

Cork
Ilhanda
Adquirido em 20 de maio de 2021

* Obter mais informações

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

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. O resgate de ações não é garantido. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

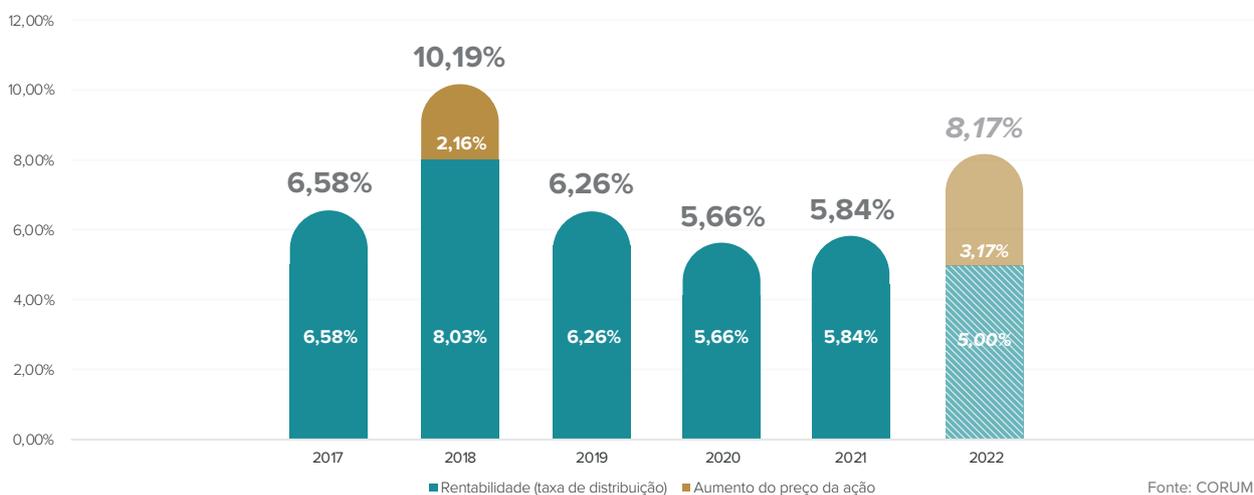
O ESSENCIAL



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

A PERFORMANCE REAL DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM XL

Objetivos de rentabilidade anual alcançados desde 2017, a data de criação do fundo CORUM XL.



Para 2022, a rentabilidade prevista é calculada com base no objetivo de rentabilidade anual não garantido de 5%. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



FUNDO IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL: UMA RESPOSTA POSSÍVEL PARA A INFLAÇÃO

Como podemos proteger o seu poder de compra quando a inflação sobe vertiginosamente? Graças a soluções de investimento que privilegiam rendimentos regulares. É esse o objetivo do seu fundo imobiliário, que tentamos alcançar através da nossa estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade, dentro e fora da zona euro. Outra ferramenta que se encontra ao nosso dispor para proteger o seu investimento é o aumento do preço da ação, tal como sucedeu durante este trimestre.

Por **Frédéric Puzin**,
Fundador do grupo **CORUM**

As sucessivas sondagens que têm vindo a ser realizadas para apurar a opinião dos franceses antes das eleições presidenciais, demonstraram que a sua principal preocupação é o poder de compra, que tem vindo a diminuir ao longo dos últimos meses. A culpa é da inflação. Foram atingidos níveis de inflação que não víamos desde meados dos anos 80: +5,8% no espaço de um ano a 30 de junho em França, algo a que não assistíamos desde setembro de 1985, e +9% nos Estados Unidos. E a escalada de preços está longe de terminar. Qual é a explicação para esta situação? A procura aumentou quando a crise de saúde pública começou a dar sinais de melhoria, no entanto, a oferta não foi capaz de dar resposta a essa retoma. É a lei do mercado: quando a procura é superior à oferta, os preços sobem. Como seria de esperar, a guerra na Ucrânia e a escassez mundial de matérias-primas, causada ou acentuada pela guerra, serviram apenas para intensificar este fenómeno. Para contrariar a inflação, os bancos aumentaram as suas taxas de juro, em consonância com a política dos bancos centrais. Porquê? Porque aumentar as taxas de juro permite encarecer o custo de financiamento e, por conseguinte, colocar um travão no acesso ao crédito para as famílias e empresas. Como consequência, assistimos a um abrandamento do consumo e dos investimentos. Contudo, a subida das taxas de juros tem um limite, nomeadamente, o forte endividamento dos próprios estados, que terão dificuldades em suportar uma subida das taxas nos seus orçamentos. Trata-se de um verdadeiro nó górdio. Entretanto, contrair empréstimos passou a ser mais caro e o poder de compra das famílias diminuiu.

O Reino Unido continua a oferecer bons negócios

No contexto em que vivemos, é ainda mais importante que os seus investimentos tenham um bom desempenho e permitam obter rentabilidades superiores à inflação. Foi esse o motivo que nos levou a ultrapassar as fronteiras da França e procurar oportunidades fora da zona euro. Estamos convictos de que é mais provável encontrar um trevo de quatro folhas num campo de futebol do que num vaso de jardim. Como é evidente, o investimento internacional (que não se limita à França) oferece um campo de atuação que multiplica as possibilidades de realizar bons negócios.

Durante este trimestre, o seu fundo imobiliário voltou a realizar várias compras no Reino Unido, graças ao facto de a libra valer apenas 1,16 €. Este valor contrasta com os 1,39 € atingidos um pouco antes do referendo sobre o Brexit e com os 1,19 € registados no início do ano. Contrariamente às nossas previsões, a janela de investimento continua assim aberta do outro lado do Canal da Mancha. O Reino Unido continua a oferecer condições historicamente muito favoráveis para a compra.

*Fonte: Insee [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos da França]

A longo prazo, a moeda britânica poderá valorizar, o que irá implicar uma subida efetiva do valor do seu património.

É preciso ter cuidado com a rentabilidade global.

A capacidade de fazer bons negócios quando vendemos imóveis é um dos fatores que impulsionam a rentabilidade do seu investimento no fundo imobiliário. Outro desses fatores é a cobrança das rendas junto dos arrendatários. Em 2020 e 2021, apesar da crise de saúde pública, conseguimos receber quase todas as rendas previstas, graças ao empenho das nossas equipas e ao conhecimento aprofundado que têm sobre os arrendatários. Como consequência, durante o ano passado, o fundo CORUM XL voltou a ultrapassar o seu objetivo de rentabilidade de 5%** , atingindo os 5,84%** , e realizar o objetivo de uma TIR de 10% em 10 anos.

O terceiro fator é o aumento do preço da ação. No dia 1 de junho, o fundo imobiliário decidiu aumentar o preço da ação em 3,17%, passando dos 189 € para os 195 €. Trata-se da segunda subida em 5 anos para o fundo CORUM XL, correspondendo a um aumento de 5,4% desde a sua criação. Esta subida reflete o aumento do valor dos imóveis do fundo imobiliário nos diferentes mercados europeus, bem como a evolução das moedas dos países situados fora da zona euro em que o fundo imobiliário investiu (libra esterlina, coroa norueguesa, dólar canadiano, etc.).

O aumento do preço da ação materializa no bolso dos investidores a criação de valor obtida no património do fundo imobiliário. Se o valor dos imóveis aumenta, é normal que os investidores obtenham benefícios concretos, sendo esse o objetivo deste aumento do preço da ação. Contudo, aumentar o preço da ação tem consequências diretas para os gestores de fundos imobiliários, visto que, ao nível dos dividendos distribuídos equivalentes, esse aumento faz automaticamente descer a rentabilidade do fundo imobiliário. Por exemplo, uma rentabilidade de 4% calculada com base num valor da ação de 100 € irá descer para 3,8% caso a base de cálculo passe a ser 105 €, deixando de existir uma rentabilidade de 4%. Por conseguinte, quanto maior é o preço da ação, mais difícil se torna manter os objetivos de rentabilidade. Assim sendo, não é de estranhar que os gestores evitem dar este passo, o que é lamentável. Igualmente lamentável é o novo indicador que o setor dos fundos imobiliários está a tentar impor, a "rentabilidade global", que lhes permite anunciar rentabilidades em alta baseando-se exclusivamente numa subida do valor do seu património, mesmo que isso não tenha qualquer repercussão no bolso dos investidores através de um aumento do preço da ação. Por outras palavras, tentam vender gato por lebre. Devemos lembrar-nos disso daqui a alguns meses, quando forem publicados os resultados anuais dos fundos imobiliários.

**Líquido de comissões de subscrição e gestão

A PERFORMANCE

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

DIVIDENDO POR AÇÃO¹



5,84% PERFORMANCE 2021

4,7% Líquido de impostos estrangeiros

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



35 233 **ACIONISTAS**

dos quais **2.637** passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM XL durante este trimestre.

668 744

ações que aumentaram o capital

10 640

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

2 940

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/06/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	1 470 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 131 M€	959 M€
Número de ações	7 540 238	6 396 054
Número de acionistas	35 233	29 736

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Subscrição a partir de uma ação para cada novo acionista.

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	195,00 €
Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	45,00 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	21,06 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	2,34 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	21,06 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Valor de realização* (por ação)	163,63 €
Valor de reconstituição* (por ação)	199,25 €
Valor IFI* (por ação)	166,32 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora. **171,60 €**

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 de junho de 2022)



65

Número de imóveis



153

Número de arrendatários



6,76 ANOS

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

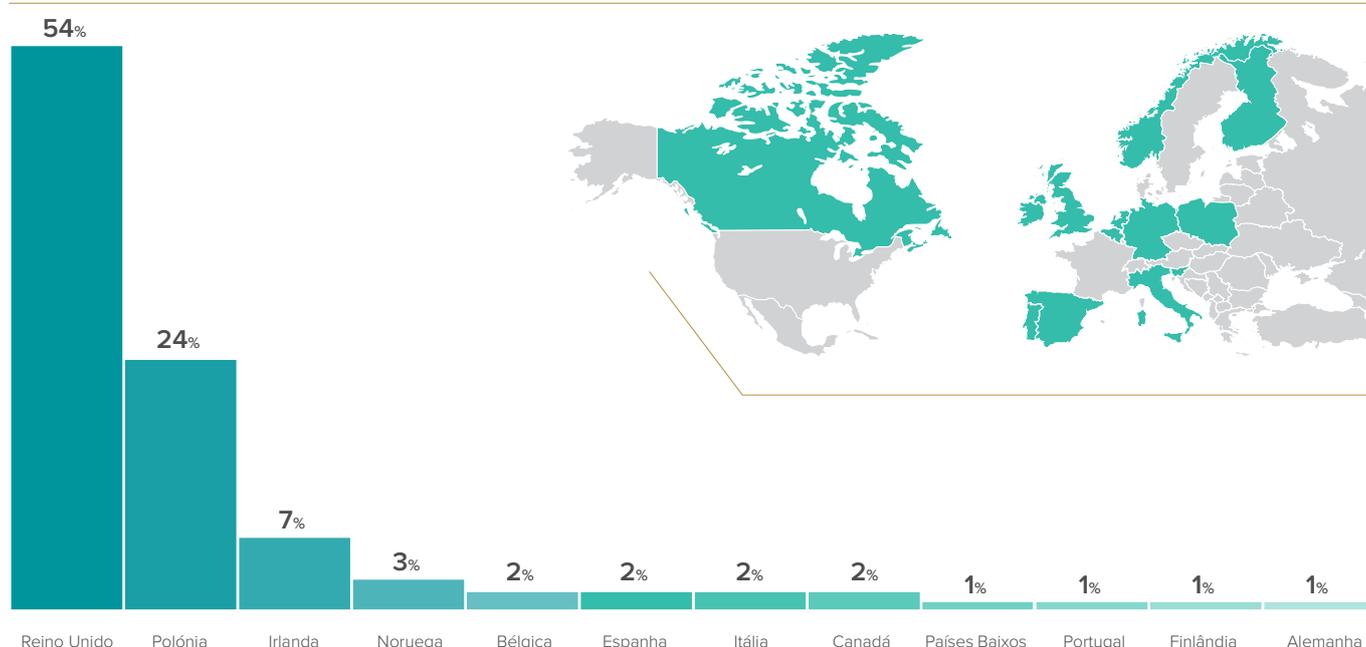


521 219 m²

Área total (área por arrendar: 13.116 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(a 30 de junho de 2022, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO

(a 30 de junho de 2022, % do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 2.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

98,95%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

97,48%

● Dos quais **0,10%** sob carência de arrendamento

● **1,05%** em busca de arrendatários

Instalações por arrendar: (12 instalações)

- Varsóvia LBP (1.210 m²)
- Varsóvia F2 (3.885 m²)
- Cracóvia (320 m²)
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.100 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Cracóvia - Axis (564 m²)¹
- Cracóvia - Kapelanka (167 m²)¹
- Manchester St-James (97 m²)¹
- Welwyn (691 m²)¹
- Maastricht (350 m²)

Nenhuma venda durante o 2.º trimestre de 2022

1. Com desocupação no 2.º trimestre de 2022

AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.



Durante este trimestre, o seu fundo imobiliário realizou três aquisições no Reino Unido com a libra esterlina a 1,16 €. Esta taxa de câmbio relativamente baixa face ao euro criou condições favoráveis para as nossas compras. A relação entre a libra e o euro tem vindo a sofrer fortes oscilações devido às tensões existentes no atual contexto económico. Contudo, prevemos que a moeda britânica continuará a ser vulnerável a curto prazo, podendo mesmo vir a descer (caiu temporariamente para os 1,15 € em meados de junho), nomeadamente, devido à deterioração das perspetivas de crescimento e à política monetária do Banco Central de Inglaterra. Assim sendo, a janela continua aberta para o investimento no Reino Unido e vamos continuar a tirar partido da mesma.

Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos Imobiliários do Grupo CORUM

REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS WELWYN GARDEN CITY

ADQUIRIDO EM 23 DE JUNHO DE 2022

Preço de aquisição: 19 M€

Rentabilidade inicial: 7,8%

Área: 6 313 m²

Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 3,5 anos

Arrendatário: Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic, ...



A cidade Welwyn Garden City, localizada a cerca de 30 km do coração de Londres, conta com aproximadamente 50.000 habitantes. A propriedade, conhecida como Albany Place, está situada a 3 minutos de distância a pé da estação de comboios, que permite chegar a Londres em menos de 40 minutos. É composta por três edifícios com ligação entre si, construídos nos anos 80, sendo que várias partes dos mesmos foram sujeitas a várias obras de renovação. Para modernizar os edifícios 2 e 3, foi desenvolvido um plano de renovação e substituição de equipamentos técnicos, com um valor de 1,1 milhões de libras, que será implementado durante os próximos 5 anos. Este plano será financiado pelo vendedor, bem como pelas despesas de serviços dos arrendatários.

O edifício central é ocupado por três arrendatários. O primeiro arrendatário, a Boeing Commercial Aviation Services, instalou neste edifício o seu serviço de redação de manuais técnicos de aviões. O segundo arrendatário, a Everest 2020, é uma sociedade especializada na distribuição e instalação de portas e janelas.

O último arrendatário é a IAM RoadSmart, a principal organização sem fins lucrativos dedicada à segurança rodoviária no Reino Unido.

O segundo edifício encontra-se totalmente arrendado à Cereal Partners UK, uma filial da Nestlé especializada na produção e distribuição de produtos alimentares para o pequeno-almoço.

O último edifício encontra-se parcialmente arrendado ao departamento britânico de climatização do grupo Panasonic, sendo que uma parte do edifício encontra-se atualmente por arrendar. A área não ocupada representa 11% da área total da propriedade. O vendedor concedeu uma garantia de arrendamento de 30 meses para esta parte do edifício, tratando-se de um prazo que consideramos confortável para encontrar um novo arrendatário. Caso encontremos rapidamente um arrendatário, esta garantia poderá permitir duplicar o montante das rendas recebidas para esta área durante um curto espaço de tempo.



> Welwyn - Adquirido em 23 de junho de 2022

AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

REINO UNIDO

E.ON

NOTTINGHAM

ADQUIRIDO EM 31 DE MAIO DE 2022

Preço de aquisição: 35 M€
Rentabilidade inicial: 6,9%

Área: 9 979 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 5,3 anos
Arrendatário: E.ON



Nottingham é uma das maiores zonas urbanas do Reino Unido. A população da cidade apresenta uma tendência de crescimento há quase 20 anos e o seu dinamismo atrai um grande número de estudantes e trabalhadores jovens, sendo que 30% dos seus habitantes têm idades entre os 18 e os 29 anos. O imóvel, conhecido como Trinity House, está situado no centro da cidade, junto às principais áreas comerciais e edifícios governamentais. Construído em 2012, o edifício Trinity House foi concebido para acolher o seu atual arrendatário, a empresa E.ON. Dispõe de 9.979 m² de escritórios distribuídos por dez andares, sendo que os últimos andares oferecem uma vista panorâmica sobre os telhados da cidade.

A sua disposição inclui ainda 83 lugares de estacionamento. A E.ON, fundada na Alemanha, é uma das maiores sociedades europeias do setor da energia. Encontra-se cotada na bolsa de Frankfurt e faz parte do DAX (o principal índice bolsista alemão composto pelas 40 maiores empresas). Em 2021, o seu volume de negócios ultrapassou os 77 mil milhões de euros, obtendo um resultado líquido superior a 5 mil milhões de euros. No edifício Trinity House, a E.ON reuniu e consolidou as suas atividades no Reino Unido, que estavam previamente distribuídas por vários imóveis em Nottingham. O compromisso que assumiu neste imóvel, construído para dar resposta a essa necessidade, é assim muito significativo.

REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

MANCHESTER

ADQUIRIDO EM 20 DE JUNHO DE 2022

Preço de aquisição: 40 M€
Rentabilidade inicial: 6,5%

Área: 8 167 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 6 anos
Arrendatário: Regus, Marsh, ...



Este edifício, conhecido como St. James Tower, está situado em Manchester, a 260 km de Londres, na zona noroeste. A região da Grande Manchester é a terceira maior cidade britânica e constitui o segundo maior mercado de escritórios e centro financeiro do Reino Unido, sendo superada apenas pela cidade de Londres. O edifício está situado na zona empresarial do centro da cidade, a 5 minutos de distância a pé da estação de comboios principal. Como tal, oferece ligações rápidas à capital (em 2 horas) que irão tornar-se ainda mais fáceis graças à futura linha ferroviária de alta velocidade que se encontra atualmente em construção e que irá permitir chegar a Londres em 1 hora.

Este edifício, construído nos anos 60, foi sujeito a várias obras de renovação desde os anos 90. Atualmente, a propriedade oferece 8.167 m² de escritórios distribuídos por dezasseis andares. Este edifício conta com doze arrendatários, entre eles a empresa Regus, que ocupa 30% do espaço. Esta multinacional dedica-se ao arrendamento de escritórios e espaços de trabalho, oferecendo aos seus clientes espaços flexíveis, bem como espaços destinados à realização de reuniões. O segundo maior arrendatário é o grupo Marsh, que ocupa 27% dos espaços. O grupo Marsh é uma multinacional que exerce atividade na área da corretagem de seguros e gestão de riscos.

COMISSÕES RELATIVAS À

GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 30/06/2022)

Não poupamos esforços para gerir e rentabilizar os investimentos que nos foram confiados pelos nossos clientes. E porque todo o trabalho deve ser compensado, as comissões apresentadas em seguida constituem a contrapartida pelo trabalho que realizamos diariamente ao serviço do seu investimento. O investimento num fundo imobiliário, como qualquer outro investimento, implica algumas comissões. Por conseguinte, recomendamos que detenha as suas ações por um prazo mínimo de 8 a 10 anos, de modo a poder amortizar as comissões de subscrição e gestão. Não se esqueça de que os dividendos (não garantidos) que recebe mensalmente são líquidos de todos estes encargos. Os objetivos de rentabilidade do seu fundo imobiliário são igualmente líquidos de comissões e são calculados sobre 100% do montante que nos confiou.

Comissões de subscrição

12% do preço da ação, TII¹

Estas comissões são incluídas no preço de compra e remuneram, nomeadamente, o serviço prestado pela Sociedade Gestora para a pesquisa de imóveis e angariação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

Estas comissões de subscrição são comparáveis às "despesas notariais" como Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Selo (IS) (1,87% a 8,3% do montante de aquisição²), e às comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda³) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

Comissões de gestão

13,2% das rendas cobradas, incluindo todos os impostos (na zona euro)
16,8% das rendas cobradas, incluindo todos os impostos (fora da zona euro)

Estas comissões são diretamente deduzidas das rendas pela Sociedade Gestora e servem para remunerar a mesma pelas suas diferentes funções: gestão dos arrendatários (essencial durante o período COVID), gestão dos imóveis e valorização do património, emissão de recibos, recebimento das rendas e distribuição sob a forma de dividendos, etc. Estas comissões apenas são aplicáveis quando as rendas são recebidas, o que significa que os nossos interesses coincidem com os seus.

Quando é efetuado um investimento direto, estas comissões podem ser comparadas com as comissões associadas à gestão de um imóvel: comissões de agência (entre 4% e 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados²), subscrição de diferentes seguros, despesas de copropriedade (caso sejam aplicáveis), impostos, etc.

Comissões sobre a cessão de ações

0 €

O fundo imobiliário CORUM XL não aplica comissões relativas à venda de ações.

Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII¹ do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% do preço de venda)

Estas comissões são cobradas apenas quando são obtidas mais-valias e são aplicadas sobre o preço de venda do imóvel. Estas comissões permitem remunerar a boa gestão do património imobiliário, o que significa que os nossos interesses coincidem com os seus.

Comissões de acompanhamento e orientação da realização de obras

1% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

Estas comissões correspondem a ações específicas levadas a cabo pela Sociedade Gestora para garantir a realização e o acompanhamento de grandes obras. Incluem, nomeadamente, a coordenação com os arquitetos, os honorários dos gabinetes de estudos técnicos, etc.

No quadro de um investimento imobiliário direto, estas comissões são comparáveis às comissões de um mestre de obras ou às comissões de gestores de propriedades (entre 1,5% e 4%³) quando são realizadas obras.

1. Todos os impostos incluídos

2. Fonte: Autoridade Tributária

3. Fonte: agências e prestadores destes serviços

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 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: 7540.238 ações * 195 € = 1.470 mil milhões de euros.

Capital nominal: Corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 7540.238 ações * 150 € = 1.131 mil milhões de euros.

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

Rentabilidade inicial: Corresponde à rentabilidade imobiliária 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. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

Rentabilidade: Taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,10% em 2021), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação.

Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM XL.

Taxa interna de rentabilidade (TIR): Mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e os dividendos distribuídos durante o período, bem como as comissões de subscrição e gestão suportadas pelo investidor.

Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): Rendas faturadas e faturáveis, bem como instalações sob carência de arrendamento. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFis): Área total das instalações ocupadas a dividir pela área 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, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

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 imobiliário).

Advertências

Adquirir ações do fundo imobiliário 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. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (todo os 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

Visto que o fundo imobiliário 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 171,60 € por ação desde 1 de junho de 2022. 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 sua 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 também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Nesse caso, compete-lhes 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. Comissões de cessão de ações:** A Sociedade Gestora não fatura quaisquer comissões de cessão de ações. As taxas de registo a cargo do comprador devem ser pagas ao erário público.

Tributação

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 imobiliário CORUM XL relativos ao ano anterior.

- 1. Mais-valias imobiliárias.** As mais-valias imobiliárias com origem em França estão sujeitas a uma retenção fixa de 19% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2022) acrescida de contribuições sociais de 17,2% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2022), 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 transmissão - preço de custo, incluindo custos e taxas) é diminuída pela aplicação de uma redução 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), 9% por cada ano para além do 22.º 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 imobiliárias com um valor superior a 50.000 €: Imposto sobre qualquer transmissão de imóveis pelo fundo 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 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.
- 2. Rendimentos financeiros franceses.** Os rendimentos financeiros franceses são gerados pela aplicação dos fundos de tesouraria disponíveis em investimentos 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 2021 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 2023, através do envio da sua declaração sob compromisso de honra até 30 de novembro de 2022. 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.
- 3. 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.
- 4. 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. O fundo 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 sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site: www.corum.pt.

Deverá registar qualquer alteração de morada, dados bancários ou opções no nosso site, através do espaço reservado aos acionistas, o mais rapidamente possível. O registo de alterações deve ser acompanhado pelos respetivos comprovativos.

Qualquer alteração de estatuto fiscal ou alterações de outra natureza devem ser comunicadas à Sociedade Gestora CORUM Asset Management o mais rapidamente possível, até ao final do mês, acompanhadas pelos comprovativos necessários. A assembleia-geral do fundo CORUM XL teve lugar no dia 19 de abril de 2022. Contudo, devido à inexistência de quórum, foi novamente convocada para o dia 10 de maio de 2022. Todas as deliberações foram aprovadas.



FRAUDE: MANTENHA-SE ATENTO

TENHA BONS REFLEXOS perante tentativas de fraude de investimento e siga os nossos conselhos

Neste período propício aos abusos, a CORUM gostaria de sensibilizar os seus clientes para as boas práticas a adotar e para os reflexos necessários antes de qualquer investimento, de modo a evitar este tipo de tentativas de fraude.

- Não comunique os seus dados pessoais ou bancários a interlocutores ou em formulários que não possam ser verificados.
- Não acredite em tudo o que lhe dizem ao telefone, o seu interlocutor pode não ser quem afirma ser.
- Não ceda à pressão de qualquer interlocutor e reflita o tempo necessário antes de tomar uma decisão.
- Desconfie dos preços baixos e das promessas de rentabilidade elevada, rápida e sem riscos.

CORUM

CORUM Origin, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 749 907 507
no dia 28 de fevereiro de 2012 - Capital social inicial: 950.786 € - Capital social em 31 de março de 2022: 1.818.963.076 €
Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 12-17 datado de 24 de julho de 2012. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management
aprovada pela AMF no dia 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovada 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