

CORUM  
XL

RELATÓRIO  
ANUAL

20  
20

O essencial  
DA SUA VIDA DE ACIONISTA



CORUM  
INVESTMENTS



## A imprensa fala sobre nós

Vamos sair da crise ainda mais fortes, visto que poderemos tirar partido das novas circunstâncias de mercado e marcar a nossa posição nas classes de ativos deixadas para trás [...].

**LE FIGARO**

FRÉDÉRIC PUZIN, PRESIDENTE  
DA CORUM INVESTMENTS, NUMA  
ENTREVISTA CONCEDIDA AO  
FIGARO EM OUTUBRO DE 2020

Em 2020, Thibault Le Coail, consultor na La Centrale des SCPI, recomendou a realização de investimentos no fundo de investimento imobiliário CORUM XL, gerido pela Sociedade Gestora CORUM Asset Management: «A diversificação deste fundo de investimento imobiliário europeu e a sua rentabilidade competitiva fazem com que seja o meu fundo de investimento imobiliário favorito.»

**C NEWS**

ARTIGO PUBLICADO NO JORNAL  
CNEWS EM FEVEREIRO DE 2020



**MENSAGEM DO PRESIDENTE** \\ 04

**MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO** \\ 06

O essencial do ano de 2020 \\ 08

Distinções \\ 10

A performance em 2020 \\ 12

**OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO** \\ 14

Análise ao mercado imobiliário \\ 16

**CRESCER E INOVAR** \\ 18

Perfil do património imobiliário \\ 20

Uma presença em 12 países na Europa e do outro lado do Atlântico \\ 22

Imóveis adquiridos em 2020 \\ 23

O impacto da COVID-19 \\ 32

**ELEMENTOS FINANCEIROS** \\ 36

Mercado de ações \\ 38

Dados financeiros \\ 39

Contas anuais do exercício de 2020 \\ 41

**RELATÓRIOS E** \\ 56

**PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL**

Relatórios \\ 58

Projetos de deliberação para a Assembleia Geral \\ 68

**CORUM E A VELA** \\ 70

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido  
Adquirido a 9 de agosto de 2019

# Mensagem do Presidente

**5,66% de rendimento  
para o fundo CORUM  
XL: um objetivo  
ultrapassado,  
apesar da crise.**



**FRÉDÉRIC PUZIN**  
PRESIDENTE  
DA CORUM  
INVESTMENTS

No final de 2019, cheguei à conclusão de que, quando o suspense do Brexit terminasse, a saída oficial da Europa iria travar as oportunidades de investimento no Reino Unido. O Brexit teve efetivamente lugar no dia 31 de janeiro de 2020. Contudo, a saída do Reino Unido da Europa, que ocupava

um lugar de destaque nos meios de comunicação social há quatro anos, passou quase despercebida. A culpa foi do pangolim, um pequeno mamífero proveniente da China. E, de uma crise de saúde pública que, de um momento para o outro, colocou em isolamento parte da humanidade e deixou a economia mundial em ponto-morto. Desde então, passámos por períodos alternados de confinamento e reabertura, sem existir um fim à vista para a crise. Por todos estes motivos, 2020 foi um ano marcado pela ansiedade, no qual colocámos em causa muitas das nossas certezas, no que diz respeito às nossas atividades e ao nosso futuro.

## **Ao lado dos investidores e dos arrendatários**

Face a esta crise de saúde pública inesperada, as nossas equipas em toda a Europa tiveram de reagir muito rapidamente. A nossa prioridade a curto prazo consistiu em mantê-lo informado e acompanhar os nossos arrendatários. Desde o mês de março, enviámos-lhe vários comunicados sobre as medidas tomadas perante os arrendatários e sobre as consequências para o seu investimento. Fomos transparentes e tentámos ser prudentes em tudo o que anunciámos, partilhando consigo, quase em tempo real, um cenário que, embora fosse pessimista, era absolutamente possível. Esta abordagem teve como objetivo dar-lhe a oportunidade de substituir o seu investimento CORUM XL no contexto geral das bolsas de valores que se encontravam em queda e dos investimentos sem risco, embora sejam menos rentáveis. O nosso cálculo foi simples, admitindo a hipótese de que 30% dos arrendatários deixariam de conseguir pagar as suas rendas durante um ano, o rendimento de 2019 correspondente a 6,26% passaria automaticamente para 4,4%. A nossa preocupação resultava de uma vaga de pedidos de diferimento e anulação das rendas por parte dos nossos arrendatários. Começámos por fazer uma triagem. Tentámos acompanhar os arrendatários que necessitavam realmente de apoio, para que pudessem ultrapassar esta crise e retomar a sua atividade nas melhores condições possíveis. Esta ajuda criou uma situação vantajosa para ambas as partes.



The University of Law Ltd - Leeds - Reino Unido - Adquirido em 13 de novembro de 2020

Por outro lado, mantivemo-nos atentos aos arrendatários que tentaram aproveitar-se do contexto. No presente relatório anual, Vincent Dominique, Diretor Geral, irá indicar em maior pormenor as medidas que colocámos em prática junto dos arrendatários do seu fundo de investimento imobiliário.

### Um modelo resiliente

Qual é o balanço que fazemos? O fundo demonstrou ser resistente. Com um rendimento de 5,66%, CORUM XL voltou a demonstrar a eficácia do seu modelo ao alcançar um rendimento superior ao objetivo de 5% pelo quarto ano consecutivo. E continuou a pagar dividendos todos os meses. Quantos produtos de investimento podem dizer o mesmo? Acreditamos que é sempre possível fazer melhor e que essa é a melhor forma de cuidarmos do seu investimento. Para isso, é preciso ter alicerces sólidos. Quanto a este aspeto, nunca é demais relembrar a importância da diversificação, que permite diluir o risco e evitar uma exposição excessiva a crises verificadas num sector ou país em particular. Como diz o ditado, não devemos colocar todos os ovos no mesmo cesto. O arrendatário desempenha assim um papel fundamental no mercado imobiliário. Desde a criação da CORUM Investments em 2011, estamos convencidos de que é a qualidade do arrendatário que cria o valor do imóvel. É por esse motivo que selecionamos os nossos arrendatários com base numa análise financeira aprofundada e decidimos manter uma relação direta com os mesmos. Esta convicção e esta organização foram as nossas melhores aliadas para ultrapassar a tempestade, e continuarão a sê-lo durante os meses que se seguem. CORUM XL possui uma base sólida, graças a uma diversificação na zona euro e fora dela, que é única entre os fundos de investimento imobiliário disponíveis no mercado.

### Investir com convicção e audácia

Relativamente ao património, 2020 foi um ano particularmente ativo para o fundo CORUM XL, tendo sido efetuadas quinze aquisições. Assistimos igualmente a um ponto de viragem: o epílogo do Brexit. No que diz respeito ao Reino Unido, mencionei várias vezes a janela favorável ao investimento que o Brexit nos ofereceu, resultante da queda dos preços do mercado imobiliário e de uma taxa de câmbio da libra que atingiu mínimos históricos.

Já vos tinha dado conta do provável fim deste «filão» até ao final de 2020, no entanto, a crise de saúde pública ofereceu-nos um prolongamento. A COVID-19 e o Brexit uniram esforços contra a libra esterlina e nós ficámos a ganhar. É por este motivo que 54% dos investimentos do seu fundo de investimento imobiliário foram realizados no Reino Unido durante este ano, com uma taxa de câmbio média da libra de 1,118 (não nos podemos esquecer de que esta taxa era superior a 1,40 antes do Brexit). O «deal» alcançado durante a quadra natalícia pôs fim ao psicodrama a que assistimos durante cinco anos e entrámos na segunda parte do nosso percurso britânico. Por outro lado, desde o início de 2021, a libra tem vindo a restabelecer-se com curvas ascendentes e, em finais de fevereiro de 2021, a sua taxa de câmbio rondava os 1,15. De agora em diante, teremos de ser pacientes e permanecer atentos às oportunidades, de modo a não desperdiçarmos o elevado potencial de valorização do património e dos contratos de arrendamento. E mesmo que ocorram variações negativas no curto prazo, esta é uma estratégia de longo prazo: para guiar numa estrada com curvas, temos de conduzir olhando diretamente para a estrada através do pára-brisas e não com os olhos fixos no velocímetro.

Outro marco importante foi, evidentemente, a expansão do perímetro geográfico do fundo, que passou a oferecer-lhe um Natal com neve graças à aquisição de um imóvel no Canadá a 18 de dezembro. Esta aquisição faz com que sejamos o primeiro fundo de investimento imobiliário francês a investir do outro lado do Atlântico. O fundo CORUM XL volta assim a dar provas da sua audácia, ao identificar novas áreas de investimento, tendo sempre como objetivo a criação de mais-valias para os seus acionistas.

Conseguimos ultrapassar com sucesso o ano de 2020. Quanto aos verdadeiros efeitos económicos da crise, irão certamente fazer-se sentir em 2021 e nos anos que se seguem. Tendo em conta estas circunstâncias, continuaremos a apoiar-nos no nosso modelo. Pensar a longo prazo, tirar partido da nova realidade do mercado, gerir os arrendatários de forma responsável e intuitiva e informar os acionistas regularmente, sem nunca perder de vista o nosso objetivo de rendimento. Estes são os fundamentos que irão guiar as nossas ações nos próximos trimestres.



Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Espanha - Adquirido a 1 de dezembro de 2017

# Momentos importantes do ano

Entre as melhores remunerações do mercado, [...] CORUM XL obteve assim um rendimento de 5,66%.

**Le Revenu**

ARTIGO PUBLICADO EM  
LE REVENU EM JANEIRO DE 2020



# O essencial do ano de 2020

## CORUM XL permanece fiel aos seus compromissos e continua a desenvolver-se, tornando-se o primeiro fundo de investimento imobiliário a investir do outro lado do Atlântico.

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. 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 de capital. Por outro lado, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Gostaríamos de salientar 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.



**12** países, 4 dos quais fora da zona euro: Canadá, Reino Unido, Polónia e Noruega

Desde 2018, o fundo CORUM XL passou a ser o primeiro fundo de investimento imobiliário do mercado a investir fora das fronteiras da zona euro, oferecendo assim aos seus acionistas, através das diferentes divisas, um vetor de diversificação suplementar. Em 2020, o fundo CORUM XL concentrou os seus investimentos no Reino Unido, um mercado em relação ao qual temos convicções fortes devido à enorme qualidade dos imóveis profissionais que obtivemos a preços competitivos. No final do quarto trimestre, adquirimos igualmente um imóvel no Canadá, o que nos permitiu juntar uma nova divisa ao catálogo do fundo CORUM XL. O fundo CORUM XL tornou-se assim o primeiro fundo de investimento imobiliário francês a investir do outro lado do Atlântico e voltou a comprovar o sucesso da nossa estratégia de diversificação e expansão baseada num apurado sentido de oportunidade.



**Capitalização em 31 de dezembro de 2020**  
**906 M€**

Trata-se do número de ações existentes em 31 de dezembro de 2020 multiplicado pelo preço de subscrição das ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular o valor do fundo CORUM XL.

## novamente eleito o fundo de investimento imobiliário diversificado mais promissor pela revista Le Particulier

Uma distinção que surge como reconhecimento, pelo terceiro ano consecutivo, dos bons resultados obtidos durante o ano e da nossa estratégia de procura de oportunidades na zona euro e fora dela. Esta classificação foi atribuída em setembro de 2020 pela revista Le Particulier com base em três critérios (perspetivas de futuro, performance passada e qualidade intrínseca).



## CORUM XL recebe o “prémio da redação” dos prémios TOP d’Argent de 2020

O fundo CORUM XL recebeu pela primeira vez o “prémio da redação” dos prémios Top d’Argent, uma distinção concedida aos fundos de investimento imobiliário que respondem às necessidades e expectativas dos investidores, de acordo com a opinião dos jornalistas da redação da publicação online ToutSurMesFinances.com.

## CORUM XL recebe o “prémio de melhor boletim trimestral de informação” dos prémios TOP d’Argent de 2020

Os fundos CORUM Origin, CORUM XL e EURION receberam pela primeira vez a medalha de prata de “melhor boletim de informação”, que recompensa os fundos de investimento imobiliário cujo boletim de informação é considerado como o melhor pelo júri da publicação online ToutSurMesFinances.com. Os critérios utilizados incluem o design, a transparência e a qualidade da informação, bem como a rapidez de transmissão aos acionistas.



Poderá consultar todos os critérios e a classificação obtida em [www.corum.pt](http://www.corum.pt).

F2 / 7 arrendatários - Varsóvia - Polónia - Adquirido a 18 de dezembro de 2018



22 254  
acionistas

Atingimos um novo marco e contamos agora com mais de 22.000 acionistas, ou seja, mais 7.000 acionistas do que no ano anterior durante o mesmo período. Agradecemos a confiança que depositou em nós. Poderá sempre contar connosco para continuar a obter a máxima rentabilidade do seu investimento!



50  
imóveis

As nossas equipas analisam a saúde financeira e a solidez dos projetos de várias empresas, de modo a selecionarem arrendatários fiáveis, que assumem contratos de arrendamento a longo prazo, à semelhança do HSBC ou do grupo Aviva.

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2020.

# Distinções

Os fundos de investimento imobiliário **CORUM Investments** foram premiados pelos especialistas do mercado desde a sua criação.



2017 | 2018 | 2019

Os fundos de investimento imobiliário **CORUM Investments** encontram-se no topo da classificação IEIF de todos os fundos de investimento imobiliário analisados.



2017 | 2018 | 2019 | 2020

**CORUM Origin** eleito melhor fundo de investimento imobiliário de 2017, 2018, 2019 e 2020 pela revista **Le Particulier**.



2018 | 2019 | 2020

Os nossos fundos de investimento imobiliário são regularmente premiados pela revista **Gestion de Fortune**.

## **CORUM Origin**

- Melhor fundo de investimento imobiliário com capital variável superior a 5 anos de 2018 e 2020
- Melhor fundo de investimento imobiliário internacional de 2019
- Prémio de inovação de 2018

## **CORUM XL**

- Fundo de investimento imobiliário inferior a 5 anos mais promissor de 2019

## **CORUM**

- Melhor serviço prestado aos investidores de 2020
- Prémio de inovação de 2018



Lloyds Bank - Glasgow - Royaume-Uni - Adquirido a 15 de fevereiro de 2019



**2019 | 2020**  
**CORUM Origin** recebeu o grande prémio de 2019 e 2020 na categoria de fundos de investimento imobiliário diversificados.



**2018 | 2019 | 2020**  
**Os nossos fundos de investimento imobiliário foram destacados pelo júri de ToutSurMesFinances.com.**



**2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020**  
**CORUM Origin** conquistou o prémio fundo de investimento imobiliário diversificado com melhor performance com mais de 3 anos.

**CORUM Origin**

- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020
- Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2019
- Melhor fundo de investimento imobiliário internacional de 2019
- Prémio de inovação de 2018
- Melhor fundo de investimento imobiliário com menos de 10 anos de 2018



**2015**  
**CORUM Origin** conquistou o troféu de ouro SIATI para fundos não cotados na categoria «melhor estratégia de expansão internacional».

**CORUM XL**

- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2019 e 2020
- Prémio da redação

**EURION**

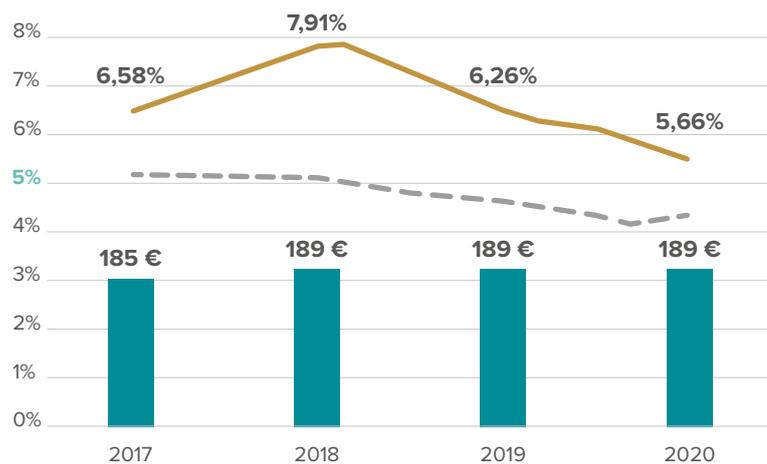
- Medalha de Ouro de melhor inovação para EURION em 2020
- Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020

# A performance

## 2020

Com um rendimento de 5,66%, CORUM XL voltou a demonstrar o sucesso do seu modelo, baseado numa diversificação extremamente elevada e em investimentos com um apurado sentido de oportunidade.

### Evolução do rendimento e do preço da ação do fundo CORUM XL desde o seu lançamento



- Rendimento anual do fundo CORUM XL.
- - Rendimento anual médio do mercado dos fundos de investimento imobiliário (fonte IEIF).
- Preço da ação do fundo CORUM XL.

Criado em 2017 com a ambição de tirar partido dos ciclos imobiliários e das taxas de câmbio, CORUM XL foi o primeiro fundo de investimento imobiliário a investir fora da zona euro, nomeadamente no Reino Unido a partir de 2018, passando agora a investir também no Canadá. CORUM XL continua a procurar e a identificar novos mercados que apresentam oportunidades interessantes.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido a 9 de agosto de 2019

## 10,69 €

### Dividendo anual bruto por ação em 2020

Os acionistas do fundo CORUM XL em fruição no ano de 2020 receberam um dividendo de 10,69 € por ação.



## 5,66%

### Taxa de distribuição sobre o valor do mercado (DVM) do fundo CORUM XL em 2020

100% da DVM do fundo CORUM XL é decorrente das rendas pagas pelos arrendatários.

#### O que é a DVM?

Consiste na 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 [nenhum este ano]), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM XL.

### Objetivo de taxa interna de rentabilidade (TIR) de 10% a 10 anos

#### O que é um objetivo de TIR?

Consiste na taxa interna de rentabilidade de uma ação do fundo de investimento imobiliário. 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 unitário da ação (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto dos dividendos recebidos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2020.



\\ Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido a 9 de agosto de 2019

# Observar o mercado imobiliário

O primeiro fundo de investimento imobiliário francês a investir do outro lado do Atlântico, no Canadá, continua atento às oportunidades que possam vir a surgir para ampliar o seu perímetro de investimento.

**LE FIGARO**

ARTIGO PUBLICADO  
EM LEFIGARO.FR  
EM JANEIRO DE 2020



# Análise

## ao mercado imobiliário

↳ Tesco - Exeter - Reino Unido - Adquirido a 30 de novembro de 2018

**Apesar de todas as dificuldades que se fizeram sentir, o ano de 2020 também nos proporcionou várias oportunidades, como acontece frequentemente em momentos de crise.**

Os investimentos tiveram assim lugar num mercado dinâmico, fortemente influenciado pelo epílogo do Brexit.



**PHILIPPE CERVESI**  
DIRETOR  
DE INVESTIMENTOS

No mercado imobiliário costuma dizer-se que a regra de ouro é: «localização, localização e localização». Contudo, a CORUM tem um lema diferente: «o arrendatário, o arrendatário e o arrendatário». Porque é ele que cria o valor do imóvel ao pagar a sua renda. E esta crise ilustrou claramente esse princípio. Por este motivo, todos os nossos investimentos são realizados, como não poderia deixar de ser, com o máximo cuidado no que diz respeito à localização, acessibilidade, qualidade da construção, etc., mas também, e acima de tudo, com base numa análise minuciosa de cada empresa arrendatária. Uma equipa dedicada, integrada num polo de investimento, tem assim como missão avaliar o arrendatário desde o início do projeto de aquisição, de modo a traçar o seu perfil financeiro com a maior exatidão possível. O objetivo consiste em determinar a sua capacidade de pagar a renda durante toda a vigência do contrato de arrendamento. Em 2020, a importância do trabalho realizado há vários anos por esta equipa tornou-se particularmente evidente. Vincent Dominique, Diretor Geral e de Gestão de Ativos, explora esta questão em maior pormenor na página 32.

Este ano volto a destacar a importância da diversificação no fundo, visto que a tipologia e a localização das aquisições serviram de alavanca para continuarmos a criar valor mesmo em tempos de crise. Atualmente, o fundo CORUM XL possui investimentos em 12 países na Europa (dentro e fora da zona euro) e na América do Norte. Em 2020, realizámos 15 transações em 7 países, referentes a 3 tipos de ativos, com um valor total de aproximadamente 400 milhões de euros. Esta estratégia permitiu alcançar um nível elevado de rentabilidade nas aquisições (média de 6,65% em 2020), sem colocar em causa as perspetivas a longo prazo dos arrendamentos (contratos de arrendamento com uma duração irrevogável próxima dos 7 anos para as aquisições efetuadas durante este ano).

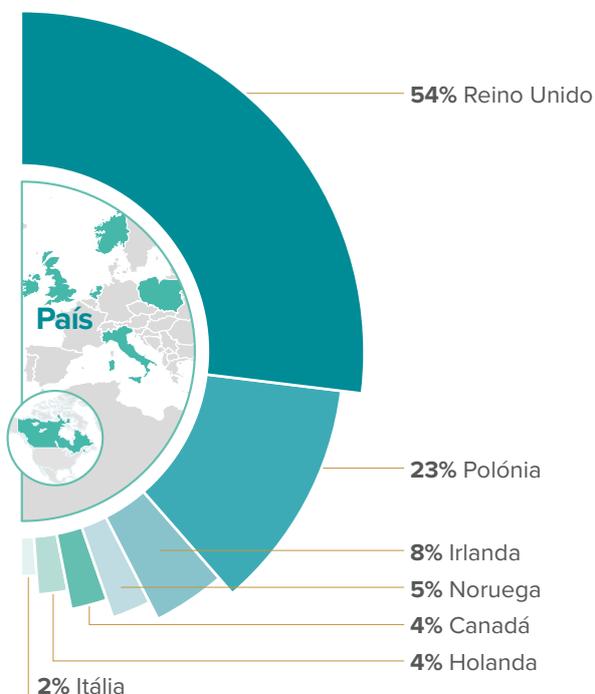
## Distribuição dos investimentos de 2020 em % do volume de aquisições

87% Escritórios

9% Lojas

### Tipologia dos ativos (investimentos em 2020)

4% Indústria



Relativamente aos sectores de atividade, 87% dos imóveis adquiridos em 2020 foram escritórios (em comparação com 54% em 2019). Os escritórios, com o devido respeito pelo profetas do «teletrabalho total», continuam a ser uma tipologia fundamental no tecido económico e para a organização das empresas. Investimos igualmente no sector do comércio, embora em menor escala (9% em comparação com 36% em 2019). Esta redução não é surpreendente, tendo em conta que o sector do comércio foi gravemente afetado pela crise. Contudo, continuámos a tirar partido das oportunidades e, graças às reduções de preços que se fizeram sentir após a COVID-19, entre outros fatores, adquirimos lojas ocupadas por arrendatários que oferecem perspectivas sólidas de pagamento das rendas, apesar da crise. Do ponto de vista geográfico, o segundo país com o maior reforço de investimento do fundo CORUM XL (falarei de seguida do primeiro classificado) é a Polónia, que representa quase 23% do montante total investido em 2020, correspondente a 90 milhões de euros. É importante recordar que a Polónia representava já 27% em 2019. A Polónia já não é o mesmo país emergente que entrou na União Europeia em 2004. Atualmente, é um país desenvolvido com um crescimento económico estável e uma posição decisiva na Europa Central. Por todos esses motivos, continua a ser um terreno de investimento favorável.

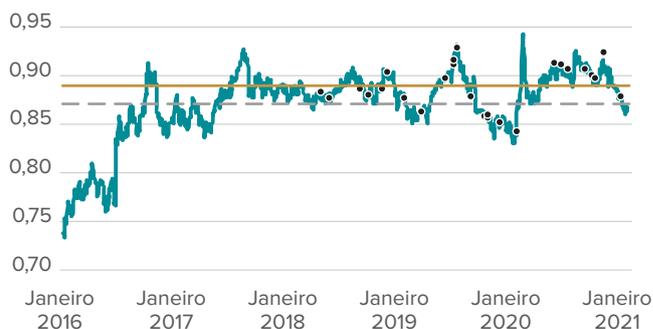
O fundo CORUM XL pode investir noutras divisas para além do euro e acreditamos, desde a criação do fundo, que essa abordagem permite-lhe encontrar mercados em ciclo de queda ou mercados que oferecem janelas favoráveis ao investimento. O Brexit foi identificado pelas nossas equipas como uma dessas janelas. O maior mercado imobiliário da zona euro e uma das divisas mais fortes do mundo perderam a sua estabilidade devido a um evento político de enormes proporções. E, como sabemos, esse tipo de instabilidade costuma criar oportunidades, as quais foram reforçadas pela pandemia. Passemos agora ao primeiro classificado. Mais de 54% dos investimentos realizados pelo fundo CORUM XL em 2020 dizem respeito ao Reino Unido, correspondendo a um montante total superior a 215 milhões de euros. Este ano foi errático para a moeda e nós soubemos tirar partido disso, continuando a investir de modo a maximizar o potencial de valorização a longo prazo deste património. Tendo em conta que a nossa abordagem é baseada nos ciclos de mercado, mantivemo-nos ativos e reativos durante este ano, ao passo que outros investidores ficaram paralisados.

Por último, no final do ano, assistimos a um ponto de viragem histórico para o fundo CORUM XL, que voltou a demonstrar o seu espírito pioneiro ao tornar-se o primeiro fundo de investimento imobiliário a adquirir um imóvel no Canadá. Esta nova área de investimento, do outro lado do Atlântico, foi identificada pela nossa equipa de Estratégia e Performance no seguimento de um estudo que abrangeu quinze países. Tendo sempre como objetivo identificar o «momento certo» para chegar ao «lugar certo», a equipa optou pelo Canadá, que oferece um alinhamento favorável entre uma divisa baixa, um mercado imobiliário apelativo e um quadro económico e político estável. Assim, 2020 terminou com uma nota particularmente inusitada e positiva para o património do fundo.

Como é evidente, ninguém podia prever que uma crise destas dimensões ia ocorrer este ano. Porém, a estratégia de investimento do fundo CORUM XL é implementada a longo prazo, sem se deixar guiar por tendências ou turbulências, com base numa análise aprofundada dos mercados.

O que é que o ano de 2020 nos ensinou? Que este modelo funciona. E como devemos agir em 2021? Devemos manter-nos extremamente atentos durante a nossa avaliação preliminar dos arrendatários e devemos continuar a seguir as nossas convicções, baseadas num apurado sentido de oportunidade, no que diz respeito às aquisições, visto que a crise ainda não acabou.

## Taxa média das aquisições em divisas



— EUR/GBP  
 — EUR/GBP: taxa média  
 ● Aquisições do fundo CORUM XL  
 — EUR/GBP: taxa média das aquisições do fundo CORUM XL



Vodafone Group Plc - Stoke-on-Trent - Reino Unido - Adquirido a 1 de julho de 2019

# Crescer e inovar

CORUM XL, o segundo fundo de investimento imobiliário lançado pela Sociedade Gestora CORUM AM (seguindo os passos do fundo CORUM Origin), obteve uma rentabilidade de 5,66% em 2020. Esta rentabilidade extraordinária no contexto atual da COVID-19 comprova a solidez do seu modelo, que se baseia, fundamentalmente, num apurado sentido de oportunidade na escolha dos seus investimentos, numa diversificação acentuada do portefólio e na perenidade dos arrendatários.

meilleure  
scpi • com

ARTIGO PUBLICADO EM MEILLEURESCPI.COM  
EM FEVEREIRO DE 2021

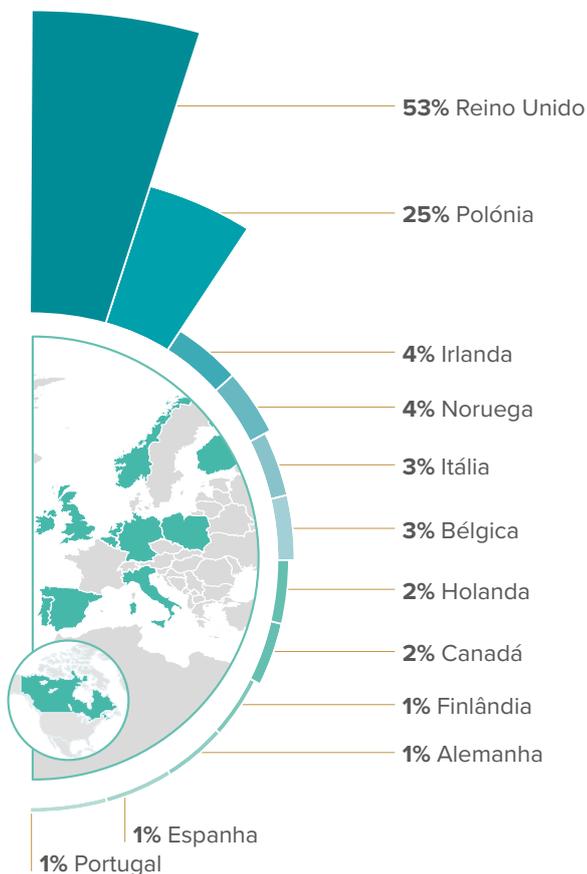


# Perfil do património imobiliário

Żabka Polska, Medicover - Poznań - Polónia - Adquirido a 12 de dezembro de 2019

## Repartição geográfica

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



## Taxa de ocupação física e financeira anual

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



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas

● 99,8% TOFin

Instalações por arrendar (2 instalações)

● 0,2% em busca de arrendatários:

- 1 instalação em Varsóvia (876 m<sup>2</sup>)
- 1 instalação em Maastricht (350 m<sup>2</sup>)

## Repartição por tipo

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

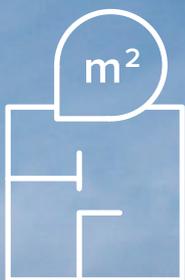


## Resumo do património

(a 31 de dezembro de 2020)



50  
Número de imóveis



393 650 m<sup>2</sup>  
Superfície total  
(superfície por arrendar: 1.226 m<sup>2</sup>)



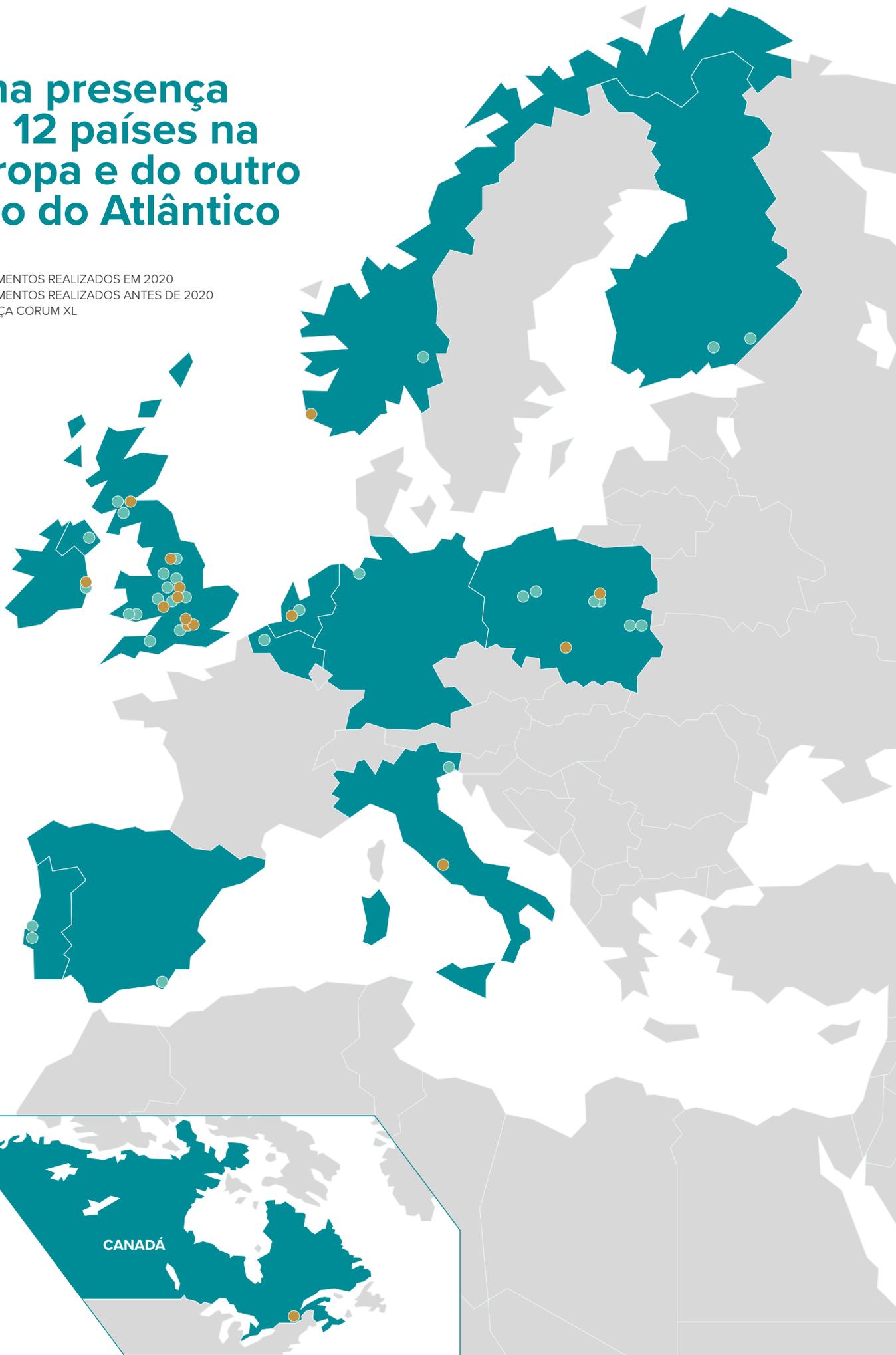
114  
Número de arrendatários



7,36  
anos  
Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável

# Uma presença em 12 países na Europa e do outro lado do Atlântico

- INVESTIMENTOS REALIZADOS EM 2020
- INVESTIMENTOS REALIZADOS ANTES DE 2020
- PRESENÇA CORUM XL



# Imóveis adquiridos em 2020

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL no decurso do ano 2020 não garantem as suas performances futuras. A rentabilidade inicial corresponde à renda anual em relação ao preço de aquisição do edifício.

## Reino Unido



### Gilead Sciences Europe Ltd. | Stockley Park

ADQUIRIDO A 26 DE FEVEREIRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 50,7 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,76%

**Área:** 9.078 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Gilead Sciences Europe Ltd.

**Período restante do contrato:** 4,7 anos

Este imóvel faz parte de um parque empresarial situado na cidade de Uxbridge, 25 km a oeste de Londres. Com uma área superior a 9.000 m<sup>2</sup> e 323 lugares de estacionamento, este imóvel possui apenas um arrendatário: a Gilead Sciences Europe Ltd, uma sociedade americana de biotecnologia. Esta sociedade está atualmente a desenvolver tratamentos para a cura da COVID-19. O período restante do contrato é de 4,7 anos, durante os quais todos os encargos e despesas (obras e manutenção) relacionados com o bom funcionamento do imóvel estarão a cargo do arrendatário. O montante de investimento ascendeu aos 50,7 M€ e gerou uma rentabilidade inicial de 6,76%.



### Ideagen Plc | Nottingham

ADQUIRIDO A 30 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 7,3 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,78%

**Área:** 2.676 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Ideagen Plc

**Período restante do contrato:** 14,8 anos

Este edifício de escritórios está localizado no Reino Unido, na cidade de Nottingham (mais de 300.000 habitantes), a cerca de 200 km a norte de Londres, no maior parque de escritórios nos arredores da cidade: o Ruddington Fields Business Park. Este último acolhe mais de 150.000 m<sup>2</sup> de escritórios ocupados por grandes arrendatários nacionais e internacionais, tais como: Vision Express, Hyundai, Experian, Kuehne + Nagel, etc. O edifício, em forma de U e com dois andares, foi construído em 1993 e totalmente renovado em 2020 para receber a sede da empresa inglesa Ideagen Plc (o arrendatário), uma das principais empresas mundiais de software.



## CGI | Leatherhead

ADQUIRIDO A 22 DE JULHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 22,5 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,85%

**Área:** 5.263 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** CGI

**Período restante do contrato:** 6,9 anos

Keats House é um edifício de escritórios situado em Leatherhead, a cerca de 35 km a sudoeste de Londres. Facilmente acessível por comboio a partir do centro de Londres, esta cidade ocupa uma localização estratégica entre os dois principais aeroportos internacionais do Reino Unido, Gatwick e Heathrow. Trata-se de uma área empresarial bem estabelecida que atrai empresas de renome, tais como a Unilever, a Exxon Mobil ou a Novartis. O edifício Keats House foi construído em 2001 e está arrendado à CGI UK desde essa data. A CGI é uma empresa canadiana que se encontra entre os líderes mundiais de consultoria na área das tecnologias de informação e serviços digitais. Este edifício dá igualmente resposta aos rigorosos critérios de segurança aplicáveis às empresas que detêm informações confidenciais. Esta especificidade faz com que o arrendatário esteja fortemente vinculado ao imóvel.



## Xoserve / Phoebus Software | Solihull

ADQUIRIDO A 17 DE AGOSTO DE 2020

**Preço de aquisição:** 22,2 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,51%

**Área:** 5.667 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Xoserve / Phoebus Software

**Período restante do contrato:** 6,4 anos

Situada a 15 km de Birmingham na direção sudeste, a cidade de Solihull conta com cerca de 200.000 habitantes e é frequentemente classificada entre as «cidades com melhor qualidade de vida» do Reino Unido. O edifício de escritórios Landsdowne Gate tem uma localização particularmente apelativa no centro da cidade, a curta distância da estação de comboios e de um centro comercial. Este imóvel está inserido num ambiente diversificado, constituído por várias lojas e escritórios. Os 5.667 m<sup>2</sup> que o compõem foram completamente renovados em 2015. Landsdowne Gate está arrendado na sua totalidade a duas empresas. O primeiro arrendatário é a Xoserve (representa 73% das rendas recebidas), uma empresa de relevo no circuito de distribuição de gás do Reino Unido, que ocupa este imóvel desde 2017. O segundo arrendatário é a Phoebus Software Ltd, uma empresa que fornece soluções de software às instituições financeiras, na área do financiamento e da poupança.



## Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd | Guildford

ADQUIRIDO A 13 DE OUTUBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 45,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,92%

**Área:** 8.289 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd

**Período restante do contrato:** 2,6 anos

O edifício de escritórios Onslow House situa-se em Guildford, uma cidade pertencente à área metropolitana de Londres. Localizado a 5 minutos da estação de comboios, este imóvel foi construído em 1972 e foi sujeito a renovações em 2005 e 2017. Oferece várias comodidades, tais como um ginásio e um terraço. O edifício Onslow House encontra-se arrendado a duas empresas. O Electronic Arts, um grupo internacional de jogos de vídeo cuja subsidiária britânica (350 funcionários) obteve um volume de negócios de 160 milhões de libras 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 1.800 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 património do Reino Unido. O imóvel é atualmente utilizado por 117 funcionários.



## HSBC Global Services | Edimburgo

ADQUIRIDO A 2 DE NOVEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 13,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,55%

**Área:** 3.798 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** HSBC Global Services

**Período restante do contrato:** 5 anos

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 e sujeito a renovações em 2015, que oferece 3.798 m<sup>2</sup> 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, 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 uma futura revisão das rendas poderá permitir aumentar a rentabilidade do imóvel.



## The University of Law Ltd | Leeds

ADQUIRIDO A 13 DE NOVEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 9,9 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,35%

**Área:** 2.266 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Ensino

**Arrendatário:** The University of Law Ltd

**Período restante do contrato:** 8,2 anos

Este imóvel situa-se em Leeds, a terceira maior cidade do Reino Unido, sendo superada apenas por Londres e Birmingham. Situa-se em Park Row, no coração da cidade, na proximidade 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. Por trás da sua fachada completamente em vidro é composto por espaços de escritório distribuídos por 2.266 m<sup>2</sup> e sete andares. Oferece igualmente um terraço com vista panorâmica sobre a cidade. A Universidade de Direito de Leeds é o arrendatário deste imóvel. Trata-se de um dos organismos de formação jurídica especializados mais antigos do Reino Unido. O campus reproduz o ambiente de uma sociedade profissional e os seus espaços são utilizados como cenários de simulação para futuros advogados, incluindo, por exemplo, uma sala de audiências.



## Maersk Line / Seqirus | Maidenhead

ADQUIRIDO A 11 DE DEZEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 44,5 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,32%

**Área:** 7.271 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Maersk Line / Seqirus

**Período restante do contrato:** 4,7 anos

The Point é um edifício de escritórios situado em Maidenhead, a cerca de 40 km a oeste de Londres. Esta cidade, a apenas 30 minutos de distância de comboio da capital, encontra-se junto a uma autoestrada que liga as cidades de Londres e Cardiff. Maidenhead é um mercado de escritórios bem estabelecido. A sua localização e acessibilidade fizeram com que várias empresas se instalassem nesta cidade, tais como a Aegon, a Suez Recycling e a Adobe. Este edifício foi construído em 2014, a menos de um quilómetro da estação de comboios, e é composto por oito andares. A Maersk Line é a principal subsidiária operacional do grupo Maersk, a maior companhia de transporte marítimo do mundo que obteve um volume de negócios superior a 38 mil milhões de USD em 2019, e representa 73% das rendas. O segundo arrendatário é a Seqirus, subsidiária da CSL Limited, uma empresa internacional de biotecnologia que obteve um volume de negócios de 8,5 mil milhões de USD em 2019. A Seqirus é um dos maiores produtores de vacinas antigripais.

# Polónia



## DSV International Shared Services | Varsóvia

ADQUIRIDO A 16 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 61,7 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,26%

**Área:** 22.245 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** DSV International Shared Services

**Período restante do contrato:** 10 anos, irrevogável

O imóvel está localizado no bairro de Mokotów, atualmente a área de escritórios mais atrativa de Varsóvia, a cerca de 6 km do centro da cidade. Este edifício de seis andares em estilo escandinavo moderno foi concluído em maio de 2020. Cumpre as mais recentes normas de construção e design que podemos encontrar em Mokotów. A DSV International Shared Services, uma empresa especializada em transporte internacional de mercadorias, é o único arrendatário e conta com mais de 1.500 funcionários. Este edifício alberga os serviços centrais do grupo ao nível mundial, incluindo a área financeira, o departamento jurídico, a equipa de marketing, entre outras.



## Múltiplos arrendatários | Cracóvia

ADQUIRIDO A 30 DE DEZEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 28,9 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,17%

**Área:** 13.540 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Múltiplos arrendatários

**Período restante do contrato:** 5 anos

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 energética. Oferece 13.540 m<sup>2</sup> de espaços de escritório, 95% dos quais encontram-se arrendados a nove 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).

# Itália



## Colt Technology Services | Roma

ADQUIRIDO A 5 DE MAIO DE 2020

**Preço de aquisição:** 8,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 8,75%

**Área:** 2.962 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Colt Technology Services

**Período restante do contrato:** 5,2 anos

Este edifício de escritórios está localizado a sul de Roma, a cerca de 14 km do centro da cidade. Faz parte de um parque empresarial secundário situado junto a uma estação de metro e acolhe empresas nacionais e internacionais, tais como a Unilever, a Ricoh, a Cisco. Os escritórios estão integralmente arrendados pela Colt Technology Services, uma multinacional britânica na área das telecomunicações com sede em Londres. Construído em 1974, o edifício foi amplamente renovado em 2016. Para além dos cinquenta funcionários que trabalham no edifício, este centro de dados aloja vários equipamentos técnicos essenciais para fornecer uma rede interligada com cerca de 5.000 km em Itália.

# Noruega



## Múltiplos arrendatários | Sandnes

ADQUIRIDO A 23 DE JUNHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 18,6 M€

**Rentabilidade inicial:** 7,71%

**Área:** 10.044 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios/Lojas

**Arrendatário:** Múltiplos arrendatários

**Período restante do contrato:** 8,5 anos

Este imóvel de comércio e escritórios situa-se em Sandnes, a 8.ª maior cidade da Noruega. Localizado no bairro de Forus, uma zona comercial de renome, o edifício possui uma localização ideal e estratégica entre Sandnes e Stavanger. Nas imediações, existem arrendatários como: IKEA, XXL, Jysk, Avis, Ernst & Young e vários concessionários automóveis. Este edifício é ocupado a 75% por um dos líderes mundiais de veículos elétricos, que renovou recentemente o seu contrato de arrendamento por um prazo de 10 anos, sem opção de saída. O edifício acolhe o único concessionário e centro de assistência do construtor automóvel da região, assegurando a permanência a longo prazo do arrendatário neste local. Os restantes 25% estão distribuídos entre três arrendatários, incluindo a Swedol, uma empresa especializada na área do vestuário de trabalho, equipamento de proteção individual e outros equipamentos ou serviços conexos destinados a profissionais.

## Holanda



### Bershka / Holland & Barrett | Roterdão e Maastrich

ADQUIRIDO A 31 DE JULHO DE 2020

**Preço de aquisição:** 16,0 M€

**Rentabilidade inicial:** 5,93%

**Área:** 1.819 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Lojas

**Arrendatário:** Bershka / Holland & Barrett

**Período restante do contrato:** 1,8 anos, irrevogável

Estes dois imóveis comerciais têm uma localização privilegiada em pleno centro da cidade e fazem parte de artérias comerciais de renome. Em ambos os casos, o período restante do contrato é inferior a 2 anos, contudo, a procura é constante nestes sectores. Situado em Roterdão, este edifício construído em 1955 e sujeito a renovações em 2018 ocupa o número 52 da rua Lijnbaan, conhecida por ser a rua principal de um bairro criado em 1953 com características inéditas para a sua época, nomeadamente, um passeio pedonal, ladeado por lojas e abrigado da chuva. Possui dois arrendatários, entre os quais se encontra a cadeia de pronto-a-vestir Bershka, que faz parte do grupo espanhol Inditex (proprietário da Zara). Situado em Maastricht, este imóvel com fachada em tijolo, construído em 1800, faz parte da Munstraat, uma rua historicamente dedicada ao comércio e muito valorizada por cadeias de lojas internacionais. A loja de produtos naturais Holland & Barrett é o seu arrendatário.

## Irlanda



### Aviva | Dublin

ADQUIRIDO A 16 DE SETEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 30,1 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,02%

**Área:** 7.378 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Escritórios

**Arrendatário:** Aviva

**Período restante do contrato:** 6,7 anos

O Cherrywood Business Park é uma zona de escritórios de dimensões consideráveis situada a sul de Dublin e que é facilmente acessível a partir do centro da cidade. Várias empresas internacionais, tais como a Dell e a Accenture, escolheram este local para instalarem os seus colaboradores. A construção deste imóvel com cerca de 7.378 m<sup>2</sup> foi concluída em 2002 e o imóvel foi parcialmente sujeito a renovações em 2015. Possui infraestruturas de alta qualidade e oferece um nível de renda inferior em comparação com os imóveis vizinhos. Existem vários investimentos em curso no Cherrywood Business Park com o objetivo de criar igualmente habitações e instalações de lazer, sendo que vários projetos imobiliários tiveram início em 2020. A Aviva, uma das maiores seguradoras do mundo, ocupa este imóvel desde que adquiriu o seu arrendatário original. Os escritórios albergam as atividades dos serviços de contabilidade e processamento de pensões e previdência.

# Canadá



## Mont-Saint-Hilaire

ADQUIRIDO A 16 DE DEZEMBRO DE 2020

**Preço de aquisição:** 16,2 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,85%

**Área:** 10.500 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Indústria

**Período restante do contrato:** 20 anos, irrevogável

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, que é muito procurado pelos investidores. O imóvel situa-se mais precisamente em Mont-Saint-Hilaire. Foi construído em 1960 e as últimas renovações a que foi submetido tiveram lugar em 2016. O arrendatário é 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.



# O impacto da COVID-19



Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Polónia - Adquirido a 12 de dezembro de 2019

## Tal como 1929 ou 2008, o ano de 2020 ficará para a história como um ano de crise.

A pandemia da COVID-19 impôs restrições significativas que, embora tenham sido implementadas de forma diferente consoante os países, deixaram a economia e os seus intervenientes numa situação precária em todo o mundo. O fundo CORUM XL é um fundo imobiliário com fortes ligações à vida das empresas e, como resultado, teve de lidar com uma situação inédita e delicada. No balanço anual, apresentado por Vincent Dominique, poderá obter mais informações sobre o trabalho realizado pelas equipas da CORUM Asset Management durante este ano em particular.

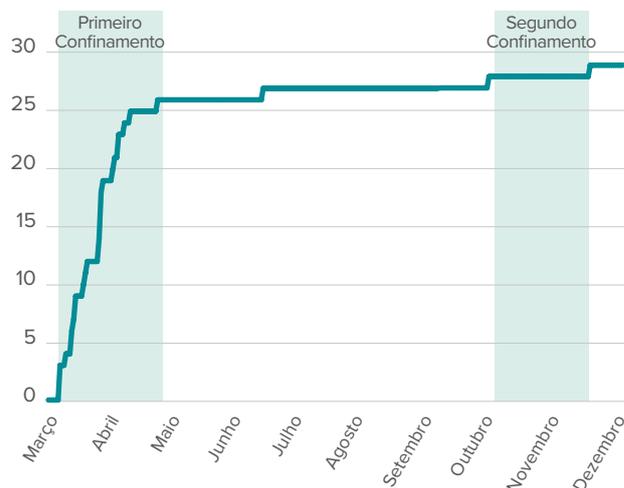


VINCENT DOMINIQUE  
DIRETOR GERAL  
E DE GESTÃO DE ATIVOS

## Receberam pedidos dos arrendatários relacionados com dificuldades de pagamento? Quando é que essa situação teve início e quantos pedidos receberam?

Os primeiros pedidos chegaram rapidamente após a declaração de situação «pandémica» pela Organização Mundial de Saúde, no dia 11 de março. Recebemos três pedidos em 18 de março, nove no dia 26. Este crescendo continuou a verificar-se até ao final de abril, altura na qual o número de pedidos estabilizou por volta dos vinte e cinco. No total, analisámos 29 processos, correspondentes a 40% dos arrendatários, com um montante total de 2 milhões de euros (um valor equivalente a 4,2% das rendas anuais).

## Evolução dos pedidos de arrendatários relativos ao pagamento das suas rendas em 2020



## Existe alguma correlação entre a origem geográfica dos arrendatários que efetuaram pedidos e o contexto político e de saúde pública local?

### Quais são as implicações para o património global?

Existem dois fatores-chave e totalmente lógicos para a leitura dos dados. Fomos contactados sobretudo por arrendatários de países onde o fundo CORUM XL possui mais investimentos, sendo que os casos verificados estavam relacionados com os sectores de atividade mais afetados pela crise. Assim, o Reino Unido, que constitui 53% do património do fundo, correspondeu a 48% dos pedidos em número (37% em montante). A mesma situação verificou-se na Polónia, que representa 26% do património, país do qual recebemos 31% dos pedidos em número (32% em montante). Para além desta constatação muito pouco surpreendente, recebemos evidentemente muitos pedidos provenientes dos países que constituíram o epicentro da epidemia na Europa: 13% do montante correspondeu a pedidos vindos de Itália (embora este país represente apenas 3% do património) e 5% de Espanha (que constitui 1% do património). O segundo fator é, como não poderia deixar de ser, o sector de atividade. Apenas 25% dos investimentos do fundo CORUM XL pertencem ao sector do comércio, no entanto, representam 62% do número de pedidos (58% do montante). Ao passo que os escritórios, que não foram tão diretamente afetados e representam 69% do património, constituíram apenas 31% do número de pedidos. A diversificação do fundo de investimento imobiliário foi assim fundamental durante este ano. Graças a ela, alguns elos mais fracos foram compensados por outros mais sólidos, o que nos permitiu impedir que a corrente quebrassem.

## As equipas da CORUM Asset Management estavam preparadas para este tipo de situação?

Mantemos um diálogo diário com os arrendatários, esse é um dos aspetos-chave da nossa gestão, o que significa que não existem intermediários. Esta abordagem permite-nos conhecer bem os arrendatários, antecipar as suas necessidades e avaliar de forma justa a sua situação. Assim, embora não fosse possível antecipar esta crise, conseguimos passar muito rapidamente à ação porque conhecíamos o terreno.

## Imaginemos que recebem um pedido de um arrendatário, o que é que acontece em seguida?

Implementámos um sistema de gestão de pedidos. Assim que recebemos um pedido, enviamos um aviso de receção ao arrendatário, acompanhado por um pedido de elementos financeiros, tanto ao nível do próprio arrendatário como ao nível da empresa-mãe, se for caso disso. Quando esses elementos são recebidos, analisamos os mesmos num prazo de 24 horas. Todos os dias, uma comissão reúne-se para tomar uma decisão e dar uma resposta ao arrendatário. Como temos vindo a dizer aos acionistas ao longo do ano, nas nossas comunicações regulares relativas aos pedidos dos arrendatários e aos seus potenciais impactos, cada decisão é tomada caso a caso, de forma cirúrgica, em função da solidez financeira de cada arrendatário. Quando decidimos acompanhar um arrendatário fragilizado, privilegiamos o adiamento dos pagamentos (moratória) em vez da redução da renda. O adiamento permite que o arrendatário «respire» no que diz respeito à sua tesouraria, mas não tem qualquer impacto na rentabilidade do fundo de investimento imobiliário, desde que o prazo de adiamento seja respeitado. Contudo, temos de manter-nos atentos aos arrendatários que pretendem tirar partido da situação. Caso um arrendatário sólido atue de má-fé, temos de implementar medidas mais pesadas, tais como a execução da garantia bancária ou um processo judicial.

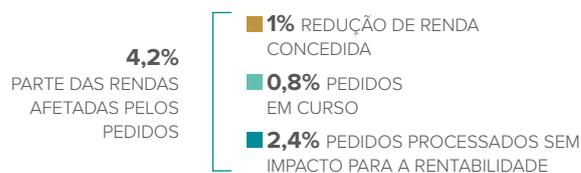
## Por último, qual foi o resultado dessas medidas, como é que esses processos terminaram?

Assistimos a uma verdadeira solidariedade nos dois sentidos. Os arrendatários compreenderam a nossa posição. Longe de sermos os vilões da história, devemos assumir um papel de defesa dos interesses dos acionistas do fundo CORUM XL, que também têm de fazer face a esta crise e que para isso necessitam do seu potencial de rentabilidade, o dividendo mensal. Assim, mantivemos um diálogo construtivo, tendo em conta os interesses de ambas as partes, para chegarmos à melhor solução possível. No que diz respeito aos arrendatários de maior dimensão, munidos de um departamento jurídico, sem verdadeiras dificuldades financeiras e com capacidade para ultrapassarem a crise, a situação foi tristemente diferente. Tivemos vários litígios com este tipo de arrendatários, contudo, os contratos celebrados estavam do nosso lado.

## Para concluir esta análise, qual foi o resultado final, qual foi o impacto nos recebimentos?

Começámos com pedidos correspondentes a 4,2% das rendas anuais e acabámos por sofrer uma redução equivalente a 1% das rendas anuais.

As crises são normalmente imprevisíveis, sobretudo quando são desencadeadas por um vírus. Contudo, podemos preparar-nos para situações de risco de forma estrutural. A diversificação que caracteriza a estratégia do fundo CORUM XL é uma das abordagens mais eficazes. Por definição, é uma fortaleza que nos protege das tempestades locais.



# Distribuição dos pedidos em comparação com o património global

## Por país

- DISTRIBUIÇÃO DO PATRIMÓNIO
- DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM NÚMERO
- DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM MONTANTE
- DISTRIBUIÇÃO DOS LITÍGIOS

## Por sector

### DISTRIBUIÇÃO DO PATRIMÓNIO



### DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM NÚMERO

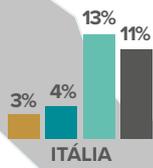
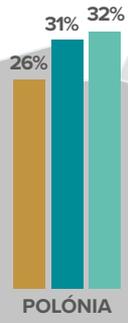
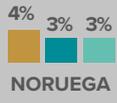


### DISTRIBUIÇÃO DOS PEDIDOS EM MONTANTE



### DISTRIBUIÇÃO DOS LITÍGIOS







Irwin Mitchell LLP - Sheffield - Reino Unido- Adquirido a 19 de dezembro de 2018

# Os elementos financeiros

Entre os aforradores, «podemos ver claramente um interesse crescente em diversificar em fundos imobiliários diversificados», acrescenta o presidente dos Melhores Fundos de Investimento Imobiliário (SCPI). Não é, portanto, por acaso que os fundos imobiliários mais bem-sucedidos são os da CORUM.

**investir**  
LE JOURNAL DES FINANCES

ARTIGO PUBLICADO EM INVESTIR  
LE JOURNAL DES FINANCES  
EM ABRIL DE 2020



IM irwinmitchell



## Mercado de ações

**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 01/01/2020: 189 €

Preço de subscrição de cada ação em 31/12/2020: 189 €

Valor nominal da ação: 150 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

## Evolução do capital

	2020	2019	2018	2017
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	719 116	511 783	179 478	30 622
Número de ações a 31/12	4 794 104	3 411 885	1 196 523	204 146
Número de acionistas a 31/12	22 254	15 258	5 497	926
Remuneração incluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do do ano em milhares de €	31 678	50 808	22 380	3 766
Preço de entrada <sup>[1]</sup> a 31/12 em €	189	189	189	185

[1] Preço pago pelo subscritor

## Evolução do preço da ação

	2020	2019	2018	2017
Preço de subscrição a 01/01	189 €	189 €	185 €	185 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano	10,69 €	11,83 €	14,85 €	9,13 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxa interna de rentabilidade <sup>[1]</sup>	NA	NA	NA	NA
Rendimento de dividendos <sup>[2]</sup>	5,66%	6,26%	7,91%	6,58%
Variação do preço da ação <sup>[3]</sup>	0,00%	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.



Foot Locker - Utrecht - Holanda- Adquirido a 3 maio de 2017

## Dados financeiros

### Números importantes

	2020		2019		2018		2017	
	Total (em K€)	Por ação (em €)						
<b>1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS<sup>[1]</sup></b>								
Receitas imobiliárias	67 341	19,83	31 891	23,91	10 968	36,83	535	12,99
Excedente bruto de exploração	46 894	13,81	19 678	14,75	5 166	17,35	1	0,01
Resultado do exercício	36 038	10,61	15 667	11,74	4 079	13,70	376	9,13
<b>2 - VALORES DE BALANÇO<sup>[2]</sup></b>								
Capital social	719 116	150,00	511 783	150,00	179 478	150,00	30 622	150,00
Total do capital próprio	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Ativos para arrendamento <sup>[3]</sup>	891 283	185,91	507 929	148,87	176 782	147,75	24 315	119,10
Títulos, participações e ações das entidades controladas	9 437	1,97	9 437	2,77	0	0,00	0	0,00
Total da demonstração patrimonial	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
<b>3 - OUTRAS INFORMAÇÕES <sup>[1]</sup></b>								
Resultados distribuíveis	36 054	10,62	15 668	11,75	4 079	13,70	376	9,13
Dividendos	36 023	10,61	15 651	11,73	4 078	13,69	376	9,13
<b>4 - PATRIMÓNIO<sup>[2]</sup></b>								
Valor venal dos imóveis	876 986	182,93	531 559	155,80	174 726	146,03	24 470	119,87
Valor contabilístico	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Valor de realização	734 045	153,11	558 552	163,71	188 928	157,90	32 532	159,36
Valor de reconstituição	905 388	188,85	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.

[3] Excluindo bens em construção.

## Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2020	% do Total de Receitas	2019	% do Total de Receitas	2018	% do Total de Receitas	2017	% do Total de Receitas
Receitas brutas de arrendamento	14,09	97,7%	15,09	98,1%	17,89	98,8%	12,75	98,1%
Receitas financeiras <sup>[1]</sup>	0,17	1,2%	0,08	0,5%	0,05	0,3%	0,00	0,0%
Receitas diversas	0,16	1,1%	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%	0,00	0,0%
<b>TOTAL RECEITAS<sup>[2]</sup></b>	<b>14,42</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,11</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,99</b>	<b>100,0%</b>
Comissão de gestão	2,05	14,2%	2,02	13,1%	2,55	14,1%	1,58	12,1%
Outras despesas de gestão	0,87	6,0%	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%	0,00	0,0%
Despesas financeiras	0,69	4,8%	0,19	1,3%	0,14	0,8%	0,15	1,2%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	0,28	1,9%	0,44	2,8%	0,33	1,8%	1,35	10,4%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS</b>	<b>3,88</b>	<b>26,9%</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3%</b>	<b>4,06</b>	<b>22,4%</b>	<b>3,28</b>	<b>25,3%</b>
Amortizações líquidas <sup>[3]</sup>	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisões líquidas <sup>[3]</sup>	-0,07	-0,5%	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,35</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,58</b>	<b>4,5%</b>
<b>TOTAL DAS DESPESAS<sup>[4]</sup></b>	<b>3,81</b>	<b>26,4%</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6%</b>	<b>4,41</b>	<b>24,4%</b>	<b>3,86</b>	<b>29,7%</b>
<b>RESULTADO CORRENTE</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4%</b>	<b>13,70</b>	<b>75,6%</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3%</b>
Resultado extraordinário	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Varição em relação aos resultados transitados	0,00	0,0%	-0,01	-0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>	<b>13,70</b>	<b>75,6%</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3%</b>
<i>Rendimentos distribuídos depois de contribuições</i>	<i>10,61</i>	<i>73,6%</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 31/12/2019	Varição	Total em 31/12/2020
Fundos captados	642 295	261 559	903 854
Empréstimos	15 000	148 835	163 835
Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	16 929	14 185	31 114
Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	76 953	31 678	108 631
Compras/alienações de imóveis e obras registadas como ativos	524 436	383 354	907 790
Mais-valias realizadas na alienação de ativos	-	-	-
<b>MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR</b>	<b>38 977</b>	<b>-18 823</b>	<b>20 153</b>

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

Em complemento do mapa de utilização dos fundos ao lado, 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.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>35 338</b>	<b>12 308</b>
<b>ORIGENS DO EXERCÍCIO</b>		
Resultado líquido do exercício	36 038	15 667
Alienação de ativos	0	0
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	215 696	357 557
Regularização dos ativos intangíveis	0	0
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	174 914	38 711
Dotações para provisões	2 152	945
<b>TOTAL DE ORIGENS</b>	<b>428 799</b>	<b>412 880</b>
<b>APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO</b>		
Variação dos valores de realização	18 956	27 707
Aquisições de imóveis	383 354	347 654
Saldo dos dividendos do exercício anterior	2 412	765
Dividendos antecipados pagos no exercício	31 785	13 239
Reversão de amortizações e provisões	1 015	485
<b>TOTAL DAS APLICAÇÕES</b>	<b>437 524</b>	<b>389 850</b>
<b>SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>26 614</b>	<b>35 338</b>

## Contas anuais 2020

### Demonstração patrimonial (em K€)

	2020		2019	
	Valores de balanço	Valores estimados	Valores de balanço	Valores estimados
Ativos para arrendamento <sup>[1]</sup>	891 283	860 517	507 929	514 889
Ativos em curso	7 070	7 070	7 070	7 070
Títulos de participação	9 437	9 400	9 437	9 600
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-709	-	-587	-
<b>TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>907 081</b>	<b>876 986</b>	<b>523 849</b>	<b>531 559</b>
Ativos	-	-	-	-
Arrendatários	7 752	7 752	141	141
Outros créditos	33 419	33 419	31 667	31 667
Investimentos e disponibilidades	26 614	26 614	35 338	35 338
Provisões para riscos e encargos	-812	-812	0	0
Dívidas financeiras	-169 204	-169 204	-17 171	-17 171
Dívidas de exploração	-35 303	-35 303	-16 132	-16 132
<b>TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>-137 533</b>	<b>-137 533</b>	<b>33 843</b>	<b>33 843</b>
<b>TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO</b>	<b>-5 408</b>	<b>-5 408</b>	<b>-6 850</b>	<b>-6 850</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO</b>	<b>764 140</b>		<b>550 842</b>	
<b>VALOR ESTIMADO DO PATRIMÓNIO<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>734 045</b>		<b>558 552</b>

[1] Este montante inclui os custos de aquisição.

[2] 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 01/01/2020	Movimentos	Fecho a 31/12/2020
<b>CAPITAL</b>	<b>511 783</b>	<b>207 333</b>	<b>719 116</b>
Capital subscrito	511 783	207 333	719 116
<b>PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO</b>	<b>36 630</b>	<b>8 363</b>	<b>44 993</b>
Prémio de emissão (excluindo impostos)	130 512	54 226	184 738
Prémio de emissão em vias de subscrição	0	0	0
Dedução sobre o prémio de emissão	-93 882	-45 863	-139 745
<b>DESVIOS DE AVALIAÇÃO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>17</b>
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado a 31/12/19	15 667	-	15 667
Dividendos antecipados a 31/12/19	-13 239	-2 412	-15 651
Resultado a 31/12/20	-	36 038	36 038
Dividendos antecipados a 31/12/20	-	-36 023	-36 023
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>550 842</b>	<b>213 284</b>	<b>764 140</b>

## Compromissos extrapatrimoniais (em K€)

	31/12/2020	31/12/2019
Dívidas garantidas	-	-
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	-	-
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	-	-
Garantias concedidas	-	-
Garantias recebidas	9 383	5 797
Avais, cauções	-	-

## Demonstração de resultados (em K€)

	2020	2019
<b>RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Rendas	47 843	20 128
Encargos faturados	4 768	1 016
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	546	279
Reversão de provisões	-	-
Reclassificações de despesas imobiliárias	14 185	10 468
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>67 341</b>	<b>31 891</b>
<b>DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Despesas com contrapartida em receitas	4 768	1 016
Grandes obras de manutenção	46	78
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	560	146
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias	14 988	10 843
Despesas de aquisições não realizadas	86	130
Depreciação de títulos de participação de controladas	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>20 447</b>	<b>12 213</b>
<b>EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)</b>	<b>46 894</b>	<b>19 678</b>
<b>RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	1 015	485
Reclassificações de despesas de exploração <sup>[1]</sup>	31 678	50 808
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>32 693</b>	<b>51 293</b>
<b>DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Comissões da Sociedade Gestora <sup>[2]</sup>	38 627	53 498
Despesas de exploração da sociedade	-	-
Outras despesas de exploração	1 563	863
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	1 388	800
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	203	0
<b>TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>41 781</b>	<b>55 160</b>
<b>RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)</b>	<b>-9 088</b>	<b>-3 867</b>

[1] As reclassificações dos encargos correntes de exploração correspondem às comissões de subscrição.  
 [2] Das quais, comissões de subscrição no valor de 31 678 K€.

...

## Demonstração de resultados (em K€) (continuação)

	2020	2019
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	-
Outras receitas financeiras	583	113
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>583</b>	<b>113</b>
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>		
Encargos com juros dos empréstimos	1 613	56
Encargos com juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	739	201
Depreciações	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>2 352</b>	<b>257</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)</b>	<b>-1 768</b>	<b>-144</b>
<b>RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Receitas extraordinárias	0	7
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Despesas extraordinárias	0	7
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)</b>	<b>36 038</b>	<b>15 667</b>



Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Polónia - Adquirido a 12 de dezembro de 2019



\\ Airwave Solutions - Rugby - Reino Unido- Adquirido a 17 de outubro de 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 e 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.

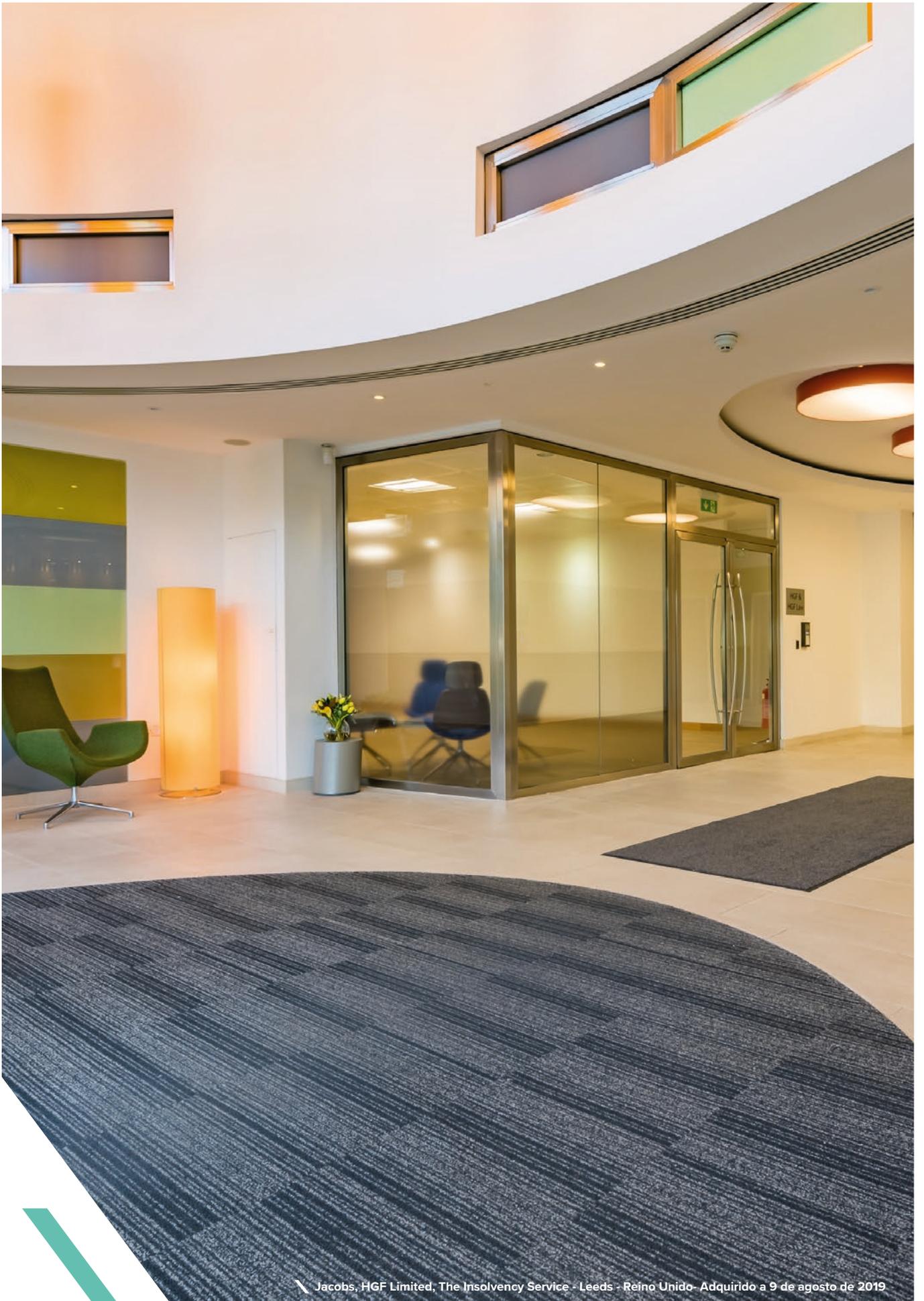
O avaliador determina o valor de uma propriedade para arrendamento implementando dois métodos:

- 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 01/01/2020	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2020
Terrenos e construções para arrendamento	502 091	379 589	0	881 680
Ativos em curso	7 070	0	0	7 070
Despesas de aquisição	5 838	3 766	0	9 604
Títulos de participação	9 437	0	0	9 437
<b>TOTAL</b>	<b>524 436</b>	<b>383 354</b>	<b>0</b>	<b>907 790</b>

## Detalhe dos ativos em curso (em K€)

	2020	
	Valores contabilísticos	Valores estimados
Telford - Hortonwood 37	6 100	6 100
Leeds - 1 City walk	970	970
<b>TOTAL</b>	<b>7 070</b>	<b>7 070</b>

## Declaração das provisões para grandes manutenções (em K€)

O regulamento n.º 2016-03 sobre regras contabilísticas de 15 de abril de 2016 especifica que os SCPI devem registar as provisões para grandes manutenções para cada edifício sujeito a programas de manutenção plurianuais.

A provisão corresponde à avaliação, imóvel por imóvel, das despesas futuras num horizonte de cinco anos e tendo como objetivo manter o conjunto dos imóveis em bom estado.

	Provisão em 01/01/2020	Dotação		Reversão		Provisão em 31/12/2020
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis alienados	Património existente	
Montante	195	139	422	-	46	709

	Data de Início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/21	331
Despesas previsionais em N+2	01/01/22	149
Despesas previsionais em N+3	01/01/23	141
Despesas previsionais em N+4	01/01/24	59
Despesas previsionais em N+5	01/01/25	29
<b>TOTAL</b>		<b>709</b>

## 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	4 021	4 050	3	0	109	100%
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5 417	5 350	3	0	73	100%
<b>TOTAL</b>		<b>9 438</b>	<b>9 400</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	

## Dívidas financeiras (em €)

As dívidas financeiras consistem em empréstimos no valor de 164 317 K€ e depósitos de segurança recebidos de arrendatários no valor de 4 887 K€.

Repatrição das rubricas do balanço	2020	2019
Empréstimos	164 317	15 000
Empréstimos bancários obtidos	-	-
<b>TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>164 317</b>	<b>15 000</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>4 887</b>	<b>2 206</b>

## Detalhes sobre empréstimos (em €)

Detalhe por maturidade <sup>[1]</sup>	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
<b>EMPRÉSTIMO A TAXA FIXA</b>	<b>80 000</b>	<b>83 835</b>	<b>0</b>	<b>163 835</b>
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos a prazo	80 000	83 835	0	163 835
<b>EMPRÉSTIMO A TAXA VARIÁVEL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos a prazo	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>80 000</b>	<b>83 835</b>	<b>0</b>	<b>163 835</b>

[1] Excluindo juros vencidos.

## Dívida (em K€)

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montantes garantidos
Standard Life Investments Limited	Crédito hipotecário registado	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	222 495

# Informação sobre o capital social

## Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos

Nenhuma.

## Resultado do exercício (em K€)

	2020
<b>O RESULTADO DO EXERCÍCIO É DE</b>	<b>36 038</b>
A distribuição de adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro ascende a:	36 023
<b>PERMANECE POR DISTRIBUIR</b>	<b>14</b>

## Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2020

De acordo com as disposições em vigor, procedeu-se, no encerramento do exercício, à determinação dos seguintes valores:

- contábilístico, 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 4 794 103 ações 31 de dezembro de 2020.

	2020 (em K€)	2020 Por ação	2019 (em K€)	2019 Por ação
Investimentos imobiliários	907 081	-	523 849	-
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-142 941	-	26 993	-
<b>VALOR CONTABILÍSTICO</b>	<b>764 140</b>	<b>159,39 €</b>	<b>550 842</b>	<b>161,45 €</b>
Valor venal dos imóveis para arrendamento	876 986	-	531 559	-
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-142 941	-	26 993	-
<b>VALOR DE REALIZAÇÃO</b>	<b>734 045</b>	<b>153,11 €</b>	<b>558 552</b>	<b>163,71 €</b>
Despesas necessárias à aquisição do património do fundo de investimento imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício <sup>[2]</sup>	62 697	7,15%	34 009	6,40%
• Emolumentos notariais e taxas de registo 5,70% + taxas de comercialização 1,44%	62 697	7,15%	34 009	6,40%
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	108 647	12,00%	80 804	12,00%
• 12% impostos incluídos (comissões de subscrição + despesas de pesquisa de imóveis)	108 647	12,00%	80 804	12,00%
<b>VALOR DE RECONSTITUIÇÃO</b>	<b>905 388</b>	<b>188,85 €</b>	<b>673 364</b>	<b>197,36 €</b>

[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 2020.

## Eventos após a data de fecho do balanço

O ano fiscal de 2021 começou num contexto de incerteza devido à pandemia de Covid-19, tanto a nível nacional como internacional. Ainda é difícil avaliar o impacto desta crise na atividade do fundo e nas contas do exercício de 2021,

o que não teria qualquer impacto na capacidade da empresa de continuar a sua atividade durante os próximos doze meses.

## Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

### Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2020	2019
<b>A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS</b>		
A receber de arrendatários	7 857	3 135
Créditos de cobrança duvidosa	853	0
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-203	0
<b>TOTAL</b>	<b>8 507</b>	<b>3 135</b>
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>		
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	33 027	30 916
Gestores de propriedades	-	-
Créditos de acionistas	4 625	751
Outros devedores	1 667	0
Despesas antecipadas	1 909	0
<b>TOTAL</b>	<b>41 227</b>	<b>31 667</b>

## Detalhe dos débitos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2020	2019
Empréstimos	164 317	15 000
Empréstimos bancários obtidos	-	-
<b>TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>164 317</b>	<b>15 000</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>4 887</b>	<b>2 206</b>
Arrendatários credores	755	2 994
Fornecedores e contas relacionadas	6 464	9 803
Estado e outras entidades públicas	28 838	6 329
Acionistas credores	-	-
Débitos sobre distribuição	4 232	456
Receitas antecipadas	8 984	7 856
<b>TOTAL DE OUTROS DÉBITOS</b>	<b>49 273</b>	<b>27 438</b>

## Informações relativas à demonstração de resultados (em K€)

### Receitas da atividade imobiliária

Rendas	47 843
Encargos faturados	4 768
Receitas das participações controladas	-
Outras receitas	546
Reversão de provisões	-
Reclassificações de despesas imobiliárias	14 185
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>67 341</b>

As rendas e as despesas faturadas representam 78% das receitas relativas à atividade.  
As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo.

### Despesas da atividade imobiliária

Despesas com contrapartida em receitas	4 768
Grandes obras de manutenção	46
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	560
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-
Outras despesas imobiliárias	14 988
Despesas de aquisições não realizadas	86
Depreciação de títulos de participações controladas	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>20 447</b>

As outras despesas imobiliárias de 14 988 K€ incluem taxas de registo no valor de 14 185 K€.

## Receitas de exploração

As receitas de exploração, no valor de 32 693 K€, são constituídas pelas reclassificações dos encargos correntes de exploração que incluem as comissões de subscrição no valor de 31 678 K€.

## 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 2020, 38 627 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 6 949 K€;
- 12% (excluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 31 678 K€.

As despesas de exploração diversas, no montante total de 1 563 K€, são constituídas por honorários e outras despesas.

## Resultado financeiro

O resultado financeiro é fixado em -1768 K€ e é constituído por juros de empréstimos no valor de 1613 K€ e de perdas cambiais no valor de 156 K€.

## Resultado extraordinário

Nenhum.

# 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 (59% das garantias);
- garantias recebidas do Grupo (41% das garantias).

# Informações relativas às operações com empresas associadas

Nenhuma.

# Informações relativas ao património

## Tabela de composição do património (em K€)

	2020		2019	
	Valores contabilísticos	Valores estimados	Valores contabilísticos	Valores estimados
<b>TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO<sup>[1]</sup></b>				
Escritórios	614 790	601 248	279 611	289 833
Indústria	33 073	36 365	33 073	34 180
Lojas	238 304	227 213	187 397	195 106
Logística	0	0	0	0
Saúde	0	0	0	0
Hotel	4 950	5 090	4 950	5 370
<b>TOTAL</b>	<b>891 117</b>	<b>869 917</b>	<b>505 031</b>	<b>524 489</b>

[1] Estes valores correspondem aos ativos imobiliários, excluindo as despesas de aquisição e dos ativos em construção.

## Inventário detalhado

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
<b>HOLANDA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Utrecht - Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 110
<b>LOJAS</b>							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 136	236	2 900	2 425
	Rotterdam Lijnbaan - Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	838	12 100	11 280
<b>ESPAÑA</b>							
<b>HOTEL</b>							
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	5 194	244	4 950	5 090
<b>ALEMANHA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	7 200
<b>PORTUGAL</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	3 027
	Sesimbra - E.N. 378, Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	2 774
<b>IRLANDA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 378	16/09/2020	30 135	2 435	27 700	27 700
<b>INDÚSTRIA</b>							
	Drogheda - Termofeckin Road	8 089	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 000
<b>POLÓNIA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	19 400
	Poznan - Nowy Rynek	11 837	12/12/2019	37 367	106	37 261	34 600
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 562	207	35 355	34 330
	Varsovie - ul. Tasmowa 10	22 245	16/06/2020	62 268	281	61 987	60 130
	Astris - Promienistych 1	13 540	30/12/2020	28 959	122	28 837	28 800
<b>LOJAS</b>							
	Varsovie - Mangalia 2a	7 884	18/12/2018	21 124	607	20 516	19 170
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 615	18	8 597	8 500
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 906	93	9 813	9 750
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 990	17	7 973	7 970
<b>FINLÂNDIA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Kouvola - Palokankaantie 4	3 201	25/06/2019	4 129	108	4 021	4 050
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4 227	25/06/2019	5 576	159	5 417	5 350
<b>ITÁLIA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Rome - Via Simone Martini	2 962	05/05/2020	8 149	249	7 900	8 900
<b>LOJAS</b>							
	Trieste - Viale XX Settembre 20	5 382	05/07/2019	11 690	290	11 400	14 789
<b>BÉLGICA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m <sup>2</sup>	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo em K€	Estimativa 2020 em K€
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 388	1 763	25 626	27 020
<b>REINO UNIDO</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	25 305
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	11 813
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	26 039
	Glasgow - 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	23 414
	Stoke - Shelton Boulevard	7 514	01/07/2019	12 589	828	13 217	12 970
	Leeds - 1 City walk	5 933	09/08/2019	21 268	1 337	19 931	21 356
	Sale - 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	14 905
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3 729	22/11/2019	13 551	818	12 733	11 707
	Stockley Park - 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 818	2 689	48 128	42 768
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 330	453	6 877	6 952
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 501	1 321	21 180	21 468
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 222	1 308	20 914	21 301
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 885	2 607	42 278	42 601
	Edinburgh - Lochside Avenue	3 798	02/11/2020	13 148	822	12 326	12 903
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 962	596	9 366	9 343
	Maiodenhead - The Point	7 271	11/12/2020	44 579	2 486	42 094	43 213
<b>LOJAS</b>							
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 167	18 717	13 081
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	5 562
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 053	854	11 199	7 731
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	12 235
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	12 956	02/07/2019	24 046	1 397	22 649	22 580
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 751	741	12 010	11 045
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	10 200
<b>INDÚSTRIA</b>							
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	27 100	1 128	25 973	29 365
<b>NORUEGA</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	18 839
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 044	23/06/2020	18 611	678	17 933	18 433
<b>CANADÁ</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Mont-Saint-Hilaire - Sir Wilfried Laurier	10 483	16/20/20	16 128	541	15 588	18 423
<b>TOTAL</b>		<b>393 650</b>		<b>924 777</b>	<b>40 620</b>	<b>891 117</b>	<b>869 917</b>

## Despesas de gestão

Despesas de gestão	Taxa	Base	Montantes 2020
Comissão de gestão na zona euro	13,20% incluindo todos os impostos	Rendas recebidas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	978 K€
Comissão de gestão fora da zona euro	16,80% incluindo todos os impostos	Rendas recebidas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	5 971 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%	0
Comissão de acompanhamento e orientação de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	0



# Relatórios e projetos de deliberação para a Assembleia Geral

# Relatórios

## Relatório da Sociedade Gestora

### Características principais a 31 de dezembro de 2020

• Capital nominal	719 M€
• Distribuição 2020 (por ação)	10,69 €
• Valor IFI 2020* (por ação)	166,32 €

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

• Capitalização (a preço de subscrição)	906 M€
• Número de ações	4 794 104
• Número de acionistas	22 254
• Distribuição prevista para 2021 (por ação)	9,45 €

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

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2020.

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.).

Os valores dos restantes imóveis foram atualizados em dezembro de 2020.

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 100% das receitas globais do fundo de investimento imobiliário a 31 de dezembro de 2020.

As despesas são essencialmente compostas por:

- honorários de gestão;
- outras despesas de gestão, nomeadamente, honorários do revisor de contas, agente depositário e avaliador imobiliário;
- provisão para grandes operações de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 25% das rendas recebidas pelo fundo CORUM XL.

Todas as despesas imobiliárias foram refaturadas aos arrendatários.

### Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superfície total (m <sup>2</sup> )	393 650	280 332	86 845	22 744
Superfície por arrendar (m <sup>2</sup> )	1 226	876	0	0
Taxa de Ocupação Física (TOFis) <sup>[1]</sup>	99,7%	99,9%	100%	100%
Taxa de Ocupação Financeira (TOFin) <sup>[2]</sup>	99,8%	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).

### OS LOCAIS POR ARRENDAR VERIFICADOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2020 SÃO OS SEGUINTE (TODOS EM BUSCA DE ARRENDATÁRIOS):

- 1 instalação comercial com uma área total de 876 m<sup>2</sup> em Varsóvia
- 1 instalação comercial com uma área total de 350 m<sup>2</sup> em Maastricht

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

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	-	-	-	-	-	-	-
Mundo	69	25	5	0	0	1	100
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

### Composição do património imobiliário: área em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria	Saúde	Logística	Hotel	TOTAL
França	-	-	-	-	-	-	-
Mundo	52	32	14	0	0	2	100
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>100</b>

# Relatório do Conselho Fiscal

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da sociedade, temos o prazer de lhes apresentar o nosso primeiro relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa Empresa, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2020.

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 10 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas que lhe são apresentadas.

Em 2020, CORUM XL angariou 264 milhões de euros, o que corresponde a uma capitalização de 906 milhões de euros para o fundo de investimento imobiliário.

Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

Ao longo do ano de 2020 foram realizados investimentos exclusivamente no estrangeiro, com ativos imobiliários adquiridos por um total de 380 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os imóveis adquiridos em 2020 (15 aquisições) são utilizados para escritórios (87%), lojas (9%) e indústria (4%). A rentabilidade inicial média para estes investimentos foi de 6,65%, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. O período restante médio dos contratos celebrados pelos novos arrendatários corresponde a uma duração irrevogável de 6,7 anos.

O património está distribuído por doze países, entre os quais se encontram três países fora da zona euro (Reino Unido, Polónia e Noruega) e um novo país do outro lado do Atlântico (Canadá). Os imóveis são utilizados para escritórios (69%), lojas (25%), indústria (5%) e hotéis (1%). O período restante médio dos contratos corresponde a 7,36 anos. A estratégia de investimento implementada permite obter uma forte diversificação, tanto em termos de localização geográfica ou tipologia dos imóveis como ao nível das divisas. É importante salientar que este património encontra-se quase integralmente arrendado com uma taxa de ocupação física de 99,7% e uma taxa de ocupação financeira de 99,8%.

No exercício de 2020, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 31.678 K€. Os honorários de gestão elevaram-se a 6.949 K€.

No que diz respeito ao impacto da crise de saúde pública ao nível da angariação de fundos, o Conselho Fiscal toma nota do impacto extremamente limitado desta crise sobre o desempenho do fundo de investimento imobiliário, graças às medidas tomadas junto dos arrendatários. Apesar da crise, o seu fundo de investimento imobiliário continuou a tirar partido das oportunidades de investimento em todos os mercados europeus.

Não temos qualquer observação a fazer relativamente ao conjunto das deliberações que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas e convidamos-vos, portanto, a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI).

Agradecemos-vos 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 2020

Aos acionistas,

## Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia Geral, efetuámos a auditoria das contas anuais da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário CORUM XL relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, conforme anexadas ao presente relatório. As contas foram elaboradas pela Sociedade Gestora a 10 de março de 2021, 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 desse exercício.

## Fundamentação do parecer

### NORMAS DE AUDITORIA

Realizámos a nossa auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França. Consideramos que os elementos que recolhemos são suficientes e adequados para fundamentarmos o nosso parecer.

As responsabilidades de que estamos incumbidos ao abrigo dessas normas estão indicadas na secção “Responsabilidades dos revisores de contas relativas à auditoria das contas anuais” do presente relatório.

### INDEPENDÊNCIA

Realizámos a nossa missão de auditoria em conformidade com as regras de independência que nos são aplicáveis, entre 1 de janeiro de 2020 e a data de emissão do nosso relatório, e não prestámos serviços proibidos pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas.

## Justificação das apreciações

A crise mundial associada à pandemia da COVID-19 criou condições particulares para a elaboração e auditoria das contas deste exercício. Esta crise e as medidas de exceção tomadas no âmbito do estado de emergência de saúde pública tiveram múltiplas consequências para as empresas, particularmente no exercício da sua atividade e na obtenção de financiamento, e geraram um clima de incerteza no que diz respeito às suas perspetivas de futuro. Algumas dessas medidas, tais como as restrições à circulação e o teletrabalho, tiveram igualmente consequências para a organização interna das empresas e para as modalidades de realização das auditorias.

Foi neste contexto complexo e em constante evolução que, de acordo com o disposto nos artigos L.823-9 e R.823-7 do Código Comercial francês, relativos à justificação das nossas apreciações, apresentamos para vosso conhecimento as apreciações seguintes que, de acordo com o nosso juízo profissional, assumiram a maior importância na nossa auditoria das contas anuais do exercício.

As apreciações apresentadas 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 pareceres sobre elementos isolados destas contas anuais.

### ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

Conforme foi detalhado na nota “Valor venal dos imóveis para arrendamento” do anexo, os investimentos imobiliários apresentados na coluna “valor calculado” da demonstração patrimonial são avaliados segundo os seus valores atuais, de acordo com o disposto no artigo 121-51 do regulamento ANC n.º 2016-03 de 15 de abril de 2016.

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). A nossa atuação consistiu, nomeadamente, em tomar conhecimento dos procedimentos implementados pela Sociedade Gestora e em avaliar a razoabilidade das hipóteses e dos métodos utilizados pelo avaliador imobiliário independente.

## Verificações específicas

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

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 10 de março de 2021 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 Sociedade Gestora de que os mesmos serão objeto de uma comunicação à Assembleia Geral convocada para aprovar as contas da sociedade.

## Responsabilidades da Sociedade Gestora

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

Quando prepara as contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar se o fundo de investimento imobiliário tem capacidade para dar continuidade à sua exploração, devendo divulgar nessas mesmas contas, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade de exploração, aplicando o pressuposto da continuidade, a menos que exista 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 de investimento imobiliário.

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

- identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para 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 Sociedade Gestora e das divulgações relacionadas presentes nas contas anuais;
- avaliar a adequação da aplicação, pela Sociedade Gestora, 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 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 fazer com 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, 19 DE MARÇO DE 2021

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 2020)

Aos acionistas,

Na qualidade de revisores de contas da vossa empresa, apresentamos o nosso relatório sobre as transações regulamentadas.

Compete-nos comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais, bem como os motivos que justificam o interesse para a sociedade, 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 justificação 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.

Por outro lado, 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

### Transações autorizadas no decurso do exercício findo

Informamos que não fomos notificados sobre quaisquer transações autorizadas durante o exercício findo que tenham de ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral de acordo com o disposto no Artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro francês.

## Convenções já aprovadas pela Assembleia Geral

### Convenções aprovadas durante exercícios anteriores cuja execução tenha decorrido durante o exercício findo

Em conformidade com as disposições estatutárias da vossa sociedade, fomos informados de que a execução das transações seguintes, previamente aprovadas pela Assembleia Geral durante exercícios anteriores, decorreu durante o exercício findo.

## REMUNERAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA CORUM AM

De acordo com o disposto no artigo 17 dos estatutos do fundo de investimento imobiliário CORUM XL, a Sociedade Gestora é remunerada pelas suas funções através das comissões que se seguem:

### • Comissão de subscrição

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição correspondente a 12% (todos os impostos incluídos) do preço de subscrição, deduzida do prémio de emissão. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de subscrição eleva-se a 31.677.916 €.

### • Comissão de gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão:

- na zona euro: correspondente a 13,20% (todos os impostos incluídos) sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos) e sobre as receitas financeiras líquidas. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de gestão (na zona euro) eleva-se a 977.709 €;
- fora da zona euro: correspondente a 16,80% (todos os impostos incluídos) sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos) e sobre as receitas financeiras líquidas. A 31 de dezembro de 2020, a comissão de gestão (fora da zona euro) eleva-se a 5.971.339 €.

### • Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como nas transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240 € (todos os impostos incluídos). Em 31 de dezembro de 2020, a comissão de cessão correspondeu a 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 irá corresponder a 5% (todos os 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 2020, a comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários correspondeu a 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. A comissão irá corresponder a 1% (excluindo impostos) do montante das obras realizadas (excluindo impostos). A 31 de dezembro de 2020, a comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário correspondeu a 0.

NEUILLY-SUR-SEINE, 18 DE MARÇO DE 2021

REVISOR DE CONTAS  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER



\ Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Reino Unido - Adquirido a 9 de agosto de 2019

# 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 pela sua equipa composta por pessoas dedicadas à conformidade, ao controlo interno ou ainda à auditoria.

Ao abrigo das disposições estabelecidas pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, a CORUM Asset Management está dotada de um mecanismo de controlo interno e de conformidade articulado em torno dos princípios que se seguem:

- um programa de atividades, um conjunto de regras e procedimentos formais;
- um sistema de informação e ferramentas fiáveis;
- uma separação efetiva das funções operacionais e de controlo;
- um mecanismo de controlo e acompanhamento dos riscos;
- uma cobertura total das atividades e dos riscos da sociedade;
- um acompanhamento e controlo dos prestadores de serviços.

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

### Gestão dos riscos

O mecanismo de gestão dos riscos tem uma dupla função. Por um lado, deve prestar aconselhamento e apoio às unidades operacionais e aos órgãos dirigentes e, por outro lado, deve garantir a solidez e a aplicação correta dos mecanismos implementados.

Esta dupla missão depende da realização periódica do mapa de riscos da Sociedade Gestora, de modo a realizar quaisquer adaptações necessárias no mecanismo de gestão de riscos existente. O seu objetivo consiste em descrever e explicar as medidas e os procedimentos utilizados pela Sociedade Gestora para a gestão dos riscos a que se encontra exposta na execução da totalidade dos compromissos assumidos no âmbito das suas atividades.

### ORGANIZAÇÃO DO CONTROLO INTERNO

De acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, a CORUM Asset Management estabelece e mantém uma função de controlo distinta e independente das restantes atividades da Sociedade Gestora. A Sociedade Gestora CORUM Asset Management é responsável pela implementação de um mecanismo de controlo permanente e periódico.

O mecanismo de controlo implementado é composto por três níveis:

- **os controlos operacionais de 1.º nível** realizados pelos colaboradores das direções operacionais;
- **os controlos permanentes de 2.º nível** realizados pela equipa de controlo interno, o ponto central do mecanismo

de conformidade e controlo interno, que é responsável pela relação com a autoridade de controlo (a Autoridade dos Mercados Financeiros) e que dá regularmente conta do seu trabalho e das suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação;

- **os controlos periódicos de 3.º nível**, distintos e independentes do controlo permanente, devem cobrir a totalidade das atividades e dos riscos da Sociedade Gestora e dos fundos, gerindo os mesmos através de um plano de auditoria anual. A Comissão de Auditoria apresenta igualmente o seu trabalho e as suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação, garante a recolha regular dos resultados das missões de auditoria, efetua o acompanhamento dos processos relacionados com a gestão dos fundos e emite um parecer independente relativo à exposição aos riscos da Sociedade Gestora.

Os controlos 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. O plano de controlo de 2020 inclui ainda novas restrições regulamentares, nomeadamente, entre outras, as exigências relacionadas com a 5.ª Diretiva Europeia relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

A CORUM Asset Management dispõe de uma organização e de procedimentos formais. Essa organização traduz-se na implementação de:

- um regulamento interno, de acordo com o disposto no direito do trabalho e na regulamentação aplicável em matéria de gestão de ativos de terceiros;
- um código deontológico no qual são descritas as principais obrigações da Sociedade Gestora, dos dirigentes e dos colaboradores;
- um conjunto de procedimentos relativos à conformidade e ao controlo interno que abrangem a totalidade das atividades e obrigações da Sociedade Gestora e dos fundos geridos pela mesma.

Os principais objetivos atribuídos ao controlo interno são, tanto para a CORUM Asset Management como para os fundos cuja gestão é assegurada pela mesma:

- a salvaguarda dos ativos;
- a proteção dos clientes;
- a transparência da informação, que deverá ser clara, exata e não enganadora;
- garantir a segurança das transações imobiliárias;
- o respeito pelas regras e pela estratégia de gestão de acordo com a documentação jurídica e regulamentar aplicável;
- a prevenção de qualquer situação de conflito de interesses.

A equipa de controlo interno, responsável por este mecanismo, controla e avalia a adequação e eficácia dos sistemas e políticas em vigor. Assegura a aplicação e o acompanhamento dos procedimentos operacionais, devendo formular recomendações para os controlos realizados e monitorizar a implementação das mesmas.

## ORGANIZAÇÃO DA CONFORMIDADE

A equipa de conformidade associada à RCCI tem como função garantir a adequação dos produtos, processos e procedimentos da CORUM Asset Management em relação às restrições locais, europeias e internacionais.

Para esse efeito, o departamento de conformidade deve dispor de um mecanismo de zelo regulamentar, que lhe permita estar atento a alterações regulamentares ou mudanças na jurisprudência para defender os interesses da Sociedade Gestora e dos clientes.

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com carácter informativo, devem ser sujeitos a uma análise prévia obrigatória. A análise da documentação do fundo CORUM XL deve ser guardada num software que permita criar um histórico dos casos de aceitação ou rejeição por parte da equipa de conformidade. Para sua informação, cerca de 600 documentos diferentes são revistos todos os anos.

Adicionalmente, a equipa de conformidade está dotada de um mecanismo de tratamento de reclamações que permite efetuar um acompanhamento individualizado das exigências dos nossos clientes. Por outro lado, as fraudes externas que afetem os nossos potenciais clientes são igualmente sujeitas a um acompanhamento dedicado.

Por último, de acordo com os suprarreferidos procedimentos, as operações relativas aos investimentos, relocações e cessões são igualmente analisadas de forma sistemática.

## ACOMPANHAMENTO REGULAMENTAR DAS EQUIPAS OPERACIONAIS

De modo a garantir o cumprimento da regulamentação em vigor e sensibilizar todos os intervenientes para que adotem esses mesmos valores, 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. Todos os colaboradores receberam formação e informações sobre o exercício de 2020, nomeadamente durante a formação anual relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, bem como informações relativas à cibersegurança, uma questão que se tornou particularmente relevante durante o ano de 2020.

A equipa de conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas, classificados como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção

e informação. A CORUM Asset Management gere o fundo CORUM XL sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos são internas). Garante um tratamento equitativo dos investidores e atua no mais estrito interesse dos mesmos. A CORUM Asset Management implementa uma comunicação transparente com os seus acionistas, enviando-lhes informações e todos os indicadores-chave do fundo CORUM XL sobretudo através dos Destaques trimestrais.

Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou tratamento das reclamações, estão disponíveis no site [www.corum.pt](http://www.corum.pt) ou mediante simples pedido.

Especifica-se que, no âmbito da sua política de investimento, CORUM Asset Management não tem em conta simultaneamente os critérios ambientais, sociais e de governação.

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 2021

Na era digital, a CORUM Asset Management continua a desenvolver ferramentas que permitam automatizar o seu mecanismo, nomeadamente os controlos de primeiro e segundo nível. Encontra-se atualmente em curso um processo de seleção de startups especializadas na área da RegTech, de modo a identificar um parceiro tecnológico que nos permita informatizar o mecanismo de controlo interno.

A estratégia da CORUM Asset Management envolve uma reflexão sobre a integração de critérios extra-financeiros (ambientais, sociais e de governação) e tem em conta os riscos existentes em matéria de durabilidade.

## 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, nomeadamente de todos os requisitos relativos à Diretiva Europeia AIFM, bem como de toda a nova legislação que foi introduzida.

O ano de 2020 foi igualmente marcado pela implementação operacional da 5.ª Diretiva Europeia relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, que reforçou a abordagem baseada nos riscos desde o início da relação com o cliente ou arrendatário, bem como no âmbito das transações imobiliárias.

O Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados também afetou de forma significativa o mecanismo em 2020, com o reforço da segurança informática no contexto do teletrabalho e através de uma acentuada automatização dos processos e da nossa relação com terceiros. 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.

## Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez do fundo 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 uma frequência adequada à natureza e às especificidades do fundo 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 25 de junho de 2020 fixou em 1.200 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 2020 correspondeu a 18,8%.

## Gestão dos fundos próprios

A diretiva AIFM introduziu o reforço do capital próprio regulamentar, que deve ser atingido através de fundos próprios complementares 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 é 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. 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.

## Informações prestadas aos acionistas

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 (Destaques, relatório anual, etc.) são enriquecidos com indicadores-chave que permitem acompanhar a situação atual e o desenvolvimento do fundo 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.

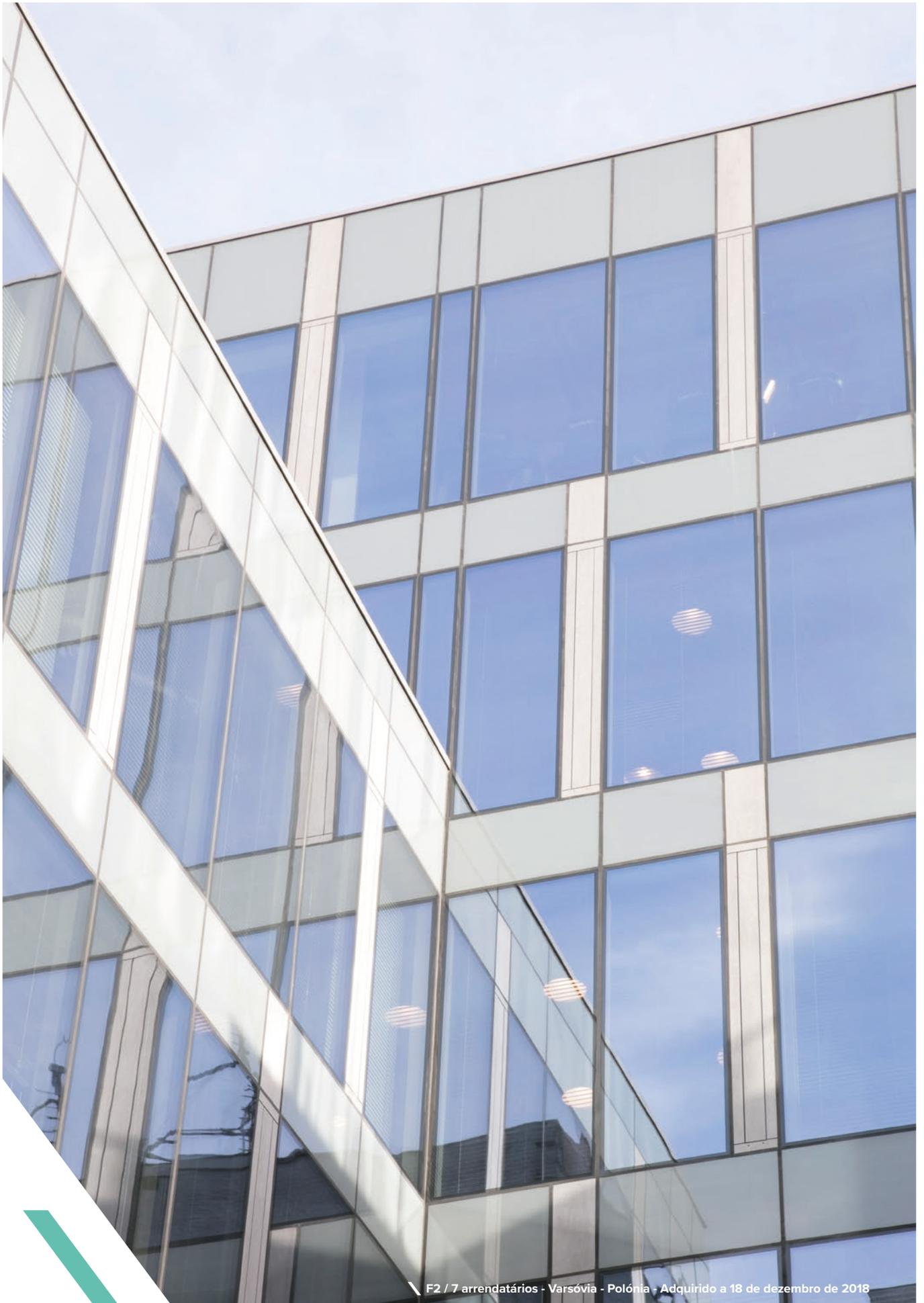
## Política de remuneração

Relativamente às suas políticas, a CORUM Asset Management definiu uma política de remunerações de todos os seus colaboradores com base em critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, tendo em conta a sua organização, a sua atividade e os ativos por si geridos, a qual não promove a tomada de riscos, em conformidade com a regulamentação aplicável. Esta política é monitorizada e revista anualmente.

Nos termos do artigo 22.º da Diretiva AIFM 2011/61/UE, indica-se que a política de remunerações da Sociedade Gestora é composta por uma parte fixa e uma parte variável. Para cada beneficiário, a remuneração variável bruta resulta de critérios objetivos e cumulativos e é atribuída anualmente, com base em critérios específicos e em objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros e baseados nos objetivos definidos nas avaliações 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: desempenho e eficiência, concretização dos objetivos fixados no que diz respeito aos resultados alcançados pela Sociedade Gestora.

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende a 6.136 K€ para 74 beneficiários no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 83% e remunerações variáveis correspondentes a 17% do total. O montante das remunerações brutas dos funcionários identificados (gerentes, dirigentes, quadros superiores, tomadores de riscos, vendedores) para os efeitos das diretivas AIFM (34 pessoas em 31/12/2020) ascende a 865 K€, dos quais 65% dizem respeito a quadros superiores e colaboradores cujas atividades têm incidência no perfil de risco do fundo de investimento imobiliário CORUM XL.



F2 / 7 arrendatários - Varsóvia - Polónia - Adquirido a 18 de dezembro de 2018

# Propostas de resolução para a Assembleia Geral Ordinária de 20 de abril de 2021

## Para a Assembleia Geral Ordinária:

Todas as propostas de resolução foram aprovadas pela Sociedade Gestora e receberam um parecer favorável do Conselho Fiscal.

### PRIMEIRA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas, aprova estes relatórios na sua totalidade, bem como as demonstrações financeiras anuais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, tal como apresentadas, mostrando um lucro líquido de 36 037 563 € e um capital social nominal de 719 115 619 €.

A Assembleia Geral Ordinária dá quitação à empresa de gestão e ao Conselho Fiscal pela sua missão.

### SEGUNDA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária decide atribuir um resultado do exercício:

• Resultado líquido 31 dezembro 2020	36 037 563,77 €
• Lucros retidos	16 783,82 €
• Resultado disponível para distribuição	36 054 347,59 €
• Dividendo	36 023 257,86 €
• Lucros retidos depois da distribuição	31 089,73 €

### TERCEIRA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição tal como apresentados, nomeadamente:

	Total para a SCPI	Por unidade
Valor contabilístico	764 139 816,23 €	159,39 €
Valor de realização	734 044 872,20 €	153,11 €
Valor de reconstituição	905 388 188,06 €	188,85 €

### QUARTA PROPOSTA

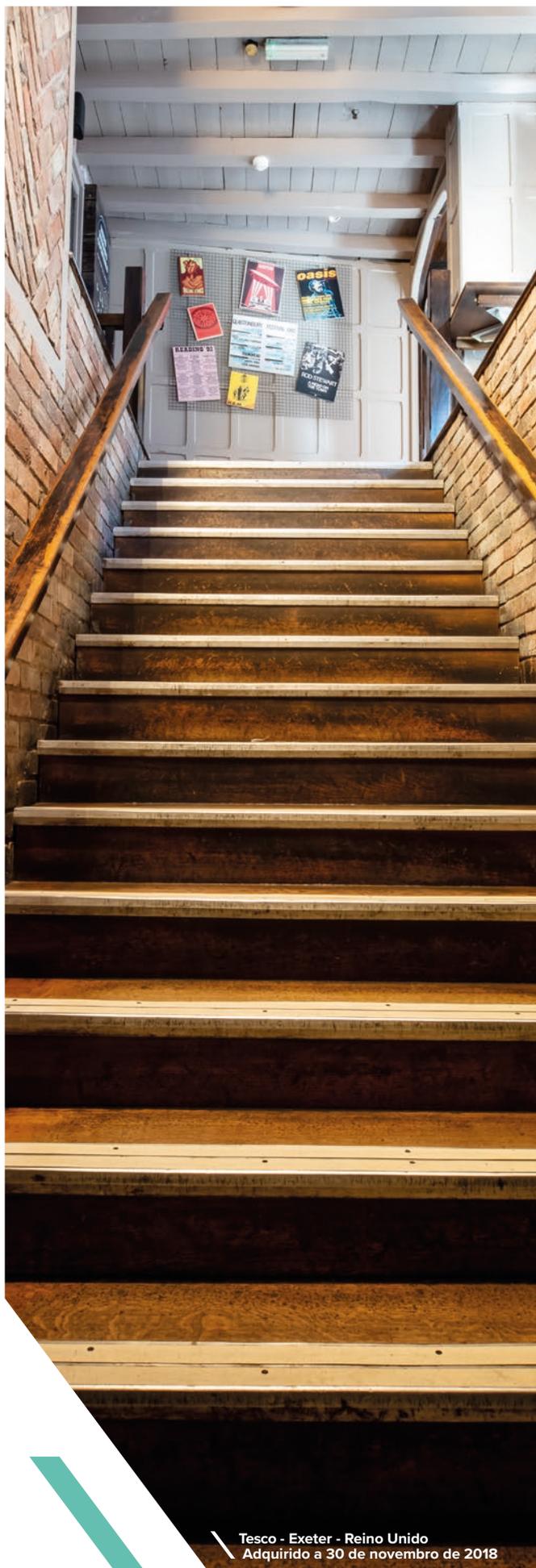
A Assembleia Geral Ordinária, após análise do relatório especial do auditor sobre disposições referidas no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma nota deste relatório e aprova o seu conteúdo.

### QUINTA PROPOSTA

Em conformidade com o Artigo 18 dos Estatutos, sob proposta da Sociedade Gestora, a Assembleia Geral Ordinária fixa a remuneração total a ser atribuída ao Conselho Fiscal para as atividades dos seus membros para o ano de 2021 em 4000 euros. Cada membro do Conselho Fiscal receberá taxas de participação, cujo montante anual é determinado pela Assembleia Geral e que será distribuído entre os membros, *pro rata temporis*, de acordo com a sua participação nas reuniões. Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito ao reembolso das despesas de viagem incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

### SEXTA PROPOSTA

A Assembleia Geral Ordinária confere plenos poderes ao portador do original, um extrato ou uma cópia desta escritura que regista as decisões da Assembleia Geral para cumprir todas as formalidades e publicidade previstas na lei e regulamentos em vigor que se possam seguir ou resultar da mesma.



Tesco - Exeter - Reino Unido  
Adquirido a 30 de novembro de 2018

## 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

- Financière de l'Aqueduc, representada por Pierre Clasquin - Presidente
- BA Conseil, representada por Benjamin André - Membro
- Sr. Lesly Bapte - Membro
- Sr. Guillaume Delbecq - Membro
- Sr. Alain Joye - Membro
- Sra. Marie-Hélène Macquet - Membro
- Sr. Emmanuel Masset - Membro
- Sr. Stéphane Tortajada - 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 2022.

### 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 2023.

### Sociedade Gestora

CORUM Asset Management aprovada pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM, com sede em 1 rue Euler, 75008 Paris. SAS com capital social de 600.000 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546.

«CORUM Investments» . uma marca da CORUM Asset Management.

### 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 2025.

### Depositário

CACEIS Bank France  
1-3 place Valhubert  
75013 Paris

# CORUM Investments e a vela

## Voltamos à carga.

2021, UM ANO AO SERVIÇO DO COLETIVO

### Porquê a vela?

Para a CORUM Investments, 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.

«Este projeto de 4 anos com Nicolas Troussel 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 DA CORUM INVESTMENTS

### Regresso em 2020

Em 2020, tínhamos como objetivo terminar a construção do novo IMOCA CORUM e estar presentes na partida da competição Vendée Globe nas melhores condições possíveis. Nicolas Troussel levantou âncora em Sables-d'Olonne, no dia 8 de novembro de 2020, e presenteou-nos com uma partida impressionante, assumindo a liderança durante a primeira etapa da prova. Infelizmente, quando apontava para a sétima posição, a embarcação perdeu o mastro no nono dia da competição, obrigando Nicolas a abandonar a prova. Apesar de tudo, esta participação na Vendée Globe ofereceu uma excelente visibilidade à marca. A embarcação foi reparada e está pronta para continuar o seu programa de competições.

### Uma dupla lendária para 2021

Para dar resposta às ambições deste programa, um companheiro de equipa de primeira classe irá juntar-se a Nicolas em 2021: Sébastien Josse. Em 2020, Sébastien fez parte da equipa CORUM Sailing e participou na campanha de preparação para a Vendée Globe. Sébastien é um piloto mundialmente conhecido e reconhecido. Com participações na Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, corridas transatlânticas e voltas ao mundo em monocasco e multicasco, em solitário ou em equipa, este navegador excepcional possui uma experiência única do mais alto nível.



**NICOLAS  
TROUSSEL**  
SKIPPER  
CORUM



**SÉBASTIEN  
JOSSE**  
CO-SKIPPER  
CORUM

# Um programa desportivo ambicioso em 2021

**Maio / junho**

The Ocean Race Europe (em equipa)

**8-10 agosto**

Rolex Fastnet (em dupla)

**15-19 setembro**

Défi Azimut (em dupla)

**Novembro**

Transat Jacques Vabre (em dupla)



# CORUM INVESTMENTS

Av. da Liberdade, 240  
1250-148 Lisboa  
Portugal  
Tel. +351 210 900 001  
[www.corum.pt](http://www.corum.pt)

