CORUM XL

DESTAQUES

2.º TRIMESTRE DE 2021 VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO 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)

DIVIDENDO TRIMESTRAL

2,73 €
por ação

MONTANTES DAS RENDAS COBRADAS

15,9 M€
no 2.º trimestre de 2021

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

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.

EDITORIAL

CORUM XL ENTRE OS MAIORES DO SETOR

O fundo CORUM XL continua a dar provas do seu dinamismo com a aquisição de imóveis no mercado britânico, que ainda nos reserva algumas oportunidades.

Por Frédéric Puzin,
Fundador da CORUM

Quatro anos após a sua criação, o fundo imobiliário CORUM XL ultrapassou a marca simbólica dos mil milhões de euros de capitalização. Apesar da sua tenra idade, conseguiu fazer "tudo em grande". Todas as equipas CORUM gostariam de agradecer a confiança que os investidores depositaram em nós ao colocarem os seus investimentos nas nossas mãos.

Tal como já partilhei algumas vezes, atravessámos o Canal da Mancha movidos por uma convicção forte em relação ao mercado imobiliário britânico e à libra esterlina. Relembremos o contexto: em junho de 2016, a libra caiu vertiginosamente, em consequência da decisão do Reino Unido de abandonar a União Europeia, e atingiu o seu nível mais baixo dos últimos 31 anos. Desde então, muita água passou por baixo das pontes do Rio Tamisa, a pandemia da COVID-19 chegou e a cortina fechou-se sobre a saga do Brexit.

No que diz respeito ao mercado imobiliário, consideramos que o contexto ainda se mantém favorável para continuarmos a investir no Reino Unido em 2021. Assim, o fundo realizou a aquisição mais importante da sua história, no mês de maio, um edifício de escritórios em Cork, adquirido por 67 milhões de euros, que lhe apresentamos na secção Aquisições dos presentes Destaques.

E a libra esterlina? A libra afastou-se do mundo da política e assumiu uma trajetória ascendente progressiva. É verdade que, durante o último trimestre, assistimos a flutuações relacionadas com a atualidade (os acordos relativos à Irlanda do Norte ou a famosa variante Delta, por exemplo). Contudo, é preciso olhar para o horizonte em vez de mantermos os olhos postos nos sobressaltos do quotidiano.

Por outro lado, as mais recentes notícias são música para os nossos ouvidos. A imprensa refere frequentemente o interesse demonstrado por alguns investidores pela divisa britânica e divulga opiniões positivas dos economistas em relação ao Reino Unido. Embora o euro tenha ganho 16,5% contra a libra em 5 anos, os especialistas preveem que a divisa britânica vai conseguir ganhar terreno contra o euro no próximo ano, graças a um dinamismo económico superior ao da União Europeia. Nós concordamos. Embora, como é evidente, tenhamos de manter a prudência, visto que a nossa estratégia é encarada a longo prazo e uma andorinha sozinha não anuncia a primavera.

A PERFORMANCE

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

DIVIDENDO POR AÇÃO[1]

0,52 €
Impostos estrangeiros retidos na fonte sobre rendas [2]

2,21 €
Dividendo líquido recebido no 2.º trimestre de 2021

Dividendo líquido recebido no 2.º trimestre de 2021 em 3 parcelas:
0,70 € a 13 de maio de 2021
0,73 € a 15 de junho de 2021
0,78 € a 14 de junho de 2021

O pagamento do próximo dividendo terá lugar a partir do dia:
10 de agosto 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 são recuperáveis

FUNDOS ANGARIADOS DURANTE O TRIMESTRE

25 914 **ACIONISTAS**
dos quais **1975** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM XL durante este trimestre.

421 840	8319	465	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	30/06/2021	31/12/2020
Capitalização* (a preço de subscrição)	1048 M€	906 M€
Capital nominal*	831 M€	719 M€
Número de ações	5 542 841	4 794 104
Número de acionistas	25 914	22 254

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE ABRIL DE 2018

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

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

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. **166,32 €**

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. 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 30 junho de 2021)

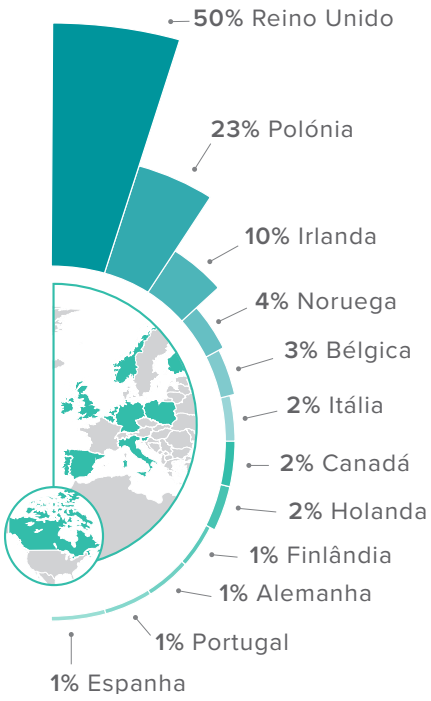
52
Número de imóveis

116
Número de arrendatários

6,88 ANOS
Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável

408 845 m²
Superfície total
(superfície por arrendar: 6615 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA
(a 30 de junho de 2021, % do valor venal)

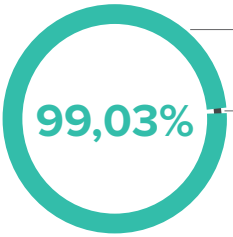


REPARTIÇÃO POR TIPO
(a 30 de junho de 2021, % do valor venal)

- 71% ESCRITÓRIOS
- 23% LOJAS
- 5% INDÚSTRIA
- 1% HOTELARIA

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis) E FINANCEIRA (TOFin)
(no 2.º trimestre de 2021)

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)



TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

Instalações ocupadas
- **99,03%** TOFin
- **0,39%** sob carência de arrendamento (carência financeira)

Instalações por arrendar (5 instalações)
- **0,58%** em busca de arrendatários:
  - 1 instalação em Varsóvia (876 m²)
  - 1 instalação em Maastricht (350 m²)
  - 1 instalação em Cracóvia (320 m²) [1]
  - 1 instalação em Belfast (1969 m²) [1]
  - 1 instalação em Cork (3100 m²) [1]

Nenhuma venda no 2.º trimestre de 2021

[1] Com desocupação no 2.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.

Novidades vindas do outro lado do Atlântico: desde o início do ano, o dólar canadiano tem vindo a recuperar em relação ao euro. Embora o contexto tenha assim deixado de ser favorável ao investimento, vamos continuar à espera do momento certo para tirar o máximo partido dos ciclos da divisa e do mercado imobiliário, tal como sucedeu com a aquisição realizada em Mont-Saint-Hilaire, em dezembro de 2020.

Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos

IRLANDA

CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES
CORK

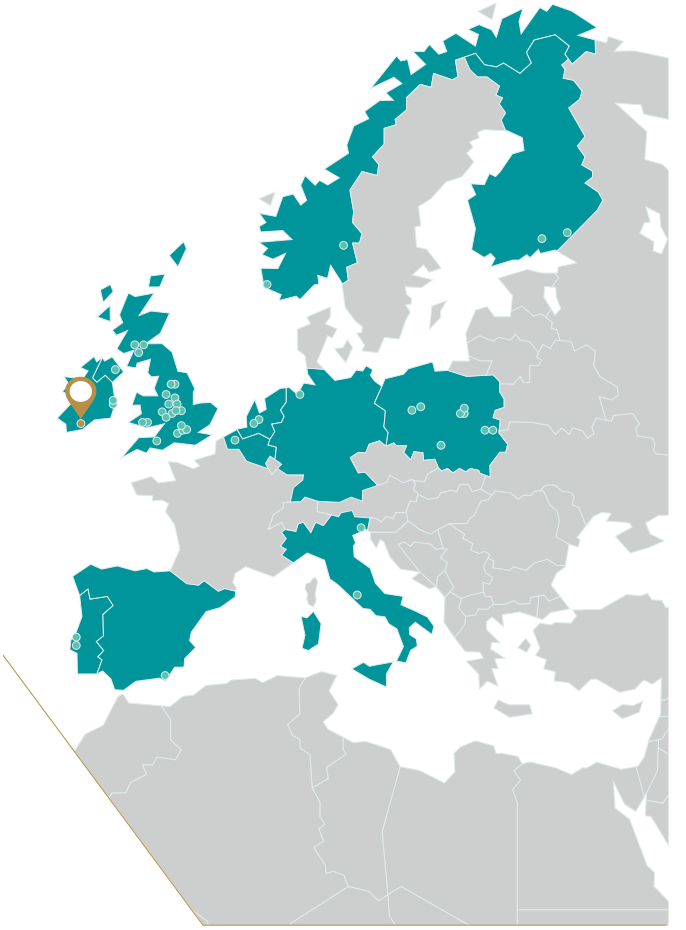
ADQUIRIDO A 20 DE MAIO DE 2021

Preço de aquisição: 67 M€
Rentabilidade inicial: 6%
Área a arrendar: 11 230 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 6,6 anos
Arrendatário: CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES

Este novo imóvel situa-se em Cork, a segunda maior cidade da Irlanda, ao longo do cais e muito próximo do centro da cidade. A cidade acolhe marcas como a Apple, Pfizer, Dell e Qualcomm, bem como universidades de renome. O bairro do cais é uma nova zona apelativa, onde a maior parte dos edifícios de escritórios foram construídos ao longo dos últimos cinco anos. Concluído em 2019, este imóvel possui a certificação ambiental LEED de nível Ouro e é o primeiro de quatro edifícios que irão constituir um conjunto designado por Navigation Square, o maior complexo de escritórios situado no centro da cidade de Cork. O principal arrendatário, que ocupa 72% do imóvel, é a Clearstream Global Security Services Ltd (CGSS), uma filial do Deutsche Börse Group, uma sociedade alemã especializada em operações na bolsa, com sede em Frankfurt. A CGSS é o maior centro operacional da Clearstream para os fundos de investimento, prestando serviços a 60 grandes instituições financeiras. Esta filial alcançou um volume de negócios de 48 milhões de euros em 2019. Dois andares do imóvel encontram-se atualmente por arrendar, no entanto, a renda continuará a ser paga pelo vendedor durante um período de 2 anos e meio, o que nos dá tempo suficiente para encontrar outro arrendatário sólido.

Cork - Adquirido em 20 de maio de 2021



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

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário CORUM XL, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 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

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

Condições de cessão

1. Cessão direta (em mercado livre). A cessão é acordada livremente entre as partes. Os investidores que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Compete-lhes nesse caso encontrar um adquirente sem a ajuda da Sociedade Gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A Sociedade Gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.
2. Fruição das ações e aprovação. As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.
3. Taxas de registo OTC (em mercado livre). As despesas de transação ficam a cargo do comprador e incluem nomeadamente a taxa de registo de 3% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2021).

Tributação

A CORUM alerta para o facto de a interpretação do regime fiscal abreviadamente descrito poder não coincidir com a interpretação realizada por outras entidades, nomeadamente com a interpretação adotada pela Autoridade Tributária.

1. Pessoas Singulares:

a) Tributação em França

Os investidores portugueses ficam obrigados a entregar declarações anuais de rendimentos e a pagar imposto em França, sobre os rendimentos prediais obtidos, ao nível do Fundo, naquele país. Estes rendimentos deverão ser reportados na secção dos rendimentos prediais daquela declaração fiscal e estarão sujeitos às taxas progressivas previstas na legislação francesa. Não obstante, o imposto pago em França, relacionado com bens imóveis sitos naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais. As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supra exposto, os investidores deverão analisar em maior detalhe as suas responsabilidades tributárias em França.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, independentemente de terem sido sujeitos a retenção na fonte, bem como as mais-valias apuradas aquando do resgate ou da transmissão das ações, encontram-se sujeitos a impostos à taxa de 28% (salvo opção pelo respetivo englobamento). Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal. Os investidores portugueses que se encontrem registados como "residentes não habituais" não são tributados em Portugal relativamente aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ou às mais-valias resultantes do resgate ou da transmissão onerosa das ações.

2. Pessoas Coletivas:

a) Tributação em França

As pessoas coletivas que participem no Fundo estão sujeitas ao imposto sobre as pessoas coletivas em França, na proporção da sua participação, sobre os rendimentos prediais apurados pelo Fundo. As mais-valias obtidas estão sujeitas a retenção na fonte em França, à taxa de 33,33%. Este imposto tem a natureza de imposto por conta do imposto devido a final, em França, pelo investidor.

b) Tributação em Portugal

Considerando que se trata de um Fundo estrangeiro, os rendimentos apenas estarão sujeitos a retenção na fonte caso sejam pagos através de um agente pagador nacional. Caso contrário, não há lugar a retenção na fonte dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. As mais-valias realizadas na venda ou remissão das ações não estão sujeitas a retenção na fonte. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como as mais-valias decorrentes do resgate ou da transmissão onerosa das ações, são tributáveis nos termos gerais do Código do IRC. Não obstante, o imposto pago no estrangeiro sobre os mesmos rendimentos pode ser dedutível ao imposto apurado em Portugal.

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

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

5. Tributação na esfera do Fundo: o Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239.º do Código Geral do Imposto francês. O Fundo não é sujeito ao imposto sobre pessoas coletivas em França. Assim, os seus acionistas são taxados, na sua esfera pessoal, sobre o rendimento tributável apurado pelo Fundo, na proporção das ações detidas.

O rendimento do Fundo corresponde, essencialmente, a rendimentos prediais, sendo que o excesso de liquidez disponível é investido no curto prazo, em instrumentos líquidos, até poder ser utilizado em novos investimentos imobiliários.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sua sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt.

Qualquer alteração de morada, de dados bancários, de opção ou de estatuto fiscal ou outra, deve ser comunicada à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais depressa possível e até ao fim do mês, acompanhada dos documentos comprovativos necessários. A Assembleia-geral do CORUM XL realizou-se a 20 de abril de 2021 e todas as resoluções foram adotadas.

GLOSSÁRIO

Prazo de fruição: Intervalo entre a data de aquisição das ações e aquela em que estas dão direito a dividendos. Deve ser tido em conta pelo subscritor que pode existir desfasamento entre os reembolsos do empréstimo e o pagamento dos seus primeiros dividendos.

Capitalização: corresponde ao número total de unidades CORUM XL multiplicado pelo preço da ação: 5 542 841 ações *189 euros = 1,048 mil milhões de euros.

Capital nominal: corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 5 542 841 ações * 150 euros = 831,4 milhões de euros.

Taxa de rentabilidade: Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano N. Este indicador permite avaliar a performance financeira do CORUM XL.

Rentabilidade inicial: Corresponde ao rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

Taxa de Ocupação Financeira (TOFIN): Rendas faturadas a dividir pelas rendas faturáveis. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFIS): Superfície total das instalações ocupadas a dividir pela superfície total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos.

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

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

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

Variação 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 749 907 507, inscrita em 28 de fevereiro de 2012 - Capital social inicial: 950 786 €.
Capital social em 31 de dezembro de 2019: 1 476 916 294 €.
Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012.
Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM.

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