto ao imóvel. O ativo foi concluído em 2013



Arrendatários: Alior Bank, Mitsubishi Electric

Período restante médio dos contratos: 5,6 anos

e possui uma área de 17 859 m<sup>2</sup> distribuída por dois edifícios simétricos ligados através de um piso subterrâneo. **Dispõe igualmente de 350 lugares de estacionamento, que oferecem uma vantagem evidente às duas empresas arrendatárias, o Alior Bank e a Mitsubishi Electric.** Os contratos de arrendamento têm um período restante médio de 5,6 anos. No que diz respeito ao volume de investimento, ascendeu aos 34,8 M€ e gera um rendimento de 8,47%.

## REINO UNIDO

EPWIN GROUP PLC

### TELFORD

ADQUIRIDO EM: 31/12/2019

Preço de aquisição: 20,5 M€

Rentabilidade inicial: 6,41%

Tipologia: Indústria

Área: 20 787 m<sup>2</sup>

No 3.º trimestre, o CORUM XL adquiriu um armazém situado na zona industrial de Telford, a 48 km de Birmingham, na zona noroeste. **Este edifício, prometido no momento da aquisição principal e entregue ao fundo CORUM XL no mês de dezembro, corresponde ao anexo construído pelo arrendatário Epwin Group Plc. Este anexo foi especialmente criado para ser utilizado como instalações de**



Arrendatários: Epwin Group Plc

Período restante médio dos contratos: 20 anos, irrevogável

**armazenamento e cais de carga exteriores.** O arrendatário, Epwin Group Plc, é um dos principais fabricantes e fornecedores de janelas, portas e sistemas para fachadas em PVC do Reino Unido. **O montante do investimento total, incluindo o anexo, ascendeu a 20,5 M€ e gera um rendimento de 6,41%.** O arrendatário assumiu um compromisso com a duração irrevogável de 20 anos.

# > AQUISIÇÕES

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



## UMA MAIOR DIVERSIFICAÇÃO AO SERVIÇO DA NOSSA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO



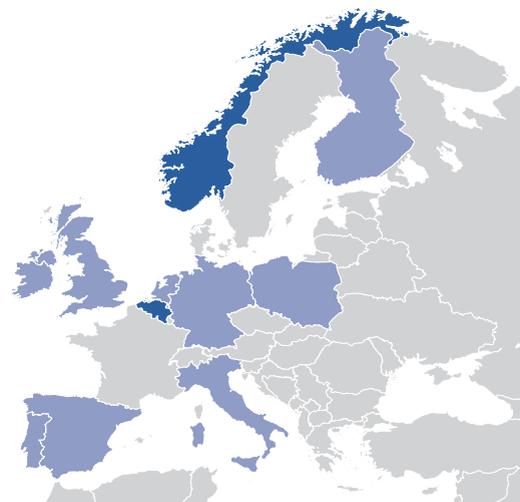
Este trimestre, o CORUM XL adquiriu dois novos ativos em dois novos países: Bélgica na Zona Euro e Noruega fora da Zona Euro.

A Bélgica é um país que conhecemos muito bem, já que o CORUM Origin investiu mais de 30 M€ na Bélgica desde 2014. O imóvel AA Tower, em Gand, adquirido neste trimestre, é um investimento estratégico: os seus arrendatários são empresas de renome que operam, maioritariamente, na área das novas tecnologias e em estreita colaboração com a

Universidade de Gand, situada a apenas alguns minutos de distância a pé, o que confere a este ativo um carácter apelativo evidente a longo prazo.

A Noruega faz parte dos países escandinavos, nos quais o PIB por habitante se encontra entre os mais elevados do mundo. A aquisição deste espaço comercial em Elverum permite aumentar a diversificação geográfica do património, bem como a diversificação ao nível das divisas, já que as rendas serão pagas em coroas norueguesas.

Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos



## BÉLGICA

### 6 ARRENDATÁRIOS, ENTRE OS QUAIS TP VISION GAND

ADQUIRIDO EM: 01/10/2019

Preço de aquisição: 27,3 M€  
Rentabilidade inicial: 7,65%

Tipologia: Escritórios  
Área: 13 611 m<sup>2</sup>

Arrendatários: 6 arrendatários, entre os quais, TP Vision  
Período restante médio dos contratos: 7,6 anos, irrevogável

O CORUM XL investiu na Bélgica através da aquisição de um edifício de escritórios em Gand, na região de Flandres. Esta torre, à qual foi dado o nome AA Tower, encontra-se a 5 minutos de distância do centro da cidade, mesmo ao lado da Universidade de Gand. **Trata-se do maior campus universitário do país, onde estudam e habitam mais de 40 000 estudantes.** Este imóvel foi construído em 2014, possui uma área superior a 13 600 m<sup>2</sup> e está dividido em 12 andares. É ocupado por seis arrendatários que operam no sector da investigação e desenvolvimento e que trabalham em estreita colaboração com



a universidade. **Em 2020, um parque de estacionamento adjacente ao edifício vai ser construído pela universidade**, o que irá fornecer lugares de estacionamento cobertos aos nossos arrendatários. Situada a apenas 50 km de Lille e 60 km de Bruxelas, **Gand é uma cidade de referência na Europa, particularmente no que diz respeito à investigação na área da biotecnologia.** Este investimento ascendeu a 27,3 M€ e gera um rendimento de 7,65%, sendo que o compromisso assumido pelos arrendatários tem uma duração média irrevogável de 7,6 anos.

## NORUEGA

### EUROPRI, RUSTA, THANSEN, BYGGMAKKER, ELKJØP ELVERUM

ADQUIRIDO EM: 15/11/2019

Preço de aquisição: 19,6 M€  
Rentabilidade inicial: 6,63%

Tipologia: Lojas  
Área: 11 180 m<sup>2</sup>

Arrendatários: Europris, Rusta, Thansen, Bygghjæ, Elkjøp  
Período restante médio dos contratos: 9,6 anos

O CORUM XL investiu pela primeira vez na Noruega. **A aquisição diz respeito a um conjunto de lojas em Elverum, uma cidade situada a norte de Oslo, a 2 horas de distância da capital da Noruega.** O conjunto de lojas é novo, tendo sido concluído em 2019, e possui seis arrendatários, entre os quais a Bygghjæ, uma das principais cadeias de bricolagem do país. Este imóvel possui uma área bruta superior a 11 000 m<sup>2</sup>, dividida por três edifícios, e está situado numa zona que se encontra em pleno desenvolvimento. **Múltiplos projetos residenciais**



**estão neste momento em curso na área envolvente, o que se traduz em excelentes perspectivas económicas para o sector e para a cidade.** Esta zona norueguesa oferece uma ótima qualidade de vida, encontra-se junto à natureza e possui vários museus espalhados por toda a cidade. Elverum é uma cidade com um forte dinamismo económico, onde as lojas são numerosas e frequentadas. O edifício está arrendado por um período médio de 9,6 anos. O investimento total correspondeu a cerca de 20 M€ e gera um rendimento de 6,63%.

## REINO UNIDO

### LLOYDS BANK PLC

### LEEDS

ADQUIRIDO EM: 12/11/2019

O CORUM XL adquiriu um imóvel comercial situado numa rua pedonal de Leeds. Este imóvel acolhe uma sucursal do Lloyds Bank. **A sua localização a apenas alguns minutos de distância a pé da estação ferroviária e a proximidade das lojas Zara, JD Sports, M&S e Footlocker conferem um caráter apelativo imediato a este imóvel.** Os seus 1688 m<sup>2</sup> de área bruta encontram-se totalmente arrendados ao Lloyds Bank, ao abrigo de um contrato de arrendamento, que irá terminar em

**Preço de aquisição:** 12,7 M€  
**Rentabilidade inicial:** 6,41%  
**Tipologia:** Lojas  
**Área:** 1688 m<sup>2</sup>  
**Arrendatário:** Lloyd Bank Plc  
**Período restante do contrato:** 10,7 anos



agosto de 2030, e segundo o qual todas as despesas e obras estarão a cargo do arrendatário. Esta propriedade foi totalmente remodelada pelo Lloyds Bank em 2015, de modo a adaptá-la à sua imagem. **Com mais de 1,8 milhões de habitantes, Leeds é igualmente um dos principais centros financeiros, profissionais e comerciais do país e é caracterizada por um enorme dinamismo sob todos os pontos de vista.** O investimento total correspondeu a 12,7 M€ e gera uma rentabilidade aproximada de 6,41%.

## REINO UNIDO

### VERASTAR LTD

### SALE

ADQUIRIDO EM: 19/11/2019

O CORUM XL adquiriu um edifício de escritórios em Sale, no Reino Unido, uma cidade situada a 10 km de Manchester. Este edifício faz parte de um parque imobiliário acessível em apenas 15 minutos através de transportes públicos. Este ativo foi totalmente remodelado em 2017. Conta com uma superfície de 5861 m<sup>2</sup> e 320 lugares de estacionamento, que simplificam a vida dos funcionários e clientes do arrendatário.

**O imóvel encontra-se totalmente arrendado à sociedade Verastar**

**Preço de aquisição:** 17,2 M€  
**Rentabilidade inicial:** 7,05%  
**Tipologia:** Escritórios  
**Área:** 5861 m<sup>2</sup>  
**Arrendatário:** Verastar Ltd  
**Período restante do contrato:** 8,5 anos, irrevogável



**Limited, ao abrigo de um contrato de arrendamento com uma duração irrevogável de, aproximadamente, 8 anos.** O arrendatário investiu mais de 600 000 € na remodelação do ativo e construiu um ginásio no terreno. É adicionalmente responsável por todas as despesas e potenciais obras no imóvel. **O investimento total ascendeu a 17,2 M€ e gera um rendimento de 7,05%.**

## REINO UNIDO

### VEOLIA ES (UK)

### CANNOCK

ADQUIRIDO EM: 22/11/2019

O CORUM XL adquiriu um edifício de escritórios no Reino Unido, em Cannock, uma cidade situada a 30 km de Birmingham, no coração do distrito de Cannock Chase. **Este edifício, com 3729 m<sup>2</sup>, adornado com janelas panorâmicas e uma fachada sobrelevada, foi concluído em 2011.** Encontra-se totalmente arrendado à Veolia ES (UK) Limited, ao abrigo de um contrato de arrendamento de 9,6 anos, que lhe atribui a responsabilidade por todas as despesas e obras de remodelação. A Veolia é uma empresa líder mundial que se dedica, maioritariamente, à recolha, tratamento

**Preço de aquisição:** 13,5 M€  
**Rentabilidade inicial:** 6,53%  
**Tipologia:** Escritórios  
**Área:** 3729 m<sup>2</sup>  
**Arrendatário:** Veolia ES (UK)  
**Período restante do contrato:** 9,6 anos



e reciclagem de resíduos do sector público e privado. Os seus escritórios em Cannock são sobretudo direcionados para soluções ambientais. Cannock é a principal cidade da região e conta com cerca de 30 000 habitantes. **O seu dinamismo deve-se, acima de tudo, à sua localização geográfica, exatamente no centro da Inglaterra, e às suas ligações rodoviárias, nomeadamente a autoestrada M6 que efetua a ligação às cidades de Liverpool e Manchester.** O montante do investimento ascendeu a 13,5 M€ e gera um rendimento de 6,53%.

## POLÓNIA

### CASTORAMA

### LUBLIN, CHELM, SWARZĘDZ

ADQUIRIDO EM: 12/12/2019

Através de uma só transação, o CORUM XL adquiriu três lojas de bricolage da Castorama na Polónia. Estas lojas situam-se em Lublin, Chelm e Swarzędz. **Os edifícios foram construídos à medida para dar resposta ao caderno de encargos da Castorama, o único arrendatário. Os dois primeiros edifícios, em Swarzędz e Lublin, foram concluídos em 2012, o edifício em Chelm foi concluído em 2017.** Lublin é uma cidade de 340 000 habitantes, com várias universidades e um aeroporto internacional. Chelm é uma cidade de 63 000 habitantes

**Preço de aquisição:** 26 M€  
**Rentabilidade inicial:** 7%  
**Tipologia:** Lojas  
**Área:** 19 279 m<sup>2</sup>  
**Arrendatário:** Castorama  
**Período restante médio dos contratos:** 15 anos



situada na zona este do país, não muito longe de Lublin. Swarzędz situa-se na região centro-oeste da Polónia, no distrito de Poznań, que conta com mais de 530 000 habitantes. **A Castorama celebrou três novos contratos de arrendamento com uma duração irrevogável de 15 anos. Todas as despesas e custos de manutenção e reparação ficam a cargo do arrendatário.** O montante do investimento ascendeu a 26 M€ (todas as despesas incluídas) e gerou uma rentabilidade inicial de 7%.

## Advertências

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações. Adquirir ações CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento de longo prazo cuja liquidez é limitada e com riscos de perda do capital investido. 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 de investimento. 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, aquando 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). A(s) ação(ões) será(ão) anulada(s).

### 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 2019).

### 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 sítos 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 supraexposto, 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.

**3. 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.

**4. 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.

**5. 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](http://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.



## 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 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 e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira do CORUM XL.

**Rentabilidade inicial:** Corresponde ao rendimento imobiliário 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.

**Taxa de Ocupação Financeira (TOFin):** Rendimentos faturados a dividir pelas rendimentos 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.

**Preço de revenda:** Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

**Valor de realização:** Corresponde ao valor pelo qual os imóveis poderão ser vendidos nas condições atuais de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, depósitos) e após a dedução de quaisquer dívidas.

**Valor de reconstrução:** Corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

**Varição do Preço Médio da Ação (VPM):** Corresponde à diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1.

**CORUM**  
XL

Sede Social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581, inscrita em 23 de dezembro de 2016

Capital social inicial: 5 179 050 € - Capital social em 31 de dezembro de 2019: 511 782 751 €

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-am.com](mailto:informacao@corum-am.com)  
[www.corum.pt](http://www.corum.pt)