

# CORUM DESTAQUES

## XL

1.º TRIMESTRE DE 2021 VÁLIDO DE 1 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2021

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.



F2  
Varsóvia - Polónia  
Adquirido em 18 de dezembro  
de 2018

### \*Obter mais informações

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

## O ESSENCIAL DO ANO

### PERFORMANCE

**5,66%**

Rentabilidade\*  
(Dividendo) 2020

**10%**

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

Recordamos que o objetivo de rentabilidade anual é de 5% (não garantido).

### DIVIDENDO TRIMESTRAL

**2,69 €**

por ação

### MONTANTES DAS RENDAS COBRADAS

**16,4 M€**

no 1.º trimestre de 2021

## CORUM XL, O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COM POTENCIAL

### UM HORIZONTE INTERNACIONAL

de desenvolvimento para o  
primeiro Fundo de Investimento  
Imobiliário Francês a investir fora  
da Europa

### UM POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

do património imobiliário

### TAXAS DE CÂMBIO

variáveis, que geram um  
risco mais elevado

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO GARANTEM RENTABILIDADES FUTURAS.



## UM INÍCIO DE ANO ENCORAJADOR

*2020 foi difícil para muita gente, e todos esperávamos 2021 como um ano de recuperação. Pode não ser assim tão rápido nem assim tão simples... mas este primeiro trimestre é encorajador para o CORUM XL.*

Por Frédéric Puzin,  
Fundador da CORUM

### O IMPACTO DA COVID-19 CONTINUA PRESENTE

O CORUM XL recebeu pedidos dos seus arrendatários em 2020, relativamente a adiamentos do pagamento ou reduções do valor das rendas. Alguns processos continuam em aberto e a ser estudados pelas nossas equipas durante este primeiro trimestre de 2021. Mas o impacto continua a ser limitado, em particular porque o CORUM XL se baseia em arrendatários sólidos. Além disso, em alguns países e perante arrendatários que procuram tirar proveito da situação, o seu Fundo de Investimento Imobiliário está em condições de beneficiar de legislação favorável ao proprietário.

### A ERA PÓS-BREXIT

É para o Reino Unido que deveremos voltar a nossa atenção para compreender a atualidade do CORUM XL. O vosso Fundo de Investimento Imobiliário beneficiou muito do período de incerteza que se seguiu ao referendo no qual os britânicos votaram a favor do Brexit, a sua saída oficial da União Europeia. O mercado imobiliário profissional foi negligenciado pelos investidores, relegando o Reino Unido para o segundo lugar no mercado europeu em termos de volume de transações - atrás da Alemanha. Recordemos que o montante das transações pré-Brexit se encontrava próximo de 75 mil milhões de euros - à frente da Alemanha, e que tinha caído para 59 em 2019 (contra 72 na Alemanha). Os preços dos imóveis profissionais sofreram

uma queda devido a esta situação de incerteza, da qual o CORUM XL tirou partido para investir em condições favoráveis para os compradores.

Hoje, o Brexit está assinado e a história continua. Tendo sido criticadas no início da pandemia da COVID-19 pela sua reação tardia, as autoridades britânicas parecem ter assumido a liderança desse processo, pois a sua gestão do processo de vacinação coloca o país na dianteira, face aos restantes países europeus. O fim do Brexit e o elevado ritmo sustentado da vacinação marcam o regresso a uma maior visibilidade. Dessa forma, observamos, logicamente, um interesse renovado no Reino Unido por parte de investidores imobiliários, especialmente os investidores alemães e franceses.

A valorização da Libra Esterlina começou igualmente a produzir efeitos. A libra esterlina tem estado a ser negociada em torno de 1,16 € em média, desde o início de março, tendo atingido um pico próximo de 1,18 € no início de abril. Recordamos que o fundo CORUM XL fez as suas aquisições desde o início a uma taxa média próxima de 1,12 €. Esta recuperação de valor da libra face ao euro tem uma consequência automática sobre as rendas recebidas - que beneficiam de uma taxa de câmbio favorável.

O nosso percurso no Reino Unido prossegue e as coisas parecem estar a orientar-se de acordo com as nossas convicções. Continuamos atentos aos seus desenvolvimentos, sempre com o objetivo de oferecer as melhores perspetivas para o seu investimento.

# A PERFORMANCE

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

## DIVIDENDO POR AÇÃO<sup>1</sup>

**0,55 €**  
Impostos estrangeiros retidos na fonte sobre rendas<sup>2</sup>

**2,14 €**  
Dividendo líquido recebido no 1º trimestre de 2021

**Dividendo do 1º trimestre**  
**2,69 €**  
bruto por ação



Dividendo líquido recebido no 1º trimestre de 2021 em 3 parcelas:  
**0,70 € em 10 de fevereiro de 2021**  
**0,68 € em 10 de março de 2021**  
**0,76 € em 12 de abril de 2021**

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **10 de maio de 2021.**



**9,45 €**  
bruto por ação  
Dividendo previsto para 2021

## 5,66% PERFORMANCE 2020

4,6% Líquido de impostos estrangeiros

Nota: Impostos pagos em França não recuperáveis

## FUNDOS ANGARIADOS DURANTE O TRIMESTRE



**23 939** **ACIONISTAS**

dos quais **1.685** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM XL durante este trimestre.

**341 801 6 584 530 0**

ações que aumentaram o capital

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

ações alienadas entre investidores

ações a aguardar resgate

### EVOLUÇÃO DO CAPITAL

| Data                                   | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Capitalização* (a preço de subscrição) | 969 M€     | 906 M€     |
| Capital nominal*                       | 769 M€     | 719 M€     |
| Número de ações                        | 5 129 322  | 4 794 104  |
| Número de acionistas                   | 23 939     | 22 254     |

### PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2018

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)</b> | <b>189,00€</b> |
| Valor nominal                                                 | 150,00 €       |
| Prémio de emissão                                             | 39,00 €        |
| <i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>         |                |
| - despesas de angariação de fundos                            | 20,41 €        |
| - despesas de pesquisa de imóveis e de investimento           | 2,27 €         |
| das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis   | 16,32 €        |

### VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2020

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Valor de realização* (por ação)     | 153,11 € |
| Valor de reconstituição* (por ação) | 188,85 € |
| Valor IFI* (por ação)               | 166,32 € |

### PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO

|                                                                                                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora. | <b>166,32 €</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

Data de início de fruição

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

**\*Obter mais informações**

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

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

2. As rendas dos imóveis localizados no estrangeiro são objeto de retenção na fonte, paga pelo fundo de investimento imobiliário, e são compensadas em França através da atribuição de um crédito de imposto sobre a declaração do imposto sobre o rendimento ou através do mecanismo de taxa efetiva (rendimentos estrangeiros não tributados em França, mas tidos em conta para o cálculo da taxa efetiva de imposto). Montante de impostos retidos ao fundo sobre as rendas pagas fora de França. Imposto não recuperável de acordo com a legislação portuguesa.

# PERFIL DO PATRIMÓNIO

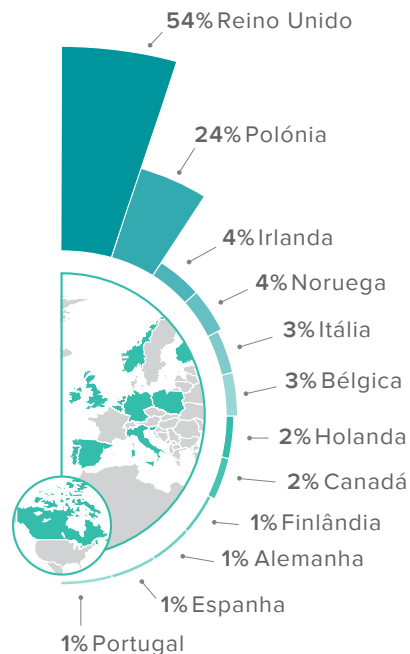
## RESUMO DO PATRIMÓNIO

(a 31 de março de 2021, % do valor venal)



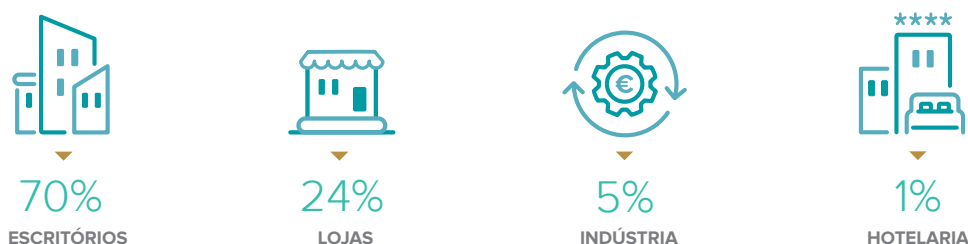
## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 31 de março de 2021, % do valor venal)



## REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 31 de março de 2021, % do valor venal)



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

(no 1.º trimestre de 2021)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

### Instalações ocupadas

● 99,9% TOF

### Instalações por arrendar: (2 instalações)

● 0,1% em busca de arrendatários:

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

Nenhuma venda ou novo ativo por arrendar no 1.º trimestre de 2021.



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

# AQUISIÇÕES

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

## REINO UNIDO

### MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS READING

ADQUIRIDO EM 11 DE FEVEREIRO DE 2021

**Preço de aquisição:** 12,3 M€

**Rentabilidade inicial:** 6,6%

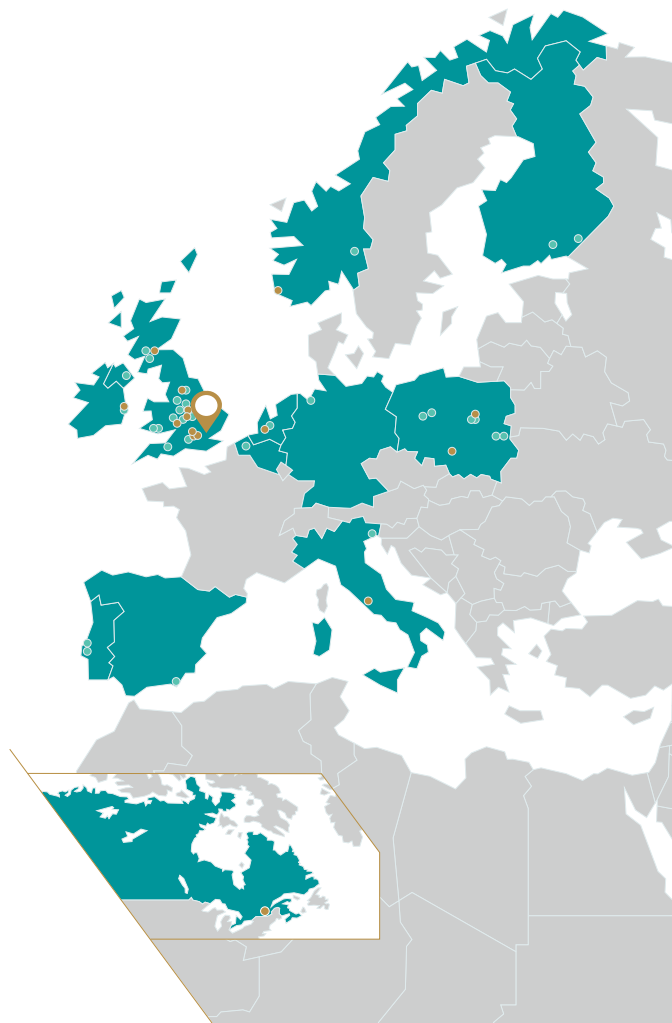
**Área:** 2 609 m<sup>2</sup>

**Tipologia:** Indústria

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

**Arrendatário:** Múltiplos arrendatários

The Anchorage é um edifício de escritórios situado em Reading, uma cidade localizada a cerca de 55 km a oeste de Londres. Reading é considerada uma das capitais comerciais e administrativas do Vale do Tamisa, bem servida pela linha ferroviária "Great Western Main Line" e pela autoestrada M4. O mercado de escritórios de Reading é o maior do sudeste do país (excluindo Londres), com um total de mais de um milhão de metros quadrados disponíveis. Na cidade, o edifício Anchorage beneficia de uma boa localização. Está localizado a 10 minutos a pé da principal estação ferroviária e a 10 minutos de automóvel da autoestrada M4. O prédio de cinco andares foi construído em 1995 e possui 2.609 m<sup>2</sup> de escritórios. O imóvel está totalmente arrendado a quatro arrendatários, dois dos quais representam 90% da área (87% das rendas). O primeiro é a BDB Pitmans (64% da área), uma das maiores sociedades de advogados do Reino Unido em termos de faturação, com 52 milhões de libras faturadas em 2019-2020. O segundo arrendatário é a Boulton Wade Tennant (26% da área), uma outra sociedade de advogados especializada em propriedade intelectual, que possui sete escritórios em três países da Europa. Os outros dois arrendatários são uma empresa americana especializada em criação de software, MobileIron International, e a Vodafone, uma empresa de grande relevo no setor das comunicações móveis.



- Investimentos realizados em 2021
- Investimentos realizados em 2020
- Investimentos realizados antes de 2020
- Presença CORUM XL



Reading - Adquirido em 11 de fevereiro de 2021

## Advertências

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

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

## Condições de resgate dos acionistas

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

## Condições de cessão

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

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

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

## Tributação

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

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

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

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

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

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

## Vida social

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

## Subscrição a crédito

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

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

**Taxa de rentabilidade:** Taxa de distribuição sobre o valor de mercado, 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, 0,18% para o CORUM Origin em 2020), dividido pelo preço médio da ação no ano N.

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

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

**TOFis:** Taxa de Ocupação Física, superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora, não permitindo efetuar comparações entre fundos de investimento imobiliário.

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

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

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

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



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

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

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

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