

CORUM XL DESTAQUES

4.º TRIMESTRE DE 2020 VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2021

Adquirir ações do fundo de investimento CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas do capital investido. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. Antes de qualquer investimento, deve verificar se o mesmo é adequado à sua situação patrimonial.



Poznan - BW Tower
Polónia
Adquirido em 20/06/2018

* Obter mais informações

Poderá consultar todas as definições no glossário apresentado na última página.

O ESSENCIAL DO ANO

PERFORMANCE

5,66%**

Rentabilidade
(Dividendo) 2020

10%

Objetivo de rentabilidade a 10 anos
(taxa interna de rentabilidade* não garantida)

DIVIDENDO ANUAL

10,69€

por ação

MONTANTES DAS RENDAS COBRADAS

42,4 M€

durante o ano de 2020

** Recordamos que o objetivo da performance anual corresponde a 5% (não garantido).

PRIMEIRA AQUISIÇÃO DO OUTRO LADO DO ATLÂNTICO



CANADÁ

MONT-SAINT-HILAIRE

Poderá obter mais informações nos nossos Destaques.



UMA PANDEMIA, UMA VACINA E O FIM DO BREXIT

Em 2020, a COVID-19 constituiu uma ameaça, ao passo que a taxa de câmbio baixa da libra criou oportunidades. O capítulo do Brexit chegou ao fim, no entanto, 2021 irá oferecer novas perspectivas.

Por **Frédéric Puzin**,
Presidente

Este período do ano costuma ser dedicado ao balanço do ano anterior e às perspectivas para o futuro, sendo que irei respeitar essa tradição.

No que diz respeito ao balanço, como é evidente, a crise dominou o ano de 2020. Passámos por períodos alternados de confinamento e reabertura, a economia parou e recebeu injeções financeiras dos Estados para suportar o impacto, o mundo e as empresas tentaram adaptar-se a uma situação em constante mutação. Tudo isto sem existir um fim à vista para a crise... embora a História nos ensine que a gripe espanhola, que assolou o mundo no início do século XX, durou 18 meses. Assim sendo, é possível que a COVID-19 passe a fazer parte do nosso quotidiano até ao verão de 2021. Quanto ao impacto na economia, acreditamos que as suas repercussões irão fazer-se sentir durante muito mais tempo.

Desde março que temos vindo a informá-lo sobre os eventuais efeitos desta situação no seu fundo de investimento imobiliário. Inicialmente, apresentámos-lhe o "piores cenário possível" como dizem os britânicos. Contudo, graças a uma gestão sensata e de proximidade com os arrendatários, foi possível antecipar as situações problemáticas e propor adaptações, evitando assim faltas de pagamento de rendas e imóveis vazios. As empresas mais frágeis e, como tal, mais suscetíveis de serem atingidas representam 4% das rendas do fundo CORUM XL. As restantes empresas possuem alicerces mais sólidos que lhes permitem fazer face à crise e continuar a cumprir as suas obrigações de pagamento. Esta situação permitiu que o fundo CORUM XL amortizasse o impacto.

Tendo obtido uma taxa de rentabilidade de 5,66%, o fundo CORUM XL demonstrou a eficácia do seu modelo, baseado em investimentos que tiram partido das oportunidades e num portefólio altamente diversificado, sem esquecer os arrendatários sólidos com contratos de arrendamento a longo prazo. Tal como se tem vindo a verificar, durante os últimos quatro anos, a rentabilidade obtida encontra-se em linha com o objetivo de 5%. Porém, os investimentos foram feitos mais lentamente, explicando a descida relativa em comparação com 2019.

No que se refere ao património, foi um ano muito ativo com quinze aquisições, das quais seis foram realizadas no quarto trimestre. Este ano representa um ponto de viragem: o epílogo do Brexit. O acordo alcançado na quadra natalícia pôs fim ao psicodrama a que assistimos durante cinco anos. A COVID-19 e o Brexit unirão forças contra a libra esterlina, criando resultados favoráveis para nós.

Em 2020, 54% dos investimentos do fundo CORUM XL foram realizados no Reino Unido, com uma taxa de câmbio média da libra a 1,118. Antes do Brexit esta taxa encontrava-se acima de 1,40. Contudo, o Brexit faz parte do passado: entrámos na segunda parte do nosso percurso britânico. Teremos de ser pacientes e estar atentos às oportunidades. Essa é a nossa convicção desde o primeiro momento e continuamos a defendê-la. No que diz respeito à nossa estratégia, outro evento marcante foi a ampliação do perímetro geográfico no fundo CORUM XL. Quisemos dar-lhe um presente de Natal especial, por isso o fundo CORUM XL adquiriu um imóvel no Canadá, no dia 18 de dezembro. Passámos assim a ser o primeiro fundo de investimento imobiliário francês a investir no outro lado do Atlântico.



O fundo CORUM XL manteve-se fiel aos seus compromissos e conseguiu continuar a desenvolver-se. Continuamos a ter confiança nos princípios que garantem o nosso sucesso desde 2017. Em nome de toda a equipa, desejo-lhe um excelente ano de 2021.

A PERFORMANCE

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura do CORUM XL. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital não é garantido e o valor da ação do fundo CORUM XL, bem como os rendimentos que lhe estão associados, podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹



5,66% PERFORMANCE 2020

4,6% Líquido de impostos estrangeiros

Nota: Impostos pagos em França não recuperáveis.

FUNDOS ANGARIADOS DURANTE O TRIMESTRE



22 254 **ACIONISTAS**

dos quais **1626** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM XL durante este trimestre.

349 152 7034

ações que aumentaram o capital

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

10

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/12/2020	31/12/2019
Capitalização* (a preço de subscrição)	906 M€	644 M€
Capital nominal*	719 M€	511 M€
Número de ações	4794 104	3411 885
Número de acionistas	22 254	15 258

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2018

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

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

Data de início de fruição

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

*** Obter mais informações**

Poderá consultar todas as definições no glossário apresentado na última página.

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Valor de realização* (por ação)	163,71 €
Valor de reconstituição* (por ação)	197,36 €
Valor IFI* (por ação)	156,28 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO

Preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.	166,32 €
--	-----------------

1. O montante dos rendimentos distribuídos é igual ao montante do dividendo antecipado bruto multiplicado pelo número de ações detidas e entende-se para acionistas no gozo das suas ações no 1.º dia do trimestre.

2. Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

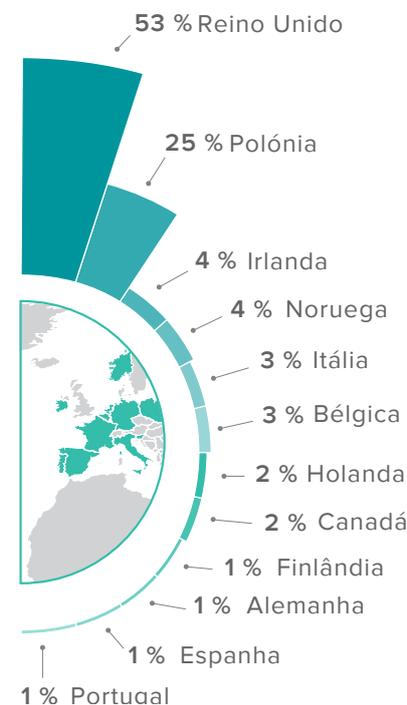
RESUMO DO PATRIMÓNIO

(a 31 de dezembro de 2020)



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin)

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas

● TOFin 99,9 %

Instalações por arrendar (2 instalações)

● 0,10 % em busca de arrendatários:

- 1 instalação em Varsóvia (876 m²)
- 1 instalação em Maastricht (350 m²)

Nenhuma venda ou novo ativo por arrendar no 4º trimestre de 2020.

REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 31 de dezembro de 2020, % do valor venal)



Escritórios em Cardiff, no Reino Unido, adquiridos pelo fundo CORUM XL no dia 27 de setembro de 2019.

AQUISIÇÕES

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



Philippe Cervesi
Diretor de
Investimentos

Porque é que escolhemos o Canadá?

Durante vários meses, efetuámos análises aprofundadas sobre quinze países fora do continente europeu de modo a identificar a melhor oportunidade possível para o fundo CORUM XL. A seleção efetuada baseou-se na combinação de três fatores: uma moeda em ciclo de queda, um mercado imobiliário sólido e um contexto político e económico tranquilo. O Canadá cumpre todos estes critérios.

Qual será o impacto deste investimento no fundo CORUM XL?

Alcançámos um novo marco histórico, passando a ser o primeiro fundo de investimento imobiliário francês a investir fora da Europa. Graças a esta aquisição, o CORUM XL diversificou ainda mais o seu património a nível geográfico e integrou uma nova moeda no seu portefólio, previamente composto pela libra, o zloty, a coroa norueguesa e o euro.



CANADÁ

ENDOCEUTICS PHARMA (MSH) INC. MONT-SAINT-HILAIRE

ADQUIRIDO EM 18 DE DEZEMBRO DE 2020

Preço de aquisição: 16 M€
Rentabilidade inicial: 6,85%

Área: 10.500 m²
Tipologia: Indústria

Período restante do contrato: 20 anos, irrevogável
Arrendatário: Endoceutics Pharma (MSH) Inc.

Este imóvel industrial situa-se na área metropolitana de Montréal, na província de Québec. Esta zona acolhe várias empresas do sector da logística e do sector industrial, devido ao seu fácil acesso por via aérea, marítima e rodoviária, tanto a partir do Canadá como a partir dos Estados Unidos (a menos de 100 km de distância). A área metropolitana de Montréal é um mercado extremamente competitivo e que é muito procurado por investidores. O imóvel situa-se mais precisamente em Mont-Saint-Hilaire. Foi construído em 1960 e objeto de obras de renovação pela última vez em 2016.



O arrendatário é a Endoceutics, uma sociedade farmacêutica canadiana especializada em tratamentos para patologias femininas. Os seus produtos são vendidos nos Estados Unidos, na Europa e no Canadá. Cerca de cem funcionários trabalham nas instalações desde 2016. O arrendatário, que é igualmente o vendedor do imóvel, investiu regularmente montantes significativos em obras estruturais, de modo a cumprir os regulamentos aplicáveis à indústria farmacêutica, e celebrou um contrato de arrendamento irrevogável de 20 anos.



Endoceutics Pharma (MSH) Inc. - Mont-Saint-Hilaire - Adquirido em 18 de dezembro de 2020

AQUISIÇÕES

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

REINO UNIDO

ELECTRONIC ARTS LTD 25 MOORGATE LTD GUILDFORD

ADQUIRIDO EM 13 DE OUTUBRO DE 2020

Preço de aquisição: 45 M€
Rentabilidade inicial: 6,92%

Área: 8.286 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante médio dos contratos: 2,6 anos
Arrendatários: Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd

O edifício de escritórios Onslow House situa-se em Guildford, uma cidade pertencente à área metropolitana de Londres. Localizado a 5 minutos da estação ferroviária, este imóvel foi construído em 1972 e foi sujeito a renovações em 2005 e 2017. Oferece várias comodidades altamente valorizadas, tais como um ginásio e um terraço. O edifício Onslow House encontra-se arrendado a duas empresas. O primeiro arrendatário é a Electronic Arts, um grupo internacional de *gaming* cuja subsidiária britânica (350 funcionários) registou um volume de negócios de 160 milhões de libras esterlinas em 2019. Os seus escritórios em Guildford alojam, nomeadamente, os departamentos de marketing internacional e recursos humanos. O segundo arrendatário é o gabinete de contabilidade Smith & Williamson, que conta com mais de 1800 colaboradores no Reino Unido e na Irlanda. Em 2020 foi objeto de uma fusão com o grupo Tilney, tornando-se a terceira maior sociedade gestora de patrimónios do Reino Unido. O imóvel é atualmente utilizado por 117 funcionários.



REINO UNIDO

HSBC GLOBAL SERVICES EDIMBURGO

ADQUIRIDO EM 2 DE NOVEMBRO DE 2020

Preço de aquisição: 13 M€
Rentabilidade inicial: 6,55%

Área: 3.798 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 5 anos, irrevogável
Arrendatário: HSBC Global Services

O edifício Oracle House situa-se em South Gyle, a principal zona de escritórios dos subúrbios de Edimburgo, a capital da Escócia, localizada a 3 km de distância do aeroporto. A sua conectividade e localização atraíram várias empresas nacionais e internacionais, tais como a J.P. Morgan, a Aegon e a Fujitsu. Trata-se de um imóvel com quatro andares, construído em 1999, que foi sujeito a uma renovação em 2015 e oferece 3.796 m² de espaços de escritório. A sua dimensão e o nível elevado de comodidades que oferece fazem com que seja um tipo de imóvel muito procurado na área onde se encontra. O banco HSBC é o arrendatário do edifício Oracle House desde a sua renovação, onde estão instalados os escritórios do seu departamento de combate ao branqueamento de capitais. O HSBC é um grupo bancário internacional britânico com presença em 84 países e que conta com 60 milhões de clientes. A sua sede social situa-se em Londres. A renda paga atualmente pelo HSBC é inferior ao valor de mercado da renda, sendo que numa futura revisão de rendas, poderá permitir aumentar a rentabilidade do imóvel.



AQUISIÇÕES

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

REINO UNIDO

THE UNIVERSITY OF LAW LEEDS

ADQUIRIDO EM 13 DE NOVEMBRO DE 2020

Preço de aquisição: 10 M€
Rentabilidade inicial: 6,35%

Área: 2466 m²
Tipologia: Ensino

Este imóvel situa-se em Leeds, a terceira maior cidade do Reino Unido. Encontra-se no coração da cidade, estando próximo de vários meios de transporte e junto à popular zona de lazer e espaços comerciais do Trinity Shopping Center. O bairro onde se integra conta com várias empresas do sector financeiro, por exemplo os bancos HSBC e Lloyd's, bem como sociedades de advogados. O imóvel foi construído em 1997 e remodelado em 2014.



Período restante do contrato: 8,2 anos, irrevogável
Arrendatários: The University of Law

A sua fachada completamente em vidro alberga espaços de escritório distribuídos por 2266 m². Oferece igualmente um terraço com vista sobre a cidade. A Universidade de Direito de Leeds é um dos organismos de formação jurídica mais antigos do Reino Unido. O campus reproduz o ambiente de uma sociedade profissional e é utilizado como cenário de simulação para futuros advogados, incluindo, por exemplo, uma sala de audiências.

REINO UNIDO

MAERSK LINE / SEQIRUS MAIDENHEAD

ADQUIRIDO EM 11 DE NOVEMBRO DE 2020

Preço de aquisição: 45 M€
Rentabilidade inicial: 6,32%

Área: 7271 m²
Tipologia: Escritórios

The Point é um edifício de escritórios situado em Maidenhead, 40 km a oeste de Londres, a apenas 30 minutos de distância de comboio. Maidenhead é uma área empresarial de renome escolhida pela Aegon, Suez Recycling e Adobe, entre outras empresas. Este imóvel foi construído em 2014, a menos de um quilómetro da gare. Encontra-se arrendado à Maersk Line, subsidiária operacional do grupo Maersk



Período restante do contrato: 4,7 anos
Arrendatário: Maersk Line / Seqirus

e a maior companhia de transporte marítimo do mundo, que obteve um volume de negócios superior a 38 mil milhões de dólares em 2019. O segundo arrendatário é a Seqirus, subsidiária da CSL Limited, uma empresa de biotecnologia que alcançou um volume de negócios de 8,5 mil milhões de dólares em 2019. A Seqirus é um dos maiores produtores de vacinas antigripais.

POLÓNIA

9 ARRENDATÁRIOS CRACÓVIA

ADQUIRIDO EM 13 DE OUTUBRO DE 2020

Preço de aquisição: 29 M€
Rentabilidade inicial: 7,17%

Área: 13.540 m²
Tipologia: Escritórios

O edifício de escritórios Astris situa-se em Cracóvia, a segunda maior cidade da Polónia, a 4 km de distância do centro histórico. A área onde este imóvel se situa já conseguiu atrair várias empresas, tais como a Capgemini, a Google e a Samsung. O imóvel foi construído em 2017 e possui certificação ecológica. Oferece 13 540 m² de espaços de escritório, 95% dos quais encontram-se arrendados a nove arrendatários.



Período restante médio dos contratos: 5 anos
Arrendatários: 9 arrendatários

As rendas associadas aos espaços por arrendar, correspondentes a 5% do edifício, são garantidas durante cinco anos pelo vendedor. Entre os arrendatários encontram-se a ARIMR (Agência para a Reestruturação e Modernização da Agricultura, concebida como entidade pagadora da União Europeia), o BGK (Banco Estatal de Desenvolvimento) e a Intersnack (sociedade alemã especializada em *snacks* salgados).

Advertências

Adquirir ações do fundo de investimento imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, este é um investimento de longo prazo que possui uma liquidez limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Existe, em primeiro lugar, um risco de perda de capital. Adicionalmente, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. É importante salientar que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Assim sendo, como em qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 2.000.000.000 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos acionistas

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

Condições de cessão

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

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

3. Taxas de registo (em mercado livre): As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem, nomeadamente, a taxa de registo de 3% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021).

Tributação

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

2. Mais-valias imobiliárias: As mais-valias imobiliárias com origem em França estão sujeitas a uma retenção fixa de 19% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021) acrescida de contribuições sociais de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a retenção em função do período de detenção diferem para a determinação da matéria coletável aplicável às mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de cessão - preço de custo, incluindo comissões e impostos) é diminuída pela aplicação de uma dedução fiscal de 6% por ano de detenção para além do 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22.º ano (1,60% para contribuições sociais) e 9% por cada ano para além do 22.º ano apenas para contribuições sociais. Desta forma, as transmissões de bens imóveis são isentas de imposto sobre mais-valias após 22 anos, e ficam isentas de pagamento de contribuições sociais num prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos de detenção, as mais-valias apenas ficam sujeitas ao pagamento de contribuições sociais. Imposto sobre mais-valias em imóveis com um valor superior a 50.000 €: Imposto sobre qualquer transmissão de imóveis pelo Fundo de Investimento Imobiliário que dê origem a uma mais-valia superior a 50.000 €. As autoridades fiscais aceitam que o limite de 50.000 € é avaliado ao nível dos acionistas do Fundo de Investimento Imobiliário, sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada a partir do 1.º euro de acordo com taxas progressivas e cuja taxa varia de 2% a 6% dependendo do montante da mais-valia. O imposto é calculado com base no montante das mais-valias tributáveis, determinadas de acordo com as condições do direito comum e, em particular, após a aplicação da redução do período de detenção.

3. Rendimentos financeiros franceses: Os rendimentos financeiros franceses são gerados pela aplicação dos fundos de tesouraria disponíveis em investimento imobiliários. Os rendimentos financeiros estão sujeitos ao pagamento de imposto sobre o rendimento. A Sociedade Gestora efetua uma retenção na fonte, à taxa de 12,8% imputável ao imposto sobre o rendimento devido no ano de recebimento do rendimento, devendo o eventual excedente ser objeto de reembolso pelas autoridades tributárias, se for aplicável a taxa de imposto progressiva sobre o rendimento. Os contribuintes com um rendimento fiscal de referência para o ano de 2020 máximo de 25.000 € (solteiros) ou de 50.000 € (casados), podem pedir isenção de pagamento de imposto para o rendimento a receber durante o ano fiscal de 2022, através do envio da sua declaração sob compromisso de honra até 30 de novembro de 2021. Anualmente, até 30 de novembro, os acionistas devem, se necessário, renovar ou enviar um novo pedido de isenção, relativo aos rendimentos a receber a título do ano seguinte, para a Sociedade Gestora.

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

5. Rendimentos estrangeiros: Em resultado da aplicação das convenções bilaterais para evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários e financeiros recebidos do estrangeiro são tributados no país da localização do imóvel e são neutros ao nível da tributação francesa, sob reserva da chamada norma da taxa efetiva ou de crédito fiscal.

CORUM XL efetua a retenção do imposto pago no estrangeiro em nome dos acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido aos dividendos pagos.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sua sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt. Qualquer alteração de morada, dados bancários, opção ou estatuto fiscal ou outra alteração semelhante deve ser comunicada à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais depressa possível e até ao fim do mês, acompanhada dos documentos comprovativos necessários. A Assembleia Geral do fundo CORUM XL terá lugar no dia 6 de maio de 2021.

Subscrição a crédito

Em caso de investimento a crédito, chamamos a atenção para o pagamento dos juros do empréstimo e para o reembolso do capital em caso de desaceleração do mercado imobiliário, bem como para a eventual dedutibilidade dos juros do empréstimo dos seus rendimentos. Assim sendo, se a rentabilidade das suas ações adquiridas a crédito não for suficiente para pagar o empréstimo, ou em caso de preços mais baixos aquando da venda das suas ações, o subscritor terá de pagar a diferença. Por conseguinte, não deverá basear-se apenas nos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário para garantir o cumprimento das obrigações inerentes aos seus empréstimos nas respetivas datas de maturidade.

GLOSSÁRIO

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

Capitalização: Corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação: $4.794.104 * 189 \text{ €} = 906,1$ milhões de euros.

Capital nominal: Corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação: $4.794.104 * 150 \text{ €} = 719,2$ milhões de euros.

Preço de revenda: Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

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

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 fundo CORUM XL.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos no período em causa.

TOFin: Taxa de Ocupação Financeira, rendas faturadas/rendas faturáveis. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

TOFis: Taxa de Ocupação Física, 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, não permitindo efetuar comparações entre fundos de investimento imobiliário.

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

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

Valor IFI (Imposto sobre Fortunas Imobiliárias): Corresponde ao valor declarado no âmbito da tributação do IFI. Trata-se do preço de resgate, ao qual é aplicado um coeficiente (que representa a ação do imóvel no valor de realização do fundo de investimento imobiliário).

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



Sede Social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581, inscrita em 23 de dezembro de 2016 - Capital social inicial: 5 179 050 €
Capital social em 31 de dezembro de 2019: 511 782 751 €

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

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

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