



CORUM

XL

O essencial
DA SUA VIDA DE AÇIONISTA
RELATÓRIO ANUAL 2019



Gostaríamos de agradecer aos acionistas Pierre L. e Michel P. que aceitaram amavelmente figurar neste relatório anual.

A opinião dos especialistas

Os fundos de investimento imobiliário têm a vantagem de ser acessíveis, como por exemplo os geridos pela CORUM AM: CORUM Origin e CORUM XL [...] que podemos reforçar mensalmente com um orçamento reduzido.

ARTIGO PUBLICADO
EM 22 MARÇO DE 2019

LesEchos

Não existem dúvidas de que, em comparação com o investimento imobiliário de arrendamento tradicional, as sociedades de investimento imobiliário oferecem inúmeras 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.

ARTIGO PUBLICADO
EM 7 DE JULHO DE 2019

**Le nouvel
Economiste**

Mensagem
do Presidente // 04

**MOMENTOS IMPORTANTES
DO ANO // 06**

O essencial do ano
de 2019 // 08

Distinções // 10

A performance
2019 // 12

**OBSERVAR
O MERCADO
IMOBILIÁRIO // 14**

Análise
ao mercado
imobiliário // 16

**CRESCER
E INOVAR // 18**

Perfil do património
imobiliário // 20

Uma presença
em 11 países dentro
e fora da zona euro // 22

Imóveis adquiridos
em 2019 // 23

Ambiente // 32

**OS ELEMENTOS
FINANCEIROS // 34**

Mercado de ações // 36

Dados financeiros // 37

Contas anuais 2019 // 39

**RELATÓRIOS E PROJETOS
DE DELIBERAÇÃO
PARA A
ASSEMBLEIA-GERAL // 54**

Relatórios // 56

Projetos de deliberação
para a Assembleia-geral
mista de 25 de junho
de 2020 // 63

**CORUM
E A VELA // 66**

Mensagem do Presidente

Vodafone Group Plc - Stoke-on-Trent - Reino Unido - Adquirido em 01/07/2019

No final de 2019, o pangolim entrou em cena

Este editorial é tradicionalmente consagrado ao balanço do ano passado e a um breve panorama do ano em curso. Este ano, a conjuntura atual faz com que tenha de falar sobre o ano de 2020.

Respeitar os nossos compromissos

Contudo, antes disso, é necessário referir que o ano de 2019 decorreu de forma idêntica aos três últimos anos, tendo sido ultrapassado o objetivo de rentabilidade de 5%: 6,26% de performance decorrente das rendas. A este respeito, o Reino Unido continuou a ser um terreno propício ao investimento, conforme poderá verificar nas páginas que se seguem.

O contexto que vivemos, no momento em que escrevo estas palavras, é muito particular. A minha preocupação com a subida dos preços do mercado imobiliário é algo que menciono há vários anos nos Relatórios Anuais e Destaques. Efetivamente, as taxas de juro não pararam de baixar, chegando a atingir valores negativos, e para os investidores isso justificou a compra de imóveis com preços cada vez mais elevados. Neste contexto de afluência de capital e de um preço da dívida muito reduzido, as rendas, por seu lado, aumentaram apenas muito ligeiramente. Um grande número de compradores com carteiras bem recheadas gerou uma inflação sem precedentes. Os preços do mercado imobiliário europeu subiram em flecha de forma artificial e a rentabilidade dos investimentos imobiliários desceu. Lembremo-nos, por exemplo, de que os edifícios de escritórios mais caros que adquirimos em Lyon, no ano de 2011, tiveram uma rentabilidade inicial de 6%, o que equivale a 16 anos de rendas.

Em 2019, esta taxa passou para 3%, o que corresponde a 33 anos de rendas para rentabilizar esta transação. Esta evolução deve-se sobretudo à descida das taxas de juro, que passaram para valores negativos. Embora tenhamos de admitir que um rendimento de 3% no mercado imobiliário é melhor do que um rendimento de 0%, é evidente que com estes níveis de preços assumimos um maior risco sobre o capital investido. Quanto

FRÉDÉRIC
PUZIN
PRESIDENTE





mais elevados são os preços de compra, maior é o risco. O risco de um eventual aumento das taxas de juro ou qualquer outro acontecimento que possa abalar a confiança cega dos investidores. Foi o caso do Brexit, que provocou uma situação inversa ao mercado de Lyon em algumas cidades, por exemplo em Leeds, para além da queda da libra esterlina. Foram estes fatores que suscitaram o nosso profundo interesse no mercado imobiliário britânico fora da cidade de Londres. Assim sendo, **em vez de nos “submetermos” ao mercado, tentámos tirar partido do mesmo**, começando por investir nos países mais favoráveis aos compradores: a Inglaterra e a Polónia.

No final de 2019, o pangolim entrou em cena

Qual é a relação entre um imóvel adquirido por 33 anos de rendas em Lyon e este pequeno mamífero, cuja carne é vendida nos mercados de Wuhan, na China? À partida, não deveria existir qualquer ligação. Contudo, teve um enorme impacto na confiança dos investidores. No momento em que escrevo estas palavras, no início de abril de 2020, a pandemia de Covid-19, que teve origem no pobre pangolim, já atingiu uma grande parte do território europeu e do mundo. Independentemente do resultado desta pandemia ao nível da saúde pública, a verdade é que já provocou sobressaltos consideráveis nos mercados financeiros. Basta pensar que, num só dia, os mercados apresentaram evoluções das cotações na ordem dos -9% de manhã, +6% à tarde e, finalmente, -5% ao final do dia.

Este vírus fez com que os países tomassem medidas de saúde pública que fizeram abrandar, ou mesmo parar, a circulação de bens e pessoas, de modo a tentar desacelerar o contágio. A produção diminuiu, tal como o consumo. Como resultado, assistimos a uma queda do volume de negócios, tanto no comércio mundial como no pequeno comércio de bairro. A confiança no futuro foi igualmente perdida. Os investidores hesitam e os bancos emprestam menos.

Quais serão as consequências reais desta crise no mercado imobiliário europeu? Não temos qualquer dúvida de que serão significativas.

CORUM XL: um investimento baseado na economia real

Os imóveis que compõem o seu património são arrendados a empresas. Se a atividade dessas empresas abrandar ou for gravemente afetada durante várias semanas, alguns arrendatários terão dificuldades em pagar as rendas. Fazemos um cálculo simples: admitindo a hipótese extrema de que 30% dos arrendatários deixarão de conseguir pagar a sua renda durante um ano, o rendimento de 6,26% obtido em 2019 passará para 4,4%. Acreditamos que este cenário não se vai concretizar e que, provavelmente, iremos ultrapassar o objetivo de 5%. Contudo, tendo em conta a situação verificada na bolsa de valores no início de 2020, **esta performance continuaria a ser bastante significativa**. Estamos a preparar-nos há vários anos para estes cenários. Para fazer face a este tipo de situação, o fundo de investimento imobiliário possui alicerces sólidos, graças a uma **diversificação praticamente única entre os produtos de investimento**:

- Um património composto por 34 imóveis;
- Imóveis distribuídos por 11 países, sendo que o Reino Unido representa 56% do património no final de 2019;
- 73 arrendatários com atividades extremamente diversificadas;
- Imóveis adquiridos com rentabilidades elevadas, que representam, em média, menos de 14 anos de rendas.

A diversificação é uma boa forma de proteção. **Pensar a longo prazo permite igualmente proteger-nos**. Num só dia, a Euronext Lisboa perdeu 9%, o que equivale a 18 meses da rentabilidade obtida em 2019 pelo fundo de investimento imobiliário Corum XL.

Quais serão os efeitos reais desta pandemia?

Por um lado, esta crise de saúde pública poderá dar origem a uma profunda crise económica e financeira, devido à qual seremos confrontados com um cenário de recessão. Neste caso, serão criadas verdadeiras oportunidades de investimento com rendimentos imobiliários elevados, tal como verificámos em 2008 e 2009. Assim sendo, podemos estar perante um período propício ao desenvolvimento do fundo Corum XL. Por outro lado, a pandemia Covid-19 e as suas atuais repercussões podem ser meramente transitórias. É provável que esta situação crie um novo período de euforia coletiva, provocada pelo sentimento de regresso à normalidade após termos passado pelo pior. Estaremos assim perante um cenário em V: uma acentuada descida da atividade económica, seguida de uma retoma.

De qualquer forma, será necessário pensar a longo prazo e gerir a situação com que nos vamos deparar **de forma pragmática**. Alguns proprietários, que adquiriram recentemente imóveis a preços muito elevados, irão ver-se obrigados a vender. As rendas vão baixar. Contudo, o ajuste de preços dos imóveis é sempre mais significativo em períodos de crise do que o ajuste das rendas.

Como tal, é necessário **tirar partido das oportunidades de compra** num mercado que, pelo menos temporariamente, vai colocar os pés na terra e oferecer rendimentos imobiliários mais realistas do que durante o período passado. E tal como acontece após todas as crises, as perspectivas de valorização dos imóveis serão extremamente apelativas. As equipas CORUM preparam-se há vários anos para a gestão deste tipo de situações.

Momentos importantes do Ano



Foi através do feedback extremamente positivo que recebi por parte do meu consultor em gestão de património que tomei conhecimento da CORUM. A CORUM propunha uma verdadeira inovação no mercado dos fundos de investimento imobiliário, com uma forte convicção no mercado internacional, primeiro através do fundo **CORUM Origin** e, em seguida, através do fundo **CORUM XL**.

A confiança que deposito na CORUM deve-se sobretudo à estratégia vencedora que implementa há mais de oito anos e que permanece inalterada, continuando a adaptar-se aos meus objetivos de constituição de património. Esta visão coerente demonstra, na minha opinião, a credibilidade das soluções CORUM.

MICHEL P.
ACIONISTA CORUM XL,
CORUM ORIGIN E CORUM ECO



O essencial do ano de 2019

CORUM XL: uma performance acima do objetivo de 5% pelo terceiro ano consecutivo.

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 do capital investido.

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 o mesmo é adequado à sua situação patrimonial.

O património do fundo CORUM XL voltou a crescer fora da zona euro, com a realização do seu primeiro investimento na Noruega durante o 4.º trimestre. Vários ativos situados em três países da zona euro, a Itália, a Finlândia e a Bélgica, foram igualmente adicionados ao património.

Investimentos em 11 países, 3 dos quais fora da zona euro: Reino Unido, Polónia e Noruega

Três anos após a sua criação, o fundo CORUM XL já investiu em 11 países. Em comparação com o CORUM Origin, que é atualmente o fundo de investimento mais diversificado, necessitou de quase 7 anos para alcançar este nível de diversificação. O CORUM XL foi a primeira solução a investir fora das fronteiras da zona euro, de modo a oferecer uma alavancagem de diversificação suplementar aos seus acionistas, através das diferenças cambiais.

Todos os anos, a nossa equipa de especialistas percorre o mundo à procura de oportunidades de investimento. Em 2019, os investimentos CORUM XL foram maioritariamente concentrados no Reino Unido, um mercado em relação ao qual temos convicções fortes e que continua a oferecer imóveis empresariais de grande qualidade, a preços competitivos. Contudo, continuamos abertos a novas oportunidades, tal como sucedeu com o investimento realizado na Noruega.



F2 / 7 arrendatários - Varsóvia - Polónia - Adquirido em 18/12/2018

CORUM XL

eleito o fundo de investimento imobiliário diversificado mais promissor

Uma distinção que surge como reconhecimento dos bons resultados obtidos em 2018 e da nossa estratégia de procura de oportunidades dentro e fora da zona euro.



VICTOIRE D'OR : CORUM L'épargne
pelo seu fundo de investimento
imobiliário Corum XL

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI EFETUADA
PELA REVISTA LE PARTICULIER

Distinção da revista *Le Particulier*, publicada em setembro de 2018, com base em 3 critérios (perspetivas de futuro, performance passada e qualidade intrínseca).

Conheça todos os critérios e a classificação dos prémios "Victoires des SCPI" da revista *Le Particulier* em www.corum.fr.



Este ano foi marcado pela chegada sucessiva do 10 000.º e 15 000.º acionista CORUM XL durante o 2.º e o 4.º trimestre de 2019. No ano anterior, à mesma data, contávamos com 7538 acionistas. **Agradecemos a confiança que depositou em nós.** Poderá sempre contar connosco para continuar a obter a máxima rentabilidade do seu investimento.



Trata-se do número de ações existentes em 31 de dezembro de 2019 multiplicado pelo preço de subscrição das ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo CORUM XL.

CORUM XL

melhor fundo de investimento imobiliário com data de criação inferior a 5 anos

Uma distinção concedida pelos prémios "Victoires de la Pierre-Papier" como reconhecimento dos resultados obtidos pelo fundo CORUM XL durante os seus três primeiros anos de existência.



Prémio concedido durante a cerimónia dos prémios "Victoires de la Pierre-Papier" organizada pela revista *Gestion de Fortune*.

Os critérios de seleção incluíram critérios qualitativos, com base na deliberação de um júri a partir dos dossiers de candidatura enviados pelas sociedades gestoras dos fundos, e critérios quantitativos, com base nos dados de performance declarados pelas sociedades gestoras e devidamente auditados. O júri é soberano na determinação dos critérios qualitativos.

Distinções

As soluções CORUM premiadas pelos especialistas do mercado desde a sua criação.



2019
2018
2017



As soluções CORUM no topo da classificação IEIF (Institut de L'épargne Immobilière & Foncière)* de todos os fundos de investimento imobiliários analisados.

*instituto que se dedica à investigação do mercado de investimentos imobiliários francês



2019
2018
2017



CORUM XL eleito o fundo de investimento imobiliário mais promissor de 2019.

CORUM Origin eleito melhor fundo de investimento imobiliário de 2017, 2018 e 2019.

Conheça todos os critérios e a classificação dos prémios "Victoires des SCPI" da revista *Le Particulier* em www.corum.fr.



2019
2018



CORUM Origin

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

CORUM XL

- Melhor fundo de investimento imobiliário com duração inferior a 5 anos de 2019

CORUM AM

- Prémio de inovação de 2018



Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Espanha - Adquirido em 01/12/2017



2019



CORUM Origin recebeu o grande prêmio de 2019 na categoria de fundos de investimento imobiliário diversificados.



2019
2018



CORUM Origin

- Melhor fundo de investimento imobiliário com menos de 10 anos de 2018
- Prêmio de inovação de 2018
- Medalha de Ouro de 2019
- Melhor fundo de investimento imobiliário internacional de 2019

CORUM XL

- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2019
- Classificação disponível em ToutSurMesFinances.com (3 critérios: performance, qualidade do patrimônio e serviços inovadores).



2019
2018
2017
2016
2015



CORUM Origin conquistou o prêmio fundo de investimento imobiliário diversificado com mais de 3 anos com melhor performance.



2015



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

A performance em 2019

Żabka Polska, Medicover - Poznań - Polónia - Adquirido em 12/12/2019

Em 2019 e desde a sua criação em 2017, o CORUM XL apresenta uma performance superior ao seu objetivo anual.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



11,83 €

Dividendo anual bruto por ação em 2019

Os acionistas do fundo CORUM XL em fruição no ano de 2019 receberam um dividendo de 11,83 € por ação.

6,26% Rendimento de Dividendos*

Taxa de distribuição sobre o valor do mercado do fundo CORUM XL em 2019

Toda a performance é resultante das rendas pagas pelos nossos arrendatários.



10% (não garantido)

Objetivo de taxa interna de rentabilidade a 10 anos

O QUE É A TIR DE UMA AÇÃO?

É a taxa interna de rentabilidade. Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (10 anos), tendo em conta:

- a evolução do preço da unidade da ação ao longo desses 10 anos (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto de dividendos recebidos nesse período de 10 anos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).

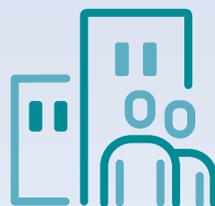
Taxa de ocupação física e financeira anual



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFIS)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFIN)



73
Número de arrendatários



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



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido em 09/08/2019

* 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 anual do CORUM XL.

Observar o mercado imobiliário

O **CORUM XL** é a única solução imobiliária francesa a investir fora da zona euro que oferece aos seus acionistas uma alavancagem de diversificação suplementar: a moeda.



Análise

ao mercado imobiliário

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido em 09/08/2019

Quando foi criado, o fundo CORUM XL tinha um objetivo claro: aumentar ao máximo o espectro dos nossos investimentos, de modo a tirar partido de mercados favoráveis em ciclo de queda.

**PHILIPPE
CERVESI**
DIRETOR
DE INVESTIMENTOS



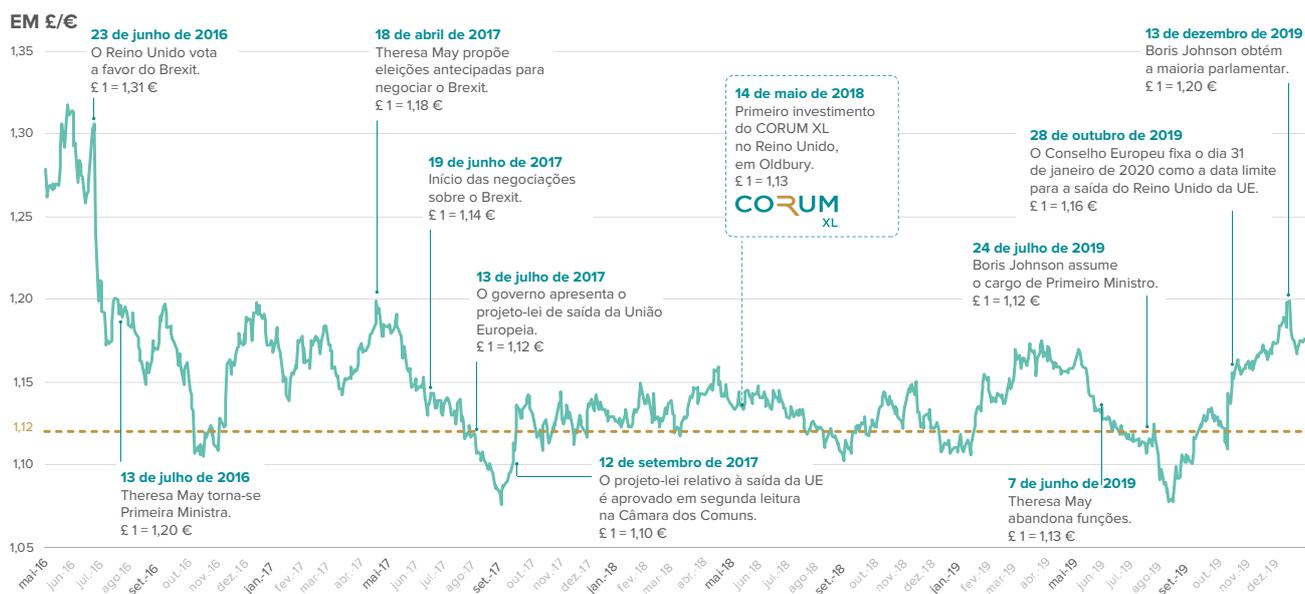
O ciclo de queda pode manifestar-se sob a forma de um mercado imobiliário em baixa ou uma moeda que atinge um mínimo histórico. **Acreditamos que é possível encontrar uma janela de oportunidade em alguns mercados quando a taxa de câmbio e os preços do mercado imobiliário são inferiores à sua média histórica.** Quando uma oportunidade surge, temos de saber avaliar a capacidade de recuperação do país ou da zona em causa e determinar o tempo que será necessário para atingir essa recuperação.

O Brexit foi um enorme desafio para as nossas equipas. O coração do mundo financeiro europeu, que é igualmente o maior mercado imobiliário da região e possui uma das moedas mais fortes, perdeu a sua estabilidade devido a um acontecimento político decisivo que viria a dar origem a um período de instabilidade. Este tipo de instabilidade cria frequentemente tensão nos mercados e, como resultado, influencia as taxas de câmbio e os preços do mercado imobiliário. **Após vários meses de estudos e análises, chegámos à conclusão de que o Reino Unido iria atingir um ponto baixo como consequência do Brexit e que a sua economia iria acabar por se reerguer, embora esse processo pudesse ser demorado.** Podemos considerar que esse “ponto baixo” foi verificado em 2019, após a demissão de Theresa May, a chegada ao poder de Boris Johnson e a votação do Brexit pelo Parlamento do Reino Unido.

A libra caiu para 1,07 € por 1 £ durante o verão de 2019, voltando a subir na sequência do acordo alcançado entre a UE e Boris Johnson para 1,20 € em fevereiro de 2020. Estamos ainda longe dos níveis verificados antes do Brexit (1,42 € por 1 £), no entanto, a progressão verificada não deixa de ser significativa.

Durante o ano de 2019, para além das variações da moeda, o volume total dos investimentos efetuados no mercado

Evolução do câmbio da libra esterlina desde maio de 2016



Fonte: CORUM

imobiliário comercial do Reino Unido caiu quase 15%, passando de 70 para 60 M€. Pela primeira vez na sua história, o Reino Unido deixou de ser o mercado mais importante da Europa nesta área, sendo ultrapassado pela Alemanha, que registou um investimento de 74 M€. **Por sua vez, o fundo CORUM XL implementou o seu plano com investimentos de 191 M€ no Reino Unido em 2019, o que equivale a mais de 53% dos seus investimentos. Em média, estas aquisições foram realizadas com uma taxa de câmbio de 1,12 € por 1 £, o que as torna ainda mais vantajosas, tendo em conta a subida da libra verificada no 4.º trimestre de 2019 (a libra oscila entre 1,15 € e 1,20 € por 1 £).**

Embora tenha recuperado ligeiramente desde a votação do Brexit pelo Parlamento, este mercado continua a ser convidativo, já que a libra continua a apresentar níveis baixos em relação à sua taxa de câmbio histórica, tal como sucede com o mercado imobiliário. Contudo, esta janela de oportunidade poderá não durar. Tudo depende do tempo que a economia anglo-saxónica irá demorar a recuperar e do tempo necessário para que os investidores regressem em massa.

Enquanto escrevo estas palavras, a Europa está a ser profundamente afetada pela Covid-19 e as negociações relativas à saída do Reino Unido da Europa estão suspensas, embora o período de negociação acordado com Boris Johnson tenha sido curto (saída prevista para o final de 2020). Esta situação teve consequências imediatas na libra, levando ao fortalecimento do euro e à oscilação das taxas de câmbio nas duas últimas semanas entre 1,10 € e 1,15 € por 1 £. A conjuntura atual não é motivo para ficarmos insatisfeitos. A situação verificada no final de 2019 pode ter sido extremamente favorável devido à subida da libra, no entanto, era um claro indicador de que a janela de investimento no Reino Unido

iria fechar progressivamente após o Brexit. A crise de saúde pública que vivemos atualmente suscita inúmeros problemas para os quais a Europa terá de encontrar uma solução, mas também contribui para que a libra se mantenha a um nível bastante baixo. Apesar de tudo, a CORUM não pretende colocar todos os ovos no mesmo cesto. Como tal, realizámos igualmente outras aquisições em 2019, dentro e fora da zona euro, em quatro novos países (Itália, Finlândia, Bélgica e Noruega), graças às quais o fundo CORUM XL passou a ser um investimento diversificado presente em 11 países, três dos quais fora da zona euro. Tudo isto em apenas 2 anos e 6 meses após a sua criação. A Polónia constitui outro “bloco” importante dos investimentos realizados em 2019, correspondendo a 27% do volume total investido. Embora o zloty (moeda local da Polónia) seja estável e não ofereça o potencial de revalorização da libra, o mercado imobiliário da Polónia continua a ser apelativo em comparação com outros mercados europeus. Efetivamente, as rendas na Polónia continuam a ser inferiores às rendas de outros países europeus.

No que diz respeito ao tipo de imóveis adquiridos, o ano de 2019 seguiu a linha de investimento adotada desde o lançamento deste fundo, composto maioritariamente por escritórios (54%) e com um volume significativo de lojas (37%), o que lhe permite tirar partido deste ciclo involuntariamente baixo para os imóveis com esta tipologia na Europa.

Em 2020, continuaremos a tirar partido das oportunidades que o mercado anglo-saxónico e o mercado polaco nos oferecem, sem esquecer a necessidade de diversificação, dentro e fora da zona euro. Por outro lado, o fundo CORUM XL atingiu uma dimensão considerável em 2019, o que significa que, em 2020, poderemos adquirir imóveis com uma dívida bancária reduzida, o que nos permitirá aproveitar excelentes oportunidades e tornar o fundo ainda mais rentável.

Crescer e inovar

Descobri as soluções de investimento **CORUM Origin** e **CORUM XL** porque estavam frequentemente no topo das classificações dos melhores fundos de investimento imobiliário publicadas todos os anos. Foi nesse contexto que suscitaram o meu interesse.

Quando entrei em contacto com as equipas CORUM, conseguiram rapidamente ganhar a minha confiança. Todos os interlocutores com que falei respondiam de forma clara a todas as minhas perguntas, nomeadamente, no que diz respeito ao fundo CORUM XL e à sua estratégia internacional. Como tal, fui naturalmente convencido pela sociedade e pelas suas soluções.

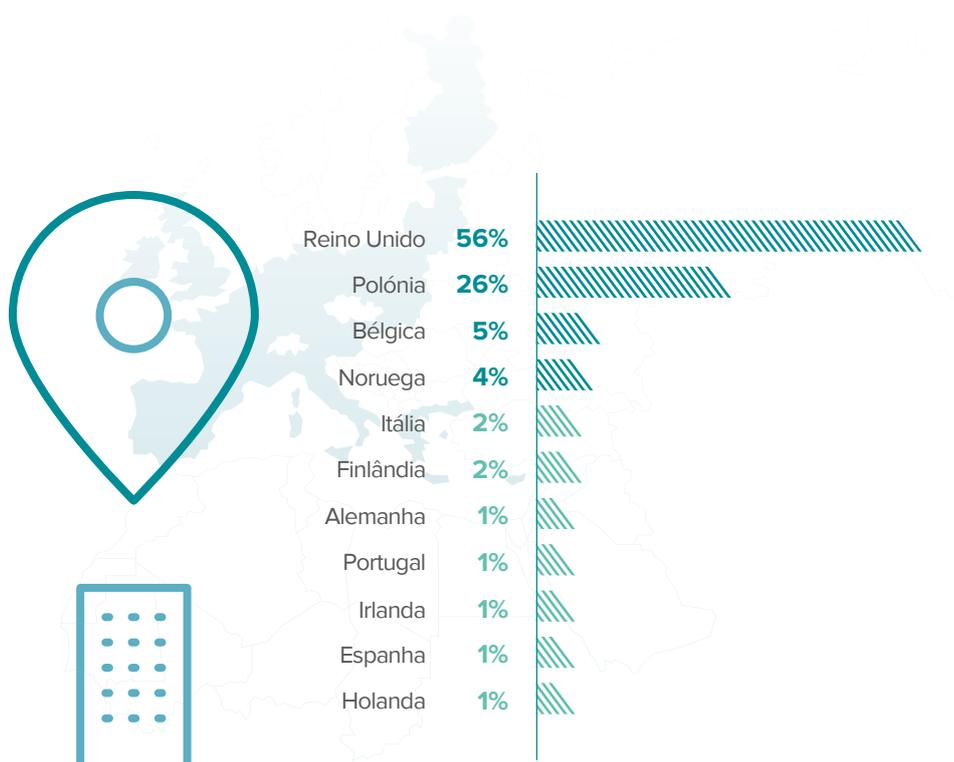
PIERRE L.
ACIONISTA CORUM XL
E CORUM ORIGIN



Perfil do património imobiliário

Irwin Mitchell LLP - Sheffield - Reino Unido - Adquirido em 19/12/2018

Repartição geográfica (% do valor venal)



Taxa de ocupação física e financeira anual



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFIN)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFIS)

Repartição por tipo

(% do valor venal)



52%

ESCRITÓRIOS



39%

LOJAS



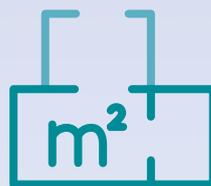
8%

INDÚSTRIA



1%

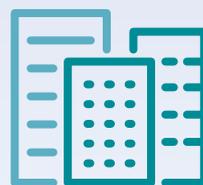
HOTÉIS



280 333

superfície total
em m²

(superfície por arrendar
876 m²)



34

Número
de imóveis



73

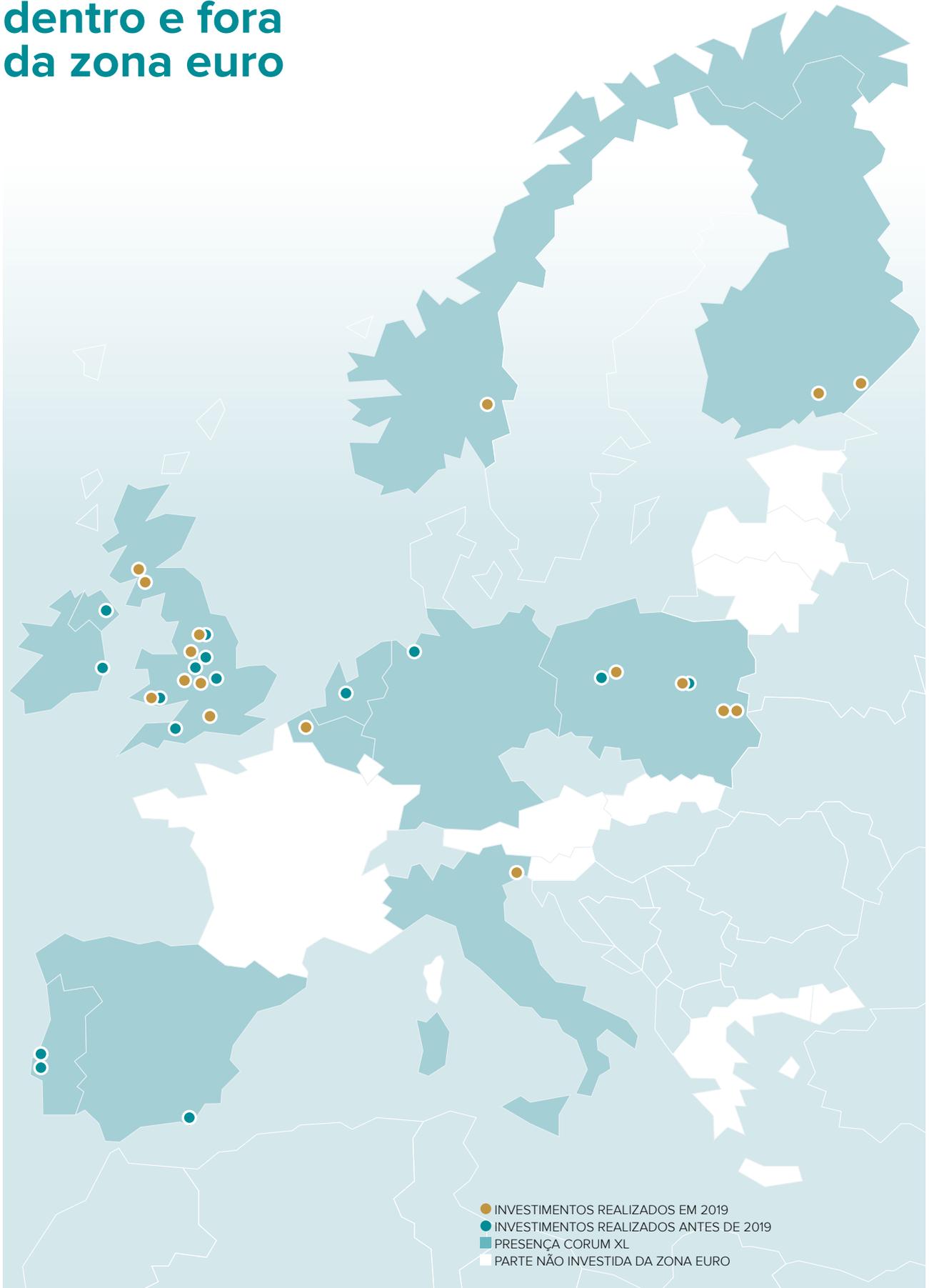
Número
de arrendatários



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

MediaMarkt - Oldenburg - Alemanha - Adquirido em 02/12/2017

Uma presença em 11 países dentro e fora da zona euro



Imóveis adquiridos em 2019

Os investimentos realizados pelo CORUM XL no decurso do ano de 2019 não garantem as suas performances futuras. A rentabilidade inicial corresponde à renda anual em relação ao preço de aquisição do edifício.

Reino Unido



Lloyds Bank | Glasgow

ADQUIRIDO EM 15/02/2019

Preço de aquisição: 26,8 M€

Rentabilidade inicial: 6,30%

Área: 7154 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Lloyds Bank

Período restante do contrato: 7,3 anos, irrevogável

Este imóvel de escritórios, com uma área total de 7154 m², está localizado junto ao rio Clyde, em Glasgow, no Reino Unido. O edifício denominado “Atlantic Quay 2” encontra-se em pleno coração da cidade, numa zona de negócios dinâmica, a poucos minutos a pé da estação central de comboios. Construído em 1991, o edifício possui 28 lugares de estacionamento cobertos. Com uma população de quase 3 milhões de habitantes, Glasgow é a cidade mais populosa da Escócia e a terceira maior cidade do país em termos de população. Localizada no norte, é muito bem servida por uma

das maiores redes ferroviárias do Reino Unido. O arrendatário, Lloyds Bank, é um dos quatro maiores bancos do Reino Unido, juntamente com o HSBC, o Barclays e o Royal Bank of Scotland. As instalações de Glasgow serão usadas para operações de suporte técnico e operacional. Este edifício, adquirido por 26,8 M€, gera uma rentabilidade de 6,30% líquida de todas as despesas. O arrendatário assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 7,3 anos, ficando as despesas e as eventuais obras a cargo do arrendatário.



The Range, Halfords, Pets at Home, Curry PC World & Carphone | East Kilbride

ADQUIRIDO EM 12/04/2019

Preço de aquisição: 15 M€

Rentabilidade inicial: 10,57%

Área: 5519 m²

Tipologia: Lojas

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

Período restante dos contratos: 7,9 anos, irrevogável

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.



Vodafone Group Plc | Stoke-on-Trent

ADQUIRIDO EM 01/07/2019

Preço de aquisição: 13,99 M€

Rentabilidade inicial: 7,27%

Área: 8694 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Vodafone Group Plc

Período restante do contrato: 10 anos, irrevogável

Situada junto a Manchester, a cidade de Stoke-on-Trent oferece excelentes condições de mobilidade a partir da região centro-oeste de Inglaterra. O edifício adquirido é um *call center* situado numa área de utilização mista, composta por escritórios e imóveis industriais típicos da região. Todo o edifício está arrendado à Vodafone por um prazo mínimo restante de 10 anos. Devido ao contrato de arrendamento *triple net* em vigor, o arrendatário suporta todos os custos de manutenção, despesas e eventuais reparações. Este imóvel, concluído em 2009, ostenta um belo design

arquitetónico. A sua cobertura semicircular confere-lhe um carácter original, que torna o ativo mais apelativo e que poderá ser valorizado para outras atividades (desporto, espetáculos, etc.). A sua cobertura possui uma área significativa e é ideal para a eventual instalação de painéis solares. A disposição interior é igualmente única, com andares gigantescos em *open space* com uma excelente iluminação natural. Para esta aquisição, o investimento do CORUM XL ascendeu a 13,99 M€ e gera um rendimento de 7,27%.



The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors | Basingstoke

ADQUIRIDO EM 02/07/2019

Preço de aquisição: 24 M€

Rentabilidade inicial: 6,90%

Área: 11 111 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors

Período restante dos contratos: 14,5 anos, irrevogável

O CORUM XL adquiriu quatro lojas numa zona comercial de Basingstoke, uma cidade a 80 km de Londres, na zona oeste. Basingstoke oferece uma paisagem verdejante e uma excelente qualidade de vida, bem como múltiplas infraestruturas, e acolhe um campus universitário. A zona comercial é facilmente acessível a partir do centro da cidade e possui um parque de estacionamento de grandes dimensões. As quatro lojas foram arrendadas por um supermercado Lidl, uma loja de mobiliário The Range (esta marca já era arrendatária do CORUM XL em East Kilbride), uma loja de

decoreação Dunelm e uma loja Go Outdoors. Todos os contratos de arrendamento foram efetuados em regime *triple net*, o que significa que todas as despesas, impostos, custos e capital investido são da responsabilidade dos arrendatários. O parque de estacionamento possui uma extensão significativa de 11 111 m² e todas as unidades foram equipadas ou renovadas entre 2009 e 2015. Este investimento correspondeu a 24 M€ e gera um rendimento de 6,90%. A duração média dos compromissos assumidos é de 14,5 anos, o que oferece uma excelente perspetiva de rendimentos futuros.



Epwin Group Plc | Telford

ADQUIRIDO EM 02/08/2019

Preço de aquisição: 12,5 M€

Rentabilidade inicial: 6,41%

Área: 15 135 m²

Tipologia: Indústria

Arrendatário: Epwin Group Plc

Período restante do contrato: 20 anos, irrevogável

O CORUM XL adquiriu um armazém situado na zona industrial de Telford, a 48 km de Birmingham, na zona noroeste. O arrendatário, cotado em bolsa, é o Epwin Group Plc., um dos principais fabricantes e fornecedores de janelas, portas e sistemas para fachadas em PVC do Reino Unido. O edifício foi totalmente renovado em 2019 e possui uma área bruta interior de 15 135 m². O CORUM XL celebrou um novo contrato de arrendamento, no qual todos os encargos e despesas correntes do imóvel (obras, manutenção, etc.), bem como os impostos e investimentos estruturais (fachada

e telhado), são suportados pelo arrendatário, que assumiu um compromisso irrevogável de 20 anos. O arrendatário Epwin construiu ainda um anexo (prometido aquando da compra do imóvel) que é utilizado como instalações de armazenamento e cais de carga exteriores. Este projeto, que ficou concluído durante o 4.º trimestre de 2019, criou um rendimento de arrendamento suplementar para o fundo CORUM XL, dando origem a um rendimento de 6,41% no final do ano. No total, o investimento ascendeu a cerca de 20,5 M€ e possui uma área de 20 787 m².



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service | Leeds

ADQUIRIDO EM 09/08/2019

Preço de aquisição: 22,13 M€

Rentabilidade inicial: 6,95%

Área: 5872 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service

Período restante dos contratos: 6,6 anos, irrevogável

Este edifício de escritórios está situado em Leeds, a segunda maior cidade do Reino Unido. Graças a uma nova linha ferroviária de alta velocidade, designada por H2S, que irá ligar Leeds a Londres em apenas 1 hora e 20 minutos na próxima década, as perspetivas de dinamismo económico nesta região são muito significativas. Além disso, Leeds está situada numa zona de confluência de grandes autoestradas e possui um aeroporto internacional, Leeds Bradford. A cidade é conhecida pelas suas 1000 lojas distribuídas por uma imensa zona pedonal. O imóvel adquirido possui uma área aproximada de 6000 m²,

conta com múltiplos arrendatários e é facilmente identificável pelas suas janelas panorâmicas que lhe conferem uma enorme luminosidade. O edifício foi totalmente remodelado em 2015. Os seus arrendatários são o grupo Jacobs (grupo americano de engenharia), a HGF Limited (escritório de advogados) e a The Insolvency Service (entidade pertencente ao governo britânico). Os contratos de arrendamento têm uma duração média de 6,6 anos e colocam todos os encargos e despesas correntes do imóvel a cargo dos arrendatários. O edifício foi adquirido por um montante de 22,13 M€ e gera um rendimento de 6,95%.



TK Maxx | Cardiff

ADQUIRIDO EM 27/09/2019

Preço de aquisição: 12,7 M€

Rentabilidade inicial: 6,37%

Área: 6362 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: TK Maxx

Período restante do contrato: 9,5 anos, irrevogável

O edifício situa-se no coração da cidade, numa famosa rua pedonal no centro de Cardiff, a capital do País de Gales, muito frequentada pelos consumidores e por aqueles que procuram apenas dar um passeio. Os espaços deste edifício, com uma área de 6362 m², foram reequipados em 2006. A fachada Eduardina típica e perfeitamente conservada dá a este imóvel um caráter singular, bem como uma excelente visibilidade. Com mais de 360 000 habitantes no coração da cidade e um milhão de habitantes espalhados por toda a área urbana, com uma área de 140 km², Cardiff é a maior

cidade do País de Gales. A acessibilidade e a presença de um aeroporto internacional fazem com que seja um território extremamente apelativo. Este imóvel encontra-se totalmente arrendado à TK Maxx, uma marca americana que se tornou numa das principais cadeias de vestuário e acessórios de moda no Reino Unido. O contrato de arrendamento termina a 24 de março de 2029 e atribui a totalidade das despesas ao arrendatário. O volume de investimento correspondeu a cerca de 12,7 M€ (todas as despesas incluídas) e gera um rendimento de 6,37%.



Lloyds Bank Plc | Leeds

ADQUIRIDO EM 12/11/2019

Preço de aquisição: 12,7 M€

Rentabilidade inicial: 6,41%

Área: 1688 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: Lloyds Bank Plc

Período restante do contrato: 10,7 anos, irrevogável

Este imóvel comercial situa-se numa rua pedonal de Leeds. Acolhe um balcão do Lloyds Bank e está situado a apenas alguns minutos de distância a pé da estação ferroviária, bem como junto a lojas Zara, JD Sports, M&S e Footlocker, o que confere um caráter apelativo imediato a este imóvel. Os seus 1688 m² de área bruta encontram-se totalmente arrendados ao Lloyds Bank, ao abrigo de um contrato de arrendamento que irá terminar em 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%.



Verastar Ltd | Manchester

ADQUIRIDO EM 19/11/2019

Preço de aquisição: 17,2 M€

Rentabilidade inicial: 7,05%

Área: 5861 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Verastar Ltd

Período restante do contrato: 8,5 anos, irrevogável

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 m² e 320 lugares de estacionamento, que simplificam a vida dos funcionários e clientes do arrendatário. O imóvel encontra-se totalmente arrendado à sociedade

Verastar Limited, ao abrigo de um contrato de arrendamento com um prazo 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 17,1 M€ e gera um rendimento de 7,05%.



Veolia ES (UK) | Cannock

ADQUIRIDO EM 22/11/2019

Preço de aquisição: 13,5 M€

Rentabilidade inicial: 6,53%

Área: 3729 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Veolia ES (UK)

Período restante do contrato: 9,6 anos, irrevogável

No coração da região de Cannock Chase, este edifício de escritórios está situado a 30 km de Birmingham, no Reino Unido, na cidade de Cannock. Este edifício, com 3729 m², 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 e reciclagem

de resíduos do setor 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

Preço de aquisição: 26 M€

Rentabilidade inicial: 7%

Área: 19 279 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: Castorama

Período restante dos contratos: 15 anos

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. Por outro lado, Chelm é uma cidade de 63 000

habitantes 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%.



Żabka Polska, Medicover | Poznań

ADQUIRIDO EM 12/12/2019

Preço de aquisição: 36,7 M€

Rentabilidade inicial: 6,30%

Área: 11 280 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Żabka Polska, Medicover

Período restante dos contratos: 7 anos

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 setor tecnológico. O edifício foi terminado durante o último trimestre de 2019 e conta com uma superfície de, aproximadamente, 12 000 m². Acolhe a sede social da

empresa polaca Żabka Polska (arrendatário principal), a maior marca de supermercados da Polónia. A Medicover, especialista em saúde, ocupa 550 m² para a prestação de cuidados dentários e oftalmológicos. Este imóvel encontra-se totalmente arrendado por um período de 7 anos. As despesas e 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%.



Alior Bank, Mitsubishi Electric | Varsóvia

ADQUIRIDO EM 20/12/2019

Preço de aquisição: 34,8 M€

Rentabilidade inicial: 8,47%

Área: 17 859 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: Alior Bank, Mitsubishi Electric

Período restante dos contratos: 5,6 anos

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 e possui uma área de

17 859 m² 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%.

Finlândia



Tokmanni, Jysk | Imatra, Kouvola

ADQUIRIDO EM 25/06/2019

Preço de aquisição: 9,7 M€

Rentabilidade inicial: 7,14%

Área: 7759 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: Tokmanni, Jysk

Período restante dos contratos: 11,8 anos

A primeira aquisição do CORUM XL na Finlândia consiste em duas lojas Tokmanni nas cidades de Imatra e Kouvola, 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 Kouvola, arrendada a 100% à Tokmanni, está situada no bairro de Tornionmäki, uma zona comercial estratégica

devido à sua proximidade com uma zona residencial de 3000 habitantes. A cidade de Kouvola 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.

Bélgica



6 arrendatários, entre os quais, TP vision | Gand

ADQUIRIDO EM 01/10/2019

Preço de aquisição: 27,3 M€

Rentabilidade inicial: 7,65%

Área: 13 611 m²

Tipologia: Escritórios

Arrendatário: 6 arrendatários, entre os quais, TP Vision

Período restante dos contratos: 7,6 anos

O CORUM XL investiu na Bélgica através da aquisição de um edifício de escritórios em Gand, na região da 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 m² e está dividido em 12 andares. É ocupado por seis arrendatários que operam no setor 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 que investe particularmente na 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.

Itália



OVS S.p.A | Trieste

ADQUIRIDO EM 05/07/2019

Preço de aquisição: 11,64 M€

Rentabilidade inicial: 7,90%

Área: 11 653 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: OVS S.p.A

Período restante do contrato: 7,6 anos, irrevogável

O CORUM XL realizou a sua primeira aquisição em Itália. Escolhemos uma grande loja de vestuário de renome situada em Trieste, uma cidade histórica e dinâmica com 205 000 habitantes localizada na zona nordeste do país. Este imóvel, com uma área de 11 653 m², bem como a sua fachada, foi totalmente renovado em 2018. A OVS S.P.A., que arrenda este imóvel a 100%, assumiu um compromisso irrevogável com uma duração de 7,6 anos. O grupo, líder italiano no mercado de vestuário, subarrenda igualmente alguns espaços à livraria Lovat e a um supermercado Conad, o que torna este ativo

ainda mais apelativo, tanto ao fim de semana como durante a semana. Sendo uma verdadeira instituição na rua mais comercial da cidade, a OVS é o templo da moda a preços acessíveis. As suas montras em vidro captam imediatamente a atenção e os arrendatários sabem utilizar os espaços para promover eventos que atraem as famílias e os habitantes locais. Este imóvel, adquirido por 11,64 M€, gera um rendimento de 7,90%. Adicionalmente, este imóvel foi avaliado por peritos independentes que lhe atribuíram um preço líquido de venda efetivo de 16,2 M€.

Noruega



Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjop | Elverum

ADQUIRIDO EM 15/11/2019

Preço de aquisição: 19,6 M€

Rentabilidade inicial: 6,63%

Área: 11 180 m²

Tipologia: Lojas

Arrendatário: Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjop

Período restante dos contratos: 9,6 anos, irrevogável

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 Byggmakker, uma das principais cadeias de bricolage do país. Este imóvel possui uma área bruta superior a 11 000 m², 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 perspetivas económicas para o setor e para a cidade. Esta comuna 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%.

Ambiente

A dinâmica CORUM aplicada ao desenvolvimento sustentável

O compromisso que assumimos em prol de um desenvolvimento sustentável baseia-se na participação dos arrendatários na melhoria da qualidade ambiental do edifício. O arrendatário é o primeiro interessado na diminuição do seu consumo de energia e, consequentemente, dos respetivos encargos.

VINCENT DOMINIQUE
DIRETOR-GERAL



No relatório anual de 2018, apresentei os primeiros resultados das campanhas de recolha de dados relativos ao consumo energético dos edifícios. Recordei igualmente que o objetivo dessas campanhas consistia em identificar os imóveis nos quais poderíamos concentrar os nossos esforços, de modo a reduzir os encargos dos arrendatários.

Classificação ambiental: índice de desempenho energético médio do património CORUM por país

1 Quanto menor for a pontuação, melhor é o desempenho do edifício do ponto de vista ecológico.
5





Tokmanni, Jysk - Imatra, Kouvola - Finlândia - Adquirido em 25/06/2019

No ano de 2019, em colaboração com o arrendatário, procedemos à instalação de painéis solares no telhado de alguns supermercados Tokmanni adquiridos na Finlândia.

Em 2019, esta recolha de dados obteve um resultado concreto, dando origem à instalação de painéis solares sobre vários imóveis situados na Finlândia.

Sei o que está a pensar, a Finlândia é sem dúvida o último país em que pensamos quando se fala da energia solar.

Contudo, quando pomos de lado as ideias preconcebidas e olhamos mais de perto, a cidade de Helsínquia tem a **mesma quantidade anual de luz solar que Paris**. Não podemos confundir a luz com o calor. A luz é recebida de forma diferente ao longo do ano com uma maior concentração nos meses de verão. Na Finlândia, devido ao fenómeno natural do sol da meia-noite, o sol nunca se põe durante os meses de verão.

Os argumentos a favor do desenvolvimento da energia solar na Finlândia são numerosos:

- Um forte apoio político à expansão do setor das energias renováveis, de modo a reduzir a dependência dos combustíveis fósseis (que corresponderam a 43% do quadro energético em 2018, ao passo que em França, por exemplo, corresponderam a apenas a 8%);
- Um desempenho substancialmente superior no que diz respeito ao rendimento, já que os painéis solares são mais eficazes a temperaturas baixas e, sobretudo, em ambientes limpos e sem poeiras (a Finlândia possui a melhor qualidade de ar do mundo, de acordo com um estudo realizado pela Organização Mundial da Saúde);
- Por último, as melhorias alcançadas no desempenho dos painéis solares de última geração, nomeadamente em

períodos de nebulosidade e chuva, permitem uma utilização mais eficaz e que se adapta a países como a Finlândia. Assim sendo, por iniciativa da Tokmanni, arrendatária de 6 imóveis comerciais detidos pela CORUM na Finlândia, o seu fundo de investimento imobiliário celebrou um contrato tripartido (com o arrendatário e um fornecedor de energia solar) com vista à instalação de painéis fotovoltaicos nos telhados.

Trata-se de um acordo vantajoso para todos os signatários.

- Para o arrendatário que, para além das aplicações de marketing que poderá dar a esta iniciativa, passará a obter parte da sua eletricidade através de um método ligeiramente mais económico;
- Para o fornecedor de eletricidade que, após a recuperação do seu investimento inicial, efetuado com recurso a subsídios, irá beneficiar de um rendimento recorrente contratualizado com o arrendatário;
- Para a CORUM, que irá assim fidelizar o arrendatário sem incorrer em custos, visto que todas as despesas de instalação, manutenção e reparação se encontram a cargo do fornecedor.

Assim sendo, esta operação reveste-se de um carácter virtuoso: ao melhorar o património CORUM estamos a beneficiar os arrendatários. A redução dos custos para o arrendatário contribui para a sua fidelização e reduz o risco de espaços por arrendar. Um número mais reduzido de imóveis por arrendar implica uma melhor taxa de ocupação, o que irá proteger os rendimentos de arrendamento com **um efeito direto nos dividendos** que lhe são pagos pelo fundo CORUM.

Os elementos financeiros

Ao propor uma solução de investimento imobiliário inovadora, estamos a oferecer diferentes opções aos nossos acionistas para os seus projetos: **entregas programadas, reinvestimento dos potenciais dividendos, acesso a um espaço dedicado.** Não poupamos esforços para lhe oferecer a melhor solução de investimento.



Mercado de ações

O CORUM XL é um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada e com risco de perdas do capital investido. 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 do fundo CORUM XL.

Data de criação:

20 de dezembro de 2016

Data de abertura ao público:

3 de abril de 2017

Preço de subscrição de cada ação em 01/01/2019: 189 €

Valor nominal da ação:

150 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

Evolução do capital

	2019	2018	2017
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	511 783	179 478	30 622
Número de ações a 31/12	3 411 885	1 196 523	204 146
Número de acionistas a 31/12	15 258	5497	926
Remuneração incluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de €	50 808	22 380	3766
Preço de entrada a 31/12 em € ^[1]	189	189	185

[1] Preço pago pelo subscritor.

Evolução do preço da ação

	2019	2018	2017
Preço de subscrição a 01/01	189 €	185 €	185 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano	11,83 €	14,85 €	9,13 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxa interna de rentabilidade ^[1]	NA	NA	NA
Rendimento de dividendos ^[2]	6,26%	7,91%	6,58%
Variação do preço da ação ^[3]	0,00%	1,51%	NA

[1] A taxa interna de rentabilidade calculada a 5 anos mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos. O fundo de investimento imobiliário ainda não tem 5 anos de existência, como tal, esta informação não pode ser apresentada.

[2] Rendimento de dividendos: permite medir a performance anual. Corresponde à relação entre o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N, e o preço médio de aquisição da ação no ano N (preço de subscrição).

[3] Variação do preço médio de aquisição da ação ao longo do ano, que se define como a diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1, dividida pelo preço médio de aquisição do ano N-1.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido em 09/08/2019

Dados financeiros

Números importantes

	2019		2018		2017	
	Total (em K€)	Por ação (em €)	Total (em K€)	Por ação (em €)	Total (em K€)	Por ação (em €)
1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ^[1]						
Receitas imobiliárias	31 891	23,91	10 968	36,83	535	12,99
Excedente bruto de exploração	19 678	14,75	5166	17,35	1	0,01
Resultado do exercício	15 667	11,74	4079	13,70	376	9,13
2 - VALORES DE BALANÇO ^[2]						
Capital social	511 783	150,00	179 478	150,00	30 622	150,00
Total do capital próprio	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Ativos para arrendamento	507 929	148,87	176 782	147,75	24 315	119,10
Títulos, participações e ações das entidades controladas	9437	2,77	0	0,00	0	0,00
Total da demonstração patrimonial	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
3 - OUTRAS INFORMAÇÕES ^[1]						
Resultados distribuíveis	15 668	11,75	4079	13,70	376	9,13
Dividendos	15 651	11,73	4078	13,69	376	9,13
4 - PATRIMÓNIO ^[2]						
Valor venal dos imóveis	531 559	155,80	174 726	146,03	24 470	119,87
Valor contabilístico	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Valor de realização	558 552	163,71	188 928	157,90	32 532	159,36
Valor de reconstituição	673 364	197,36	228 867	191,28	39 231	192,17

[1] Os montantes por ação são em função do número 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.

Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2019	% do Total de Receitas	2018	% do Total de Receitas	2017	% do Total de Receitas
Receitas brutas de arrendamento	15,09	98,1%	17,89	98,8%	12,75	98,1%
Receitas financeiras ^[1]	0,08	0,5%	0,05	0,3%	0,00	0,0%
Receitas diversas	0,21	1,4%	0,16	0,9%	0,24	1,9%
Reclassificações de despesas	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTAL DAS RECEITAS^[2]	15,38	100,0%	18,11	100,0%	12,99	100,0%
Comissão de gestão	2,02	13,1%	2,55	14,1%	1,58	12,1%
Outras despesas de gestão	1,25	8,1%	1,04	5,7%	0,20	1,6%
Manutenção do património	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Despesas financeiras	0,19	1,3%	0,14	0,8%	0,15	1,2%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	0,44	2,8%	0,33	1,8%	1,35	10,4%
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	3,89	25,3%	4,06	22,4%	3,28	25,3%
Amortizações líquidas ^[3]	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisões líquidas ^[3]	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
TOTAL DAS DESPESAS^[4]	3,64	23,6%	4,41	24,4%	3,86	29,7%
RESULTADO CORRENTE	11,74	76,4%	13,70	75,6%	9,13	70,3%
Resultado extraordinário	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Varição em relação aos resultados transitados	-0,01	-0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	11,73	76,3%	13,69	75,6%	9,13	70,3%
<i>Rendimentos distribuídos depois de contribuições</i>	<i>11,73</i>	<i>76,3%</i>	<i>13,70</i>	<i>75,6%</i>	<i>9,13</i>	<i>70,3%</i>

[1] Antes de contribuições fiscais e sociais.

[2] Fora contribuições subtraídas do prémio de emissão.

[3] Dotação do exercício após subtração das reversões.

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

Utilização dos fundos (em K€)

	Total em 31/12/2018	Varição	Total em 31/12/2019
Fundos captados	223 462	418 833	642 295
Empréstimos	5000	10 000	15 000
Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	6461	10 468	16 929
Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	26 145	50 808	76 953
Compras/alienações de imóveis e obras registadas como ativos	176 782	347 654	524 436
Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]			
MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR	19 073	19 903	38 977

[1] As mais-valias das alienações do ano foram totalmente distribuídas.

Mapa de origens e aplicações de fundos (em K€)

Em complemento do mapa de utilização dos fundos acima, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management apresenta-lhe o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de tesouraria da utilização dos fundos e dos recursos libertados.

	31/12/2019	31/12/2018
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	12 308	8422
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	15 667	4079
Alienação de ativos ^[1]	0	0
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	357 557	158 503
Regularização dos ativos intangíveis	0	0
Varição do passivo fora do saldo sobre os dividendos	38 711	9391
Dotações para provisões	945	113
TOTAL DE ORIGENS	412 880	172 085
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Varição dos valores de realização	27 706	3740
Aquisições de imóveis	347 654	152 468
Saldo dos dividendos do exercício anterior	765	248
Dividendos antecipados pagos no exercício ^[2]	13 239	3312
Reversão de amortizações e provisões	485	9
TOTAL DAS APLICAÇÕES	389 849	159 778
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	35 339	12 308

[1] Mais-valias sobre alienações de ativos.

[2] Dividendos antecipados de 2019, distribuição dos resultados transitados de 2018 e mais-valias sobre alienações de 2019.

Contas anuais 2019

Demonstração patrimonial (em K€)

	2019		2018	
	Valores de balanço	Valores estimados	Valores de balanço	Valores estimados
Ativos para arrendamento	507 929	514 889	176 782	174 726
Ativos em curso	7070	7070	0	0
Títulos de participação	9437	9600	0	0
Encargos diferidos				
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-587		-127	
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	523 849	531 559	176 655	174 726
Ativos				
Arrendatários	141	141	1 715	1715
Outros créditos	31 667	31 667	12 446	12 446
Investimentos e disponibilidades	35 338	35 338	12 308	12 308
Provisões para riscos e encargos				
Dívidas financeiras	-17 171	-17 171	-5058	-5058
Dívidas de exploração	-16 132	-16 132	-5696	-5696
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	33 843	33 843	15 714	15 714
TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO	-6850	-6850	-1512	-1512
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	550 842		190 856	
VALOR ESTIMADO DO PATRIMÓNIO ^[1]		558 552		188 928

[1] Este montante corresponde ao valor de realização definido no artigo L.214-109 do Código Monetário e Financeiro (anteriormente artigo 11 da lei n.º 701300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71524 de 01/07/1971.

Demonstração de alterações no capital próprio (em K€)

	Abertura a 01/01/2019	Movimentos 2019	Fecho a 31/12/2019
CAPITAL	179 478	332 304	511 783
Capital subscrito	179 478	332 304	511 783
PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO	11 377	25 253	36 630
Prémio de emissão (excluindo impostos)	43 984	86 529	130 512
Prémio de emissão em vias de subscrição	0	0	0
Dedução sobre o prémio de emissão	-32 607	-61 276	-93 882
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	0		0
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	0	1	1
RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Resultado a 31/12/17	376		0
Dividendos antecipados a 31/12/17	-376		0
Resultado a 31/12/18	4079		4079
Dividendos antecipados a 31/12/18	-4078		-4078
Resultado a 31/12/19		15 667	15 667
Dividendos antecipados a 31/12/19		-13 239	-13 239
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	190 856	359 985	550 842

Compromissos extrapatrimoniais (em K€)

	31/12/2019	31/12/2018
Dívidas garantidas		
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários		
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros		
Garantias concedidas		
Garantias recebidas	5797	2743
Avales, cauções		

Demonstração de resultados (em K€)

Atividade imobiliária	2019	2018
RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Rendas	20 128	5331
Encargos faturados		88
Receitas das participações controladas		
Outras receitas	279	48
Reversão de provisões		
Reclassificações de despesas imobiliárias	10 468	5502
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	31 891	10 968
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	1094	89
Grandes obras de manutenção		
Despesas de manutenção do património para arrendamento		
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	146	113
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias		
Outras despesas imobiliárias	10 843	5510
Despesas de aquisições não realizadas	130	90
Depreciação de títulos de participação de controladas		
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	12 213	5802
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)	19 678	5166
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversões de amortização de exploração		
Reversões de provisões de exploração	485	9
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	50 808	22 380
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa		
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	51 293	22 389
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	53 498	23 141
Despesas de exploração da sociedade		
Outras despesas de exploração	863	309
Dotações para amortizações de exploração		
Dotações para provisões de exploração	800	0
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa		
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	55 160	23 449
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)	-3867	-1060

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

[2] Das quais, comissões de subscrição no valor de 50 808 K€.

...

Demonstração de resultados (em K) (continuação)

Atividade imobiliária	2019	2018
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas		
Receitas de juros de contas correntes		
Outras receitas financeiras	113	15
Reversões de provisões para encargos financeiros		
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	113	15
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	56	21
Encargos de juros de contas correntes		
Outras despesas financeiras	201	22
Depreciações		
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	257	43
RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)	-144	-28
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS		
Receitas extraordinárias	7	
Reversões de provisões extraordinárias		
TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	7	0
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		
Despesas extraordinárias	7	
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias		
TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	7	0
RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)	0	0
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	15 667	4079



\\ Airwave Solutions - Rugby - Reino Unido - Adquirido em 17/10/2018

Anexo às contas anuais

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

- as disposições do regulamento ANC N.º 2014-03 de 5 de junho de 2014, revisto, referente ao plano de contabilidade geral, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- as normas específicas aplicáveis às Sociedades Civas de Investimento Imobiliário (SCPI) visadas no ponto 2.º do parágrafo I. 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 das Sociedades Civas 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 ATIVOS 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 PARA ARRENDAMENTO

Em virtude da legislação aplicável ao Corum XL, a coluna “Valores estimados” da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI).

O valor assim obtido corresponde ao valor de realização definido nos artigos L.214-106 e R.214-157-1 do Código Monetário Financeiro.

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:

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

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.

Informações relativas à demonstração patrimonial e aos capitais próprios

Informações relativas aos ativos (em K€)

	Valores brutos a 01/01/2019	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2019
Terrenos e construções para arrendamento	174 268	327 823		502 091
Ativos em curso	0	7070		7070
Despesas de aquisição	2515	3323		5838
Títulos de participação	0	9437		9437
TOTAL	176 782	347 654	0	524 436

Detalhe dos ativos em curso (em K€)

	2019	
	Valores contabilísticos	Valores estimados
Telford - Hortonwood 37	6100	6100
Leeds - 1 City walk	970	970
TOTAL	7070	7070

Declaração das provisões para grandes manutenções (em K€)

	Provisão em 01/01/2019	Dotação		Reversão		Provisão em 31/12/2019
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis alienados	Património existente	
Montante	127	133	13		78	195

	Data de Início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/20	42
Despesas previsionais em N+2	01/01/21	58
Despesas previsionais em N+3	01/01/22	75
Despesas previsionais em N+4	01/01/23	0
Despesas previsionais em N+5	01/01/24	20
TOTAL		195

Ativos financeiros (em K€)

Sociedade detida	Data de aquisição	Valor contabilístico	Valor estimado	Capital	Resultado	Capital próprio	Quota-parte detida
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4021	4150	3	0	109	100%
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5417	5450	3	0	73	100%
TOTAL		9438	9600	6	0	182	

Dívidas financeiras

As dívidas financeiras são constituídas por depósitos de garantia recebidos de arrendatários no valor de 2 205 790 €.

Repartição das rubricas do balanço	2019	2018
Empréstimos	15 000	5000
Empréstimos bancários obtidos		
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	15 000	5000
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	2206	58

Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos

Nenhuma.

Resultado do exercício (em K€)

	2019
O RESULTADO DO EXERCÍCIO É DE	15 667
A distribuição de adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro ascende a:	15 651
PERMANECE POR DISTRIBUIR	16

Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2019

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 peritagens 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 (em K€) para um número de 3 411 885 ações a 31 de dezembro de 2019.

	2019 (em K€)	2019 por ação	2018 (em K€)	2018 por ação
Investimentos imobiliários	523 849		176 655	
Outros ativos líquidos ^[1]	26 993		14 201	
VALOR CONTABILÍSTICO	550 842	161,45 €	190 856	158,48 €
Valor venal dos imóveis para arrendamento	531 559		174 726	
Outros ativos líquidos ^[1]	26 993		14 201	
VALOR DE REALIZAÇÃO	558 552	163,71 €	188 928	159,36 €
Despesas necessárias à aquisição do património do fundo de investimento imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício ^[2]	34 009	6,40%	12 475	8,14%
• Emolumentos notariais e taxas de registo 5,70% + taxas de comercialização 1,44%	34 009	6,40%	12 475	8,14%
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	80 804	12,00%	27 464	12,00%
• 12% impostos incluídos (comissões de subscrição + despesas de pesquisa de imóveis)	80 804	12,00%	27 464	12,00%
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	673 364	197,36 €	228 867	192,17 €

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido mediante dedução das provisões para riscos e encargos e das dívidas. A baixa dos "outros ativos líquidos" está ligada ao sobreinvestimento dos fundos.

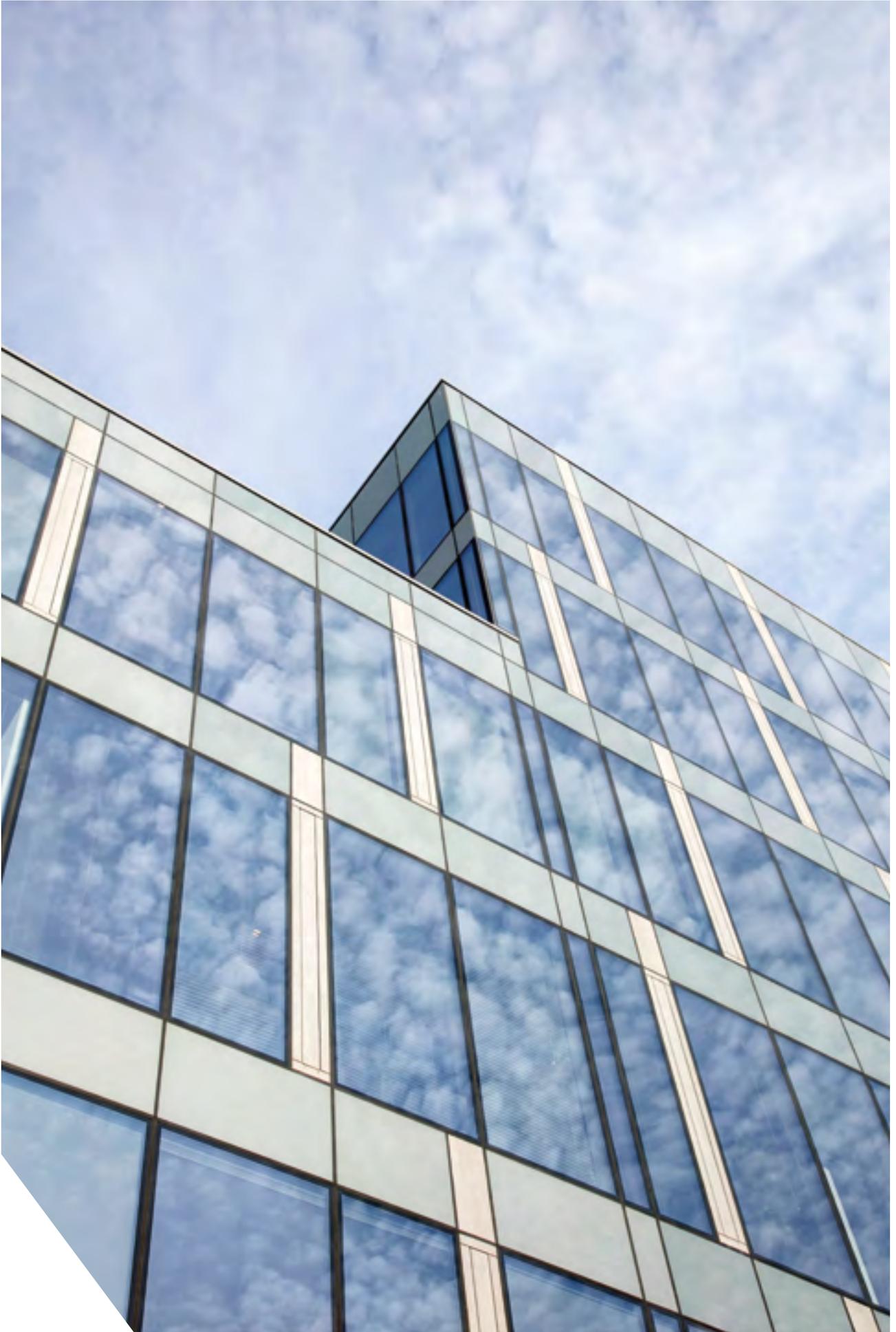
[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2019.

Eventos após a data de fecho do balanço

Após o dia 31 de dezembro de 2019, a data de encerramento do exercício, fomos atingidos pela crise de saúde pública do coronavírus.

Nesta fase, ainda é difícil avaliar o impacto desta crise na

atividade do fundo e nas contas do exercício de 2020. A Sociedade Gestora está a colocar em prática medidas apropriadas para dar a melhor resposta possível às necessidades dos arrendatários e dos acionistas.



Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2019	2018
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	3135	1715
Créditos de cobrança duvidosa	0	0
Depreciação dos créditos sobre arrendatários		
TOTAL	3135	1715
OUTROS CRÉDITOS		
Juros ou dividendos a receber		
Estado e outras entidades públicas	30 916	11 176
Gestores de propriedades		
Créditos de acionistas	751	1270
Outros devedores		
Despesas antecipadas	0	0
TOTAL	31 667	12 446

Detalhe dos débitos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2019	2018
Empréstimos	15 000	5000
Empréstimos bancários obtidos		
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	15 000	5000
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	2206	58
Arrendatários credores	2994	528
Fornecedores e contas relacionadas	9803	1857
Estado e outras entidades públicas	6329	2495
Acionistas credores		
Débitos sobre distribuição	456	816
Receitas antecipadas	7856	1630
TOTAL DE OUTROS DÉBITOS	27 438	7327

Informações relativas à demonstração de resultados

Receitas da atividade imobiliária (em K€)

Rendas	20 128
Encargos faturados	1016
Receitas das participações controladas	
Outras receitas	279
Reversão de provisões	
Reclassificações de despesas imobiliárias	10 468
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	31 891

As rendas e as despesas faturadas representam 66% das receitas relativas à atividade. As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo.

Despesas da atividade imobiliária (em K€)

Despesas com contrapartida em receitas	1094
Grandes obras de manutenção	0
Despesas de manutenção do património para arrendamento	
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	146
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	
Outras despesas imobiliárias	10 843
Despesas de aquisições não realizadas	130
Depreciação de títulos de participações controladas	
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	12 213

As outras despesas imobiliárias (10 843 K€) correspondem às taxas de registo.

Receitas de exploração

As receitas de exploração, num montante de 51 293 K€, são constituídas pelas reclassificações dos encargos correntes de exploração que integram as comissões de subscrição.

Despesas de exploração da sociedade

Em conformidade com os estatutos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora CORUM AM recebeu, a título do exercício de 2019, 53 498 K€, distribuídos da seguinte forma:

- 12,4% (excluindo impostos) na zona euro e 15,9% (excluindo impostos) em países fora da zona euro das receitas de arrendamento auferidas, excluindo impostos, pela Sociedade Gestora a título de honorários de gestão no montante de 2690 K€;
- 12% (excluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 50 808 K€.

As despesas de exploração diversas, no montante total de 863 K€, são constituídas por honorários e outras despesas.

Resultado financeiro

O resultado financeiro é fixado em -144 K€ e é constituído por juros de empréstimos no valor de 56 K€ e de perdas cambiais no valor de 201 K€.

Resultado extraordinário

Nenhum.



\\ Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido em 09/08/2019

Outras informações

Compromissos extrapatrimoniais

Compromissos assumidos/recebidos sobre os investimentos imobiliários: as garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de falta de pagamento.

Estes compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- garantias bancárias (84% das garantias);
- garantias recebidas do Grupo (16% das garantias).

Informações relativas às operações com empresas associadas

Nenhuma.

Tabela de composição do património (em K€)

	2019		2018	
	Valores contabilísticos	Valores estimados	Valores contabilísticos	Valores estimados
TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO				
Escritórios	279 611	289 833	99 517	89 883
Indústria	33 073	34 180	7100	6172
Lojas	187 397	195 106	62 701	73 461
Logística	0	0	0	0
Saúde	0	0	0	0
Hotéis	4950	5370	4950	5210
TOTAL	505 031	524 489	174 268	174 726

Inventário detalhado

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2019 em K€
HOLANDA		em K€	Estimativa 2019 em K€				
	ESCRITÓRIOS						
	Utrecht - Maarssebroeksedijk 2	3557	03/05/2017	5365	365	5000	5300
ESPAÑA							
	HOTÉIS						
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6499	01/12/2017	5134	184	4950	5370
ALEMANHA							
	ESCRITÓRIOS						
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4600	23/12/2017	7515	650	6865	7300
PORTUGAL							
	LOJAS						
	Alcochete - N119 69	1489	10/04/2018	2991	246	2745	2956
	Sesimbra - E.N. 378, Nó da Carrasqueira	1470	10/04/2015	2958	203	2755	2731
IRLANDA							
	INDÚSTRIA						
	Drogheda - Termofeckin Road	1057	22/09/2017	7274	174	7100	7000
POLÓNIA							
	ESCRITÓRIOS						
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 386	86	20 300	20 200
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	36 760	40	36 720	36 090
	Varsóvia - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	34 836	36	34 800	34 810
	LOJAS						
	Varsóvia - Mangalia 2a	5813	18/12/2018	20 931	414	20 516	20 230
	Chelm - Rejowiecka 179a	8464	12/12/2019	8485	12	8472	8660
	Lublin - Mełgiewska 16	9705	12/12/2019	9685	14	9671	9930
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7680	12/12/2019	7869	12	7857	8150
REINO UNIDO							
	ESCRITÓRIOS						
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 079	1698	27 381	28 620
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3657	17/10/2018	13 558	879	12 678	13 082
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 936	1644	27 292	27 539
	Glasgow - 45 Roberston street	7154	15/02/2019	23 572	1322	22 250	25 123
	Stoke - Shelton Boulevard	8694	01/07/2019	12 589	739	11 850	13 928
	Leeds - 1 City walk	5872	09/08/2019	20 213	282	19 931	21 744
	Sale - 1 Dovecote, Old Hall Road	5861	04/11/2019	16 423	238	16 185	16 279
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes		22/11/2019	12 905	172	12 733	12 868

...

Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2019 em K€
REINO UNIDO							
LOJAS							
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6297	11/06/2018	19 883	1165	18 717	18 248
	Exeter - 223-226 High Street	2894	30/11/2018	7058	290	6768	6288
	Coalville - Retail Park	5034	21/09/2018	12 015	816	11 199	9403
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5487	12/04/2019	13 026	776	12 250	13 223
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	22 826	177	22 649	24 330
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6362	27/09/2019	12 041	30	12 010	12 459
	Leeds - 65-68 Briggate	1688	12/11/2019	12 059	33	12 025	12 130
INDÚSTRIA							
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	26 382	410	25 973	27 180
FINLÂNDIA							
LOJAS							
	Kouvola - Palokankaantie 4	3301	25/06/2019	4127	107	4021	4150
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4458	25/06/2019	5556	139	5417	5450
ITÁLIA							
LOJAS							
	Trieste - Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 687	287	11 400	16 719
BÉLGICA							
ESCRITÓRIOS							
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	11 687	51	25 626	26 950
NORUEGA							
LOJAS							
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	11 687	291	18 924	20 050
TOTAL		288 331		497 495	13 983	505 031	524 489

Despesas de gestão

Despesas de gestão	Taxa	Base	Montantes 2019
Comissão de gestão na zona euro	13,20% incluindo todos os impostos	Rendas recebidas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	386 K€
Comissão de gestão fora da zona euro	16,80% incluindo todos os impostos	Rendas recebidas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	2304 K€
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5% incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo se a mais-valia for superior a 5%	-
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	-

Relatórios e projetos de deliberação para a Assembleia-geral

Relatórios

Relatório da Sociedade Gestora

Características principais a 31 de dezembro de 2019

• Capital nominal	511 783 K€
• Distribuição 2019 (por ação)	11,83 €
• Valor IFI 2019* (por ação)	158,28 €

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

• Capitalização (a preço de subscrição)	644 846 K€
• Número de ações	3 411 885
• Número de acionistas	15 258
• Distribuição prevista para 2020 (por ação)	9,45 €

APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO REALIZADOS PELO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Cada imóvel adquirido em 2019 foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2019.

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 valor dos restantes imóveis foi atualizado em dezembro de 2019.

O método adotado pelo avaliador é o chamado “de capitalização”, sendo a coerência dos valores obtidos posteriormente controlada face a transações comparáveis. Esta avaliação será atualizada durante os próximos quatro anos.

EVOLUÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS DE ARRENDAMENTO

As receitas de arrendamento representam mais de 99% das receitas globais do fundo de investimento imobiliário a 31 de dezembro de 2019.

As despesas são essencialmente compostas por:

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

O conjunto das despesas líquidas representa 24% das rendas recebidas pelo CORUM XL.

Todas as despesas imobiliárias foram refaturadas aos arrendatários.

Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superfície total (m ²)	280 332	86 845	22 744
Superfície por arrendar (m ²)	876	0	0
Taxa de Ocupação Física (TOFIS) ^[1]	99,9%	100%	100%
Taxa de Ocupação Financeira (TOFIN) ^[2]	100%	100%	100%

[1] Média das TOFIS trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/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.

[2] Total das TOFIN trimestrais (rendas faturadas/rendas faturáveis).

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

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotéis	TOTAL
França							
Europa	52	39	8			1	100
TOTAL	52	39	8			1	100

Composição do património imobiliário: área em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotéis	TOTAL
França							
Europa	39	41	18			2	100
TOTAL	39	41	18			2	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 a auditoria das contas e da gestão da nossa Empresa, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2019.

A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras da nossa Empresa, 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 2020, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas que lhe são apresentadas.

No exercício de 2019, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 50 808 K€. Os honorários de gestão elevaram-se a 2690 K€.

No ano de 2019, o CORUM XL captou 421 milhões de euros, aumentando o capital social da sociedade para 511 783 K€, atingindo uma capitalização de 645 milhões de euros. Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

Ao longo do ano de 2019 foram realizados investimentos exclusivamente fora de França, com ativos imobiliários adquiridos por um total de 356,6 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. O património encontra-se repartido por 11 países, três dos quais se encontram fora da zona euro (o Reino Unido, a Polónia e a Noruega). Os edifícios são usados para escritórios (52%), lojas (39%), instalações industriais (8%) e hotéis (1%). Os investimentos realizados oscilam entre os 9,7 M€ (para uma loja na Finlândia) e os 36,7 M€ (para um edifício de escritórios na Polónia) com uma rentabilidade inicial média de 7,13% (incluindo taxas de registo e honorários de comercialização).

Os contratos de arrendamento têm um prazo médio por cumprir de 9,06 anos. A estratégia de investimento prosseguida permite a obtenção de uma forte diversificação, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia dos imóveis e de moeda. Convém destacar que tal património se encontra totalmente arrendado, com uma taxa de ocupação de 99,9%.

Para além das propostas de deliberação submetidas à Assembleia-geral ordinária relativas ao fecho das contas anuais, propõe-se à Assembleia-geral ordinária:

- que renove e nomeie os membros do Conselho Fiscal para um período de três anos,
- que estabeleça o montante de 1 200 000 000 € como montante máximo para o pagamento de futuras aquisições do fundo CORUM XL (sob reserva da adoção pela Assembleia-geral Extraordinária da deliberação que estabelece um capital estatutário máximo de 2 000 000 000 €),
- que estabeleça o montante de 1 200 000 000 € como montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome da sociedade CORUM XL (sob reserva da aprovação pela Assembleia-geral Extraordinária da deliberação que estabelece um capital estatutário máximo de 2 000 000 000 €).

Por outro lado, propõe-se à Assembleia-geral Extraordinária:

- que altere o capital estatutário máximo de 1 000 000 000 € para 2 000 000 000 € e que, conseqüentemente, modifique o artigo 6.2 dos estatutos.

Não temos qualquer observação a fazer relativamente ao conjunto das deliberações ordinárias e extraordinárias que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas e convidamos-vos, portanto, a aprová-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI). Agradecemos-vos a vossa atenção e a confiança que depositam no vosso Conselho.

O CONSELHO FISCAL

Relatório do revisor de contas sobre as contas anuais relativas ao exercício findo a 31 de dezembro de 2019

Aos acionistas,

Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia-geral Constitutiva, efetuámos a auditoria das contas anuais da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI) CORUM XL relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, conforme anexadas ao presente relatório. As contas anuais foram elaboradas pela Sociedade Gestora a 15 de abril de 2020, com base nos elementos disponíveis à data no contexto evolutivo da crise de saúde pública associada à Covid-19.

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 deste 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 que nos são aplicáveis, entre 1 de janeiro de 2019 e a data de emissão do nosso relatório, e não prestámos serviços proibidos pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas.

Justificação das apreciações

Em aplicação das disposições dos artigos L.823-9 e R.823-7 do Código Comercial francês relativas à justificação das nossas apreciações, apresentamos para vosso conhecimento as matérias seguintes, que são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na nossa auditoria das contas anuais do exercício.

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 da nossa opinião adiante expressa. Não emitimos uma opinião separada sobre elementos separados destas contas anuais.

ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

Conforme foi indicado na nota “b - Valor venal dos imóveis

para arrendamento” do anexo, os investimentos imobiliários apresentados na coluna “valor estimado” da demonstração patrimonial são avaliados com base nos seus valores atuais de acordo com o plano de contabilidade dos fundos de investimento imobiliário. Esses valores atuais são determinados pela Sociedade Gestora com base numa avaliação, realizada pelo avaliador imobiliário independente, dos ativos imobiliários diretamente detidos pela Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI).

No âmbito das nossas apreciações, considerámos que as estimativas efetuadas têm um carácter razoável.

Verificações específicas

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

Informações constantes do relatório de gestão e dos restantes documentos relativos à situação financeira e às contas anuais endereçados aos acionistas

Não temos comentários a fazer quanto à sinceridade e à correspondência com as demonstrações financeiras das informações constantes do relatório de gestão da Sociedade Gestora, elaborado no dia 15 de abril de 2020, e dos restantes documentos relativos à situação financeira e às contas anuais endereçados aos acionistas. Relativamente aos efeitos da crise associada à Covid-19, por se tratar de acontecimentos que decorreram e elementos de que tomámos conhecimento após a data de fecho de contas, fomos informados pela direção de que os mesmos serão objeto de uma comunicação aos acionistas convocados para aprovar as contas da sociedade.

Responsabilidade da direção e dos encarregados da governação pelas contas anuais

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das contas anuais de acordo com as normas e dos princípios contabilísticos franceses, e pelo controlo interno que ela determine ser necessário para permitir a preparação de contas anuais isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar a capacidade dos fundos de investimento imobiliário de manter a continuidade da sua exploração, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade, a menos que a gerência tenha a intenção de liquidar o fundo de investimento imobiliário ou de cessar a sua atividade.

As contas anuais foram elaboradas pela Sociedade Gestora.

Responsabilidades do revisor de contas pela auditoria das contas anuais

Compete-nos elaborar um relatório sobre as contas anuais. O nosso objetivo consiste em obter uma segurança razoável de que as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas internacionais de auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas contas anuais.

Conforme determinado pelo artigo L.823-10-1 do Código Comercial francês, a nossa missão de certificação das contas não consiste em assegurar a viabilidade ou a qualidade da gestão do seu fundo da vossa Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI).

No quadro de uma auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o auditor exerce o seu julgamento profissional ao longo da auditoria. Além disso, as responsabilidades do revisor de contas são:

- identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para o parecer. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;

- obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gestão e das divulgações relacionadas presentes nas contas anuais;
- concluir sobre a apropriação do uso, pela gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade do fundo de investimento imobiliário (SCPI) em continuar as suas operações. As conclusões do auditor são baseadas nos elementos recolhidos até à data do seu relatório, porém, futuros acontecimentos ou condições podem provocar que a entidade descontinue as operações. Se o auditor concluir que existe uma incerteza material, deve chamar a atenção no seu relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas divulgações não sejam adequadas ou não sejam fornecidas, deve emitir uma certificação com reservas ou um aviso de recusa de certificação;
- avaliar a apresentação global das contas anuais, e se as contas anuais representam as subjacentes transações e acontecimentos de forma a atingir uma apresentação apropriada.

NEUILLY-SUR-SEINE, 15 DE ABRIL DE 2020
REVISOR DE CONTAS
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Relatório especial do revisor de contas sobre as transações regulamentadas

(Assembleia-geral de aprovação das contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2019)

Senhoras e Senhores,

Na qualidade de revisor de contas da vossa Empresa, vimos apresentar o nosso relatório sobre as transações com partes relacionadas.

Compete-nos comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais das transações que nos foram comunicadas ou que eventualmente tenhamos descoberto ao realizar a nossa missão, sem termos de nos pronunciar sobre a sua utilidade ou oportunidade nem de investigar a existência de outras transações. Compete-vos, nos termos do artigo L. 214-106 do Código monetário e financeiro francês, avaliar o interesse inerente à conclusão de tais transações tendo em vista a sua aprovação.

Entretanto, compete-nos comunicar-vos, se for o caso, determinadas informações relativas à execução, durante o exercício findo, das transações já aprovadas pela Assembleia-geral.

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 fomos notificados sobre quaisquer convenções celebradas durante o ano fiscal encerrado a submeter à aprovação da Assembleia-geral, em conformidade com as disposições do Artigo L. 612-5 do Código do Comércio.

Convenções já aprovadas pela Assembleia-geral

Convenções aprovadas durante exercícios anteriores cuja execução tenha decorrido durante o ano fiscal encerrado.

REMUNERAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Nos termos do disposto no artigo 17.º dos estatutos da vossa sociedade, a Sociedade Gestora CORUM AM está habilitada a receber as seguintes remunerações:

• Comissão de subscrição

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão.

A 31 de dezembro de 2019, a comissão de subscrição eleva-se a 50 807 830 €.

• Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão:

- Na zona euro: de 13,20%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas. A 31 de dezembro de 2019, a comissão de gestão (na zona euro) eleva-se a 386 715 €.

- Fora da zona euro: de 16,80%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas. A 31 de dezembro de 2019, a comissão de gestão (fora da zona euro) eleva-se a 2 304 188 €.

• Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como no das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240,00 €, impostos incluídos. Em 31 de dezembro de 2019, a comissão de cessão é de 0.

• Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão corresponderá a 5%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% do preço de venda.

A 31 de dezembro de 2019, a comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários é de 0.

• Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras referente à missão de fiscalização das mesmas que lhe incumbe. Esta equivalerá a 1%, excluindo impostos, do montante das obras realizadas também excluindo impostos.

A 31 de dezembro de 2019, a comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário é de 0.

NEUILLY-SUR-SEINE, 15 DE ABRIL DE 2020
REVISOR DE CONTAS
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Relatório de conformidade e auditoria interna

Organização dos mecanismos de conformidade e de controlo interno da CORUM Asset Management

A conformidade e o controlo interno da CORUM Asset Management são assegurados pela Responsável de conformidade e controlo interno (RCCI) presente desde a criação da Sociedade Gestora, bem como por duas auditoras de conformidade e controlo interno, ambas com vários anos de experiência em cargos similares.

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

ORGANIZAÇÃO DO CONTROLO INTERNO

De acordo com as disposições legais e regulamentares, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management é responsável pela implementação de um mecanismo de controlo permanente e periódico.

O mecanismo implementado é composto por três níveis:

- Controlo permanente:
 - primeiro nível realizado pelos quadros operacionais em todos os passos do processo,
 - segundo nível realizado pela equipa de conformidade e controlo interno,
- Controlo periódico: diferente e independente do controlo permanente, cobre todas as atividades e riscos da sociedade e dos fundos geridos de acordo com um plano de auditoria.

Os controlos foram efetuados de acordo com o plano anual de controlo e podem ser adaptados ou reforçados em função da evolução da atividade e das alterações legislativas. Este último foi integralmente revisto em 2019, de modo a integrar, nomeadamente, as novas obrigações regulamentares.

A RCCI, responsável por este mecanismo, monitoriza e avalia a adequação e a eficácia dos sistemas e políticas implementados, assegura-se da aplicação e do acompanhamento dos procedimentos operacionais e formula e efetua o acompanhamento das recomendações elaboradas na sequência dos controlos realizados.

ACOMPANHAMENTO REGULAMENTAR DAS EQUIPAS OPERACIONAIS

De modo a garantir o cumprimento da regulamentação em vigor e sensibilizar todos os intervenientes para que adotem os valores da sociedade, a RCCI e a sua equipa aconselham e prestam apoio aos colaboradores no âmbito das suas atividades, para que os mesmos respeitem todas as suas obrigações profissionais. O plano de formação implementado estabelece que todos os colaboradores que passem a desempenhar funções específicas irão beneficiar de uma formação deontológica personalizada assim que começam a desempenhar funções. Por outro lado, todos os colaboradores recebem formação e informações sobre o exercício de 2019, nomeadamente, durante a formação anual relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

A equipa de conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas, que são classificados, salvo solicitação em contrário, como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e informação. A CORUM Asset Management gere o CORUM XL sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos é interna). Garante um tratamento equitativo dos investidores e atua no mais estrito interesse destes. O CORUM XL implementa uma comunicação transparente aos seus acionistas, enviando-lhes as informações e todos os indicadores-chave da Sociedade através, nomeadamente, do “Destaque” trimestral.

Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou de tratamento das reclamações, estão disponíveis no site www.corum.pt ou mediante simples pedido. Os critérios ambientais, sociais ou de governação não entram formalmente no quadro da política de investimento. Contudo, são tidos em consideração pelas equipas responsáveis pelo investimento, bem como pelo comité de investimento.

A gestão implementada através dos fundos não é ditada nem restringida por tais princípios. No entanto, a Sociedade Gestora realiza as suas políticas de investimento prestando atenção especial às normas ambientais e sociais e atribui uma forte importância à natureza “verde” do seu património.

OS DESAFIOS DE 2020

Estamos na era digital, por isso, a equipa de conformidade da CORUM Asset Management lançou vários processos de automatização dos controlos em interação com as diferentes áreas de negócios. Na medida em que existem cada vez mais sistemas digitais capazes de dar resposta às exigências de uma sociedade gestora, estão a ser efetuados trabalhos de reflexão para automatizar os controlos de primeiro e segundo níveis e continuar a melhorar a eficiência do mecanismo.

Alterações regulamentares

A CORUM Asset Management transpõe os requisitos regulamentares relativos à gestão de liquidez, às obrigações de prestação de contas, à política de remuneração, ao nível dos fundos próprios e à avaliação independente dos ativos detidos. A CORUM Asset Management assegurou-se ao longo de todo o ano da aplicação e do respeito pela regulamentação em vigor, e nomeadamente de todos os requisitos relativos à Diretiva europeia AIFM e também de toda a nova legislação que foi introduzida.

O ano de 2019 foi igualmente marcado pela implementação operacional de duas diretivas europeias, a MIF2 e a PRIIPS, que tiveram um forte impacto nos mecanismos desde a sua entrada em vigor em 2018.

O Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados também afetou de forma significativa o mecanismo em 2019. O dever de informação dos acionistas e a proteção de dados pessoais estão no centro das nossas preocupações quotidianas, tal como a segurança dos dados dos nossos clientes. Por todos

estes motivos, a política de proteção de dados é regularmente revista e encontra-se disponível no nosso website.

A CORUM continua a inovar e a oferecer aos seus acionistas serviços como, por exemplo, o Reinvestimento do Dividendo ou o Plano de Investimento Imobiliário, desenvolvendo e adaptando as suas ferramentas às novas normas europeias que tornaram os fundos de investimento imobiliário (SCPI) comparáveis a quaisquer outros Fundos de Investimento Alternativo (FIA), oferecendo novas oportunidades nos anos mais recentes.

A regulamentação continuou a evoluir no sentido favorável às Sociedades Civas de Investimento Imobiliário (SCPI) em 2019, de forma a permitir uma maior flexibilidade e uma modernização dos textos, nomeadamente no que diz respeito à informação prestada aos acionistas.

Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez dos fundos de investimento imobiliário 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 e, se for o caso, das taxas de câmbio. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com frequência adequada à natureza e às especificidades do CORUM XL, 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 de 12 de abril de 2018 fixou em 600 M€ o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da Sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos líquidos captados e ainda não investidos. A taxa de endividamento do fundo Corum XL a 31 de dezembro de 2019 correspondeu a 2,9%.

Gestão dos fundos próprios

A diretiva AIFM introduziu o reforço do capital próprio regulamentar, que deve ser atingido através de fundos próprios adicionais ou mediante um seguro de responsabilidade civil. Consequentemente, a CORUM Asset Management reforçou os seus fundos próprios regulamentares tendo em conta a sua atividade e o aumento do valor total do seu balanço, e assegura-se anualmente de que a percentagem de fundos próprios complementares seja suficiente, nomeadamente face ao seu mapa de riscos.

Avaliação independente

Foi introduzido o recurso a um avaliador independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos de investimento imobiliário. O CORUM XL 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 e atualiza estes valores durante os quatro anos seguintes. Posteriormente, os ativos imobiliários, tais como os financeiros (em montante extremamente reduzido), são alvo de uma avaliação independente que satisfaz o enquadramento exigido pela regulamentação, e que é realizada pela CORUM

Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

Obrigações de prestação de contas e remunerações

Oferecer todas as informações necessárias aos acionistas é a nossa prioridade. Além disso, os documentos de informação que são enviados aos acionistas ao longo de todo o ano (boletim trimestral de informação, relatório anual, etc.) são enriquecidos com indicadores-chave para permitirem o acompanhamento da situação atual e do desenvolvimento do CORUM XL com toda a transparência. A partir de agora será também disponibilizado aos acionistas um Documento de Informação Fundamental atualizado todos os anos, juntamente com toda a documentação legal, no site www.corum.pt.

Política de remuneração

Relativamente às suas políticas, a Sociedade Gestora 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, e 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 anuais:

- para os gerentes, dirigentes e diretores: rentabilidade dos fundos geridos, rentabilidade das atividades complementares, gestão, motivação,
- para a equipa comercial e de marketing: informação e explicação da oferta, acompanhamento e monitorização da montagem financeira e do processo de subscrição e fidelização dos nossos clientes,
- para a equipa de conformidade e controlo interno: resultado de controlos efetuados ou supervisionados por ela própria e/ou com um prestador de serviços externo independente, não repetição das anomalias detetadas,
- para os restantes diretores: performance e eficácia, concretização dos objetivos de resultado da Sociedade Gestora.

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende a 6772 K€ para 130 beneficiários no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 72% e de remunerações variáveis correspondentes a 28% do total.

O montante das remunerações brutas dos funcionários identificados (gerentes, dirigentes, quadros superiores, tomadores de riscos) para os efeitos das diretivas AIFM (33 pessoas em 31/12/2019) ascende a 938 K€, dos quais 46% dizem respeito a quadros superiores e colaboradores cujas atividades têm incidência no perfil de risco do fundo de investimento imobiliário CORUM XL.

Projetos de deliberação para a Assembleia-geral mista de 25 de junho de 2020

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

Da competência da Assembleia-geral Ordinária

PRIMEIRA DELIBERAÇÃO

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 2019 tal como são apresentadas, apresentando um lucro líquido de 15 667 163 € e um capital social nominal de 179 478 497 €. A Assembleia-geral Ordinária dá quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal pelas respetivas missões.

SEGUNDA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária decide afetar os lucros do exercício no montante de 15 667 163,39 € da seguinte forma:

• Resultado líquido em 31 de dezembro de 2019	15 667 163,39 €
• Resultados transitados	894,57 €
• Resultado distribuível	15 668 057,96 €
• Dividendo	15 651 274,14 €
• Resultados transitados após afetação	16 783,82 €

TERCEIRA DELIBERAÇÃO

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 de investimento imobiliário	Valor por ação
Valor contabilístico	550 841 732,60 €	161,45 €
Valor de realização	558 551 901,42 €	163,71 €
Valor de reconstituição	673 364 175,27 €	197,36 €

QUARTA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária, após a audição do relatório especial do Revisor de Contas sobre as transações com partes relacionadas referidas no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro, toma conhecimento do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

QUINTA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária toma conhecimento do término dos mandatos dos oito membros do Conselho Fiscal e propõe a renovação do mesmo na sua integralidade. A Assembleia-geral Ordinária recorda que os membros do Conselho Fiscal são selecionados entre os acionistas, nomeados por 3 anos, e são sempre reelegíveis de acordo com o disposto no regulamento interno.

A Assembleia-geral Ordinária, após ter constatado que o artigo 18 dos estatutos “Nomeação do Conselho Fiscal” estabelece, nomeadamente, que o supra referido conselho “é composto por sete membros, no mínimo, e por doze membros, no máximo”, decide manter o Conselho Fiscal com o número atual de oito membros.

SEXTA DELIBERAÇÃO

Os acionistas deverão efetuar a sua escolha de modo a votarem apenas num número de candidatos, no máximo, igual ao número de lugares a preencher. Todavia, propõe-se que a Assembleia-geral mantenha o número atual de membros do Conselho Fiscal, ou seja, oito (8) membros. Por conseguinte, caso esta proposta seja adotada, apenas os oito (8) candidatos que obtenham o maior número de votos serão eleitos.

Sob reserva da adoção da 6.ª deliberação, a Assembleia-geral nomeia para o cargo de membro do Conselho Fiscal os oito candidatos que tenham recolhido o maior número de votos expressos pelos acionistas entre a lista de candidatos que se segue:

Membros cessantes que se recandidatam (por ordem alfabética):

1. **Financière de l'Aqueduc representada por CLASQUIN Pierre:** proprietário de 5295 ações, residente em 3 bis av Rapp -78340 Les Clayes-sous-bois, nascido a 30/03/1968, gerente.
2. **MACQUET Marie-Hélène:** proprietária de 303 ações, residente em 64 route de la mairie - 64121 Montardon, nascida a 15/06/1957, responsável imobiliária.
3. **MASSET Emmanuel:** proprietário de 365 ações, residente em 122 av Victor Hugo - 75116 Paris, nascido a 03/07/1970, profissão liberal.
4. **TORTAJADA Stéphane:** proprietário de 606 ações, residente em 31 rue Raynouard - 75016 Paris, nascido a 11/10/1972, quadro financeiro.

Acionistas que apresentam a sua candidatura (por ordem alfabética):

5. **BA CONSEIL representada por ANDRÉ Benjamin:** proprietário de 793 ações, residente em 4 rue du moulin Joly, 75011 Paris, nascido a 17/04/1983, gerente.
6. **BAPTE Lesly:** proprietário de 740 ações, residente em 7 rue des Oiseaux, 91200 Athis-Mons, nascido a 12/05/1986, perito imobiliário júnior.
7. **DELBEQ Guillaume:** proprietário de 825 ações, residente em 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, nascido a 25/05/1973, gestor de projetos numa seguradora.
8. **JOYE Alain:** proprietário de 628 ações, residente em 3 ter rue Champtier, 92500 Rueil-Malmaison, nascido a 27/02/1963, quadro especialista.
9. **WATERLOT Max:** proprietário de 101 ações, residente em 32 rue du Collège, 59700 Marcq-en-Baroeul, nascido a 01/08/1951, especialista jurídico.

SÉTIMA DELIBERAÇÃO

De acordo com o artigo 18.º dos Estatutos, a Assembleia-geral Ordinária estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4000 € a remuneração a atribuir globalmente ao Conselho Fiscal relativamente a senhas de presença para o ano de 2020. 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.

OITAVA DELIBERAÇÃO

Sob reserva da adoção pela Assembleia-geral Extraordinária da deliberação que estabelece um capital estatutário máximo de 2 000 000 000 €, a Assembleia-geral estabelece o montante de 1 200 000 000 € como montante máximo para o pagamento de futuras aquisições do fundo CORUM XL.

NONA DELIBERAÇÃO

Sob reserva da adoção pela Assembleia-geral Extraordinária da deliberação que estabelece um capital estatutário máximo de 2 000 000 000 €, a Assembleia-geral estabelece o montante de 1 200 000 000 € como montante máximo para empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome do fundo CORUM XL e autoriza a mesma a conceder todas as garantias, nomeadamente garantias hipotecárias, e instrumentos de cobertura necessários para a subscrição desses mesmos empréstimos.

O montante dos empréstimos não poderá ultrapassar 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos depositados líquidos de encargos ainda não investidos.

DÉCIMA DELIBERAÇÃO

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

DÉCIMA PRIMEIRA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Extraordinária, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide aumentar o capital estatutário máximo, o qual irá passar de 1 000 000 050 € para 2 000 000 000 €. Por conseguinte, decide igualmente modificar o artigo 6.2 dos estatutos, o qual passará a ter a seguinte redação:

“6.2 Capital social estatutário

O capital estatutário máximo é fixado em dois milhões de euros (2 000 000 000 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que este corresponda ao montante máximo de dois milhões de euros (2 000 000 000 €) através da criação de novas ações, sem que, contudo, lhe seja atribuída qualquer obrigação de atingir esse montante dentro de um prazo especificado. (...)”

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

DÉCIMA SEGUNDA DELIBERAÇÃO

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.



Lloyds Bank Plc - Leeds - Reino Unido
Adquirido em 12/11/2019

CORUM XL

CORUM XL, Sociedade Civil de Investimento Imobiliário com capital variável, criada a 20 de dezembro de 2016 e aberta ao público a 3 de abril de 2017.

COMPOSIÇÃO DO CONSELHO FISCAL

- Sr. Fransisco Lahera
Presidente
- Sra. Marie-Hélène Macquet
Membro
- S. Emmanuel Masset
Membro
- S. Stéphane Tortajada
Membro
- MKB Consult, representada por Jean-Luc Buchalet
Membro
- Prat Consulting, representada por Christophe Prat
Membro
- SCI Immobilière de l'aqueduc, representada por Pierre Clasquin
Membro
- SCI La Chataigneraie, representada por André Landreau
Membro

Os mandatos de três anos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia-geral de aprovação de contas anuais do exercício de 2019.

CORUM XL

Inscrito no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581
1 rue Euler
75008 Paris
Visto AMF SCPI n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019 (que altera o visto SCPI n.º 17-05 datado de 17 de março de 2017)

Avaliador imobiliário

CBRE Valuation
141-151 rue de Courcelles
75017 Paris

O respetivo mandato expira após a Assembleia-geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2021.

Revisores de contas

TITULAR
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPLENTE
Jean-Christophe Georghiou
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Os respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia-geral de aprovação de contas do exercício de 2022.

CORUM e a vela

Retorno no ano de 2019

A CORUM decidiu patrocinar o *skipper* Nicolas Troussel até 2022. Em 2019, Nicolas Troussel participou com Jean Le Cam nas regatas Défi Azimut e Transat Jacques Vabre. Cruzaram a linha da meta na regata Transat Jacques Vabre na 13.ª posição da classificação geral e na 2.ª posição da sua categoria (barcos sem foils). Em 2020, navegou com um barco totalmente novo, o IMOCA 60 (monocasco de 60 pés), munido das mais recentes inovações tecnológicas (foils de última geração, painéis solares).

O seu principal objetivo será a participação na competição Vendée Globe, cuja partida terá lugar no dia 8 de novembro de 2020, para a sua primeira volta ao mundo em solitário.

NICOLAS
TROUSSEL
SKIPPER
CORUM



Porquê a vela?

Para a CORUM, a vela representa os valores da performance, do compromisso, da autenticidade e da gestão do risco. Estes valores estão sempre presentes em todas as atividades das equipas CORUM, em França e em todo o mundo. A CORUM e Nicolas Troussel querem escrever uma história em comum e partilhar a sua visão e dedicação com o público em geral.

“Este projeto de 4 anos é emblemático da forma como encaramos o investimento. Não existe performance sem investimento a longo prazo. É esta a ideia que pretendemos partilhar com o público em geral.”

FRÉDÉRIC PUZIN
PRESIDENTE

- 9 Solitaire Le Figaro / **2 vitórias em 2006 e 2008**
- 4 Troféu BPE / **1 vitória em 2007**, 2.ª posição em 2001
- 4 Transat AG2R / **1 vitória em 2004**
- 2 Route du Rhum / 2.ª posição em 2010 na Classe 40
- 3 Transat Jacques Vabre, 2 das quais no IMOCA
- 1 temporada com o trimarã Foncia d'Armel Le Cléac'h
- 7 Voltas à França de vela / 6 presenças no pódio



IMOCA 60 pés CORUM

Comprimento: 18,30 m
Largura: 5,70 m
Peso: 7900 kg

Datas-chave em 2020 para Nicolas Troussel

Maio a junho de 2020

Lançamento à água
do novo IMOCA CORUM

8 de novembro de 2020

Partida da Vendée Globe



www.corum.pt

Av. Liberdade, 240
1250-148 Lisboa
Tel. +351 210 900 001

CORUM
INVESTMENTS