

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.

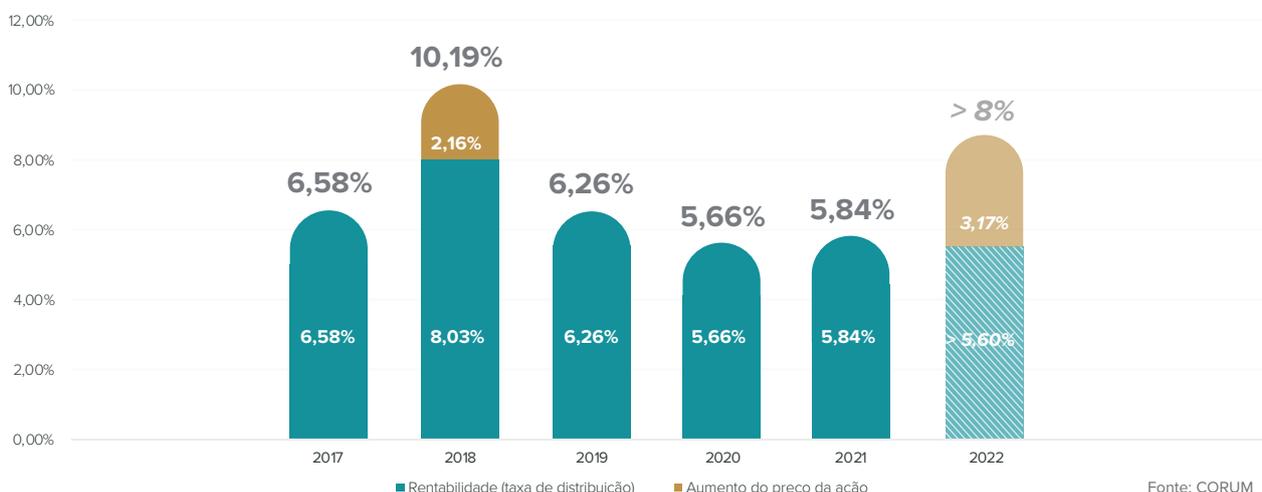
O ESSENCIAL



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.



As previsões de performance apresentadas para 2022 são líquidas de despesas de gestão e não constituem uma promessa de rentabilidade. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



É O MOMENTO CERTO PARA INVESTIR NO REINO UNIDO.

Como se deve recordar, criámos o fundo CORUM XL para tirar partido das oportunidades criadas pelo Brexit. Os investidores confiaram em nós e essa confiança foi recompensada. Cinco anos mais tarde, a nossa estratégia continua a dar frutos. Graças a uma libra esterlina apelativa, continuamos a fazer bons negócios no Reino Unido.

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

Durante os últimos seis meses, as manchetes foram dominadas por um novo tema. A inflação veio acrescentar ainda mais incerteza e confusão aos dois anos de pandemia e ao flagelo da guerra na Ucrânia. Para conter a inflação, os bancos aumentaram as suas taxas de juro, em consonância com a política dos bancos centrais. Esta medida tinha como objetivo colocar um travão no consumo, de modo a parar a subida dos preços. França foi uma boa aluna e conseguiu conter a escalada dos preços a partir do mês de agosto, com uma inflação que voltou a descer para os +5,6% em setembro (6% em Portugal)¹. Contudo, o mesmo não se verificou nos restantes países do continente, onde a inflação média ultrapassa os 10% ou até mesmo os 20% em vários países. Sejam os claros. Quando falamos em 5,6% de inflação, isso significa que qualquer investimento que não atinja essa rentabilidade irá fazê-lo perder dinheiro. Esta é uma realidade que os gestores da CORUM têm sempre presente e que, desde a origem do fundo, os motiva a lutar para garantir que os investidores beneficiam, em todos os momentos, da melhor relação risco/retorno.

A inflação e as rendas indexadas

Existem vários fatores a ter em conta, começando pelas medidas tomadas relativamente às rendas dos imóveis do seu fundo imobiliário. As rendas são normalmente indexadas a índices relacionados com a inflação. Em França, e agora em Portugal, essa indexação está sujeita a um limite máximo, mas o mesmo não se verifica na maioria dos países onde o fundo CORUM XL efetuou investimentos, tais como a Polónia e a Finlândia, por exemplo. Além disso, na esmagadora maioria dos países, a inflação é igualmente mais forte do que em França (17,2% na Polónia, 11,3% na Bélgica e 9% em Espanha, a 30 de setembro de 2022, e 12% nos Países Baixos a 30 de agosto). O que significa que, em boa parte desses países, irá obter rendimentos provenientes de rendas indexadas a uma inflação consideravelmente mais elevada do que a inflação aplicável em França. Esta resposta concreta à escalada dos preços só é possível quando selecionamos bons arrendatários. Os arrendatários devem ter uma situação financeira suficientemente sólida e devem conseguir repercutir a inflação nos seus preços de venda, de modo a suportarem aumentos significativos da renda, como é o caso do Barclays, da Boeing ou da Véolia. Como é evidente, esta abordagem tem de ser adaptada ao arrendatário. Contudo, de uma forma geral, a inflação mais elevada na Europa do que em França, bem como o aumento médio das rendas associado à inflação, poderão ter um impacto positivo na rentabilidade do fundo imobiliário. O arrendatário é a chave desta estratégia, como tenho vindo a dizer há vários anos e como foi confirmado pela crise da COVID-19. Em termos concretos, esta situação poderá fazer com que o fundo CORUM XL atinja uma rentabilidade superior ao seu objetivo de 5% em 2022. Tendo em conta o aumento do preço da ação de +3,2%, efetuado no passado dia 1 de junho, o fundo CORUM XL deverá alcançar uma performance real próxima dos 9% este ano, em comparação com os 5,8% de inflação previstos pelo Banque de France para o ano de 2022.

Investir com menor recurso ao financiamento

Assim sendo, 2022 deverá ser um bom ano para o seu investimento no fundo CORUM XL. E as previsões para 2023 são igualmente muito positivas. Trata-se de um paradoxo, embora estejamos a passar por um período de dúvidas e instabilidade, a subida das taxas é também acompanhada por uma certa contração dos preços imobiliários no momento da aquisição, podendo dar origem a bons negócios, sobretudo num campo de atuação tão vasto como o do fundo CORUM XL. A diversificação sectorial e geográfica do seu fundo imobiliário (dentro e fora da zona euro, incluindo do outro lado do Atlântico) multiplica as oportunidades de compra e permite tirar partido das taxas de câmbio. Como sabe, o fundo CORUM XL foi lançado para tirar partido das oportunidades pós-Brexit. Os investidores confiaram em nós e essa confiança foi recompensada. Estamos novamente no sítio certo à hora certa. Atualmente, a taxa de câmbio da libra esterlina continua extremamente baixa (1,14 € a 30 de setembro de 2022), embora seja ligeiramente superior à taxa de câmbio média à qual adquirimos o património do fundo imobiliário em Inglaterra, criando um cenário favorável ao investimento. O fundo imobiliário soube tirar partido desta situação com a aquisição do seu primeiro imóvel no centro da cidade de Londres por 16,5 milhões de euros (com uma rentabilidade no momento da compra² de 6,45%). De uma forma geral, os últimos meses deram aos gestores do fundo CORUM XL a oportunidade de realizarem novas aquisições com condições mais favoráveis do que num passado não muito distante, antes da crise da COVID-19, em 2020. No 3.º trimestre de 2022, o património do fundo CORUM XL foi enriquecido com quatro imóveis por um total de 149 milhões de euros, entre os quais se encontra um imóvel no Reino Unido, adquirido por 16 milhões de euros, que oferece uma rentabilidade no momento da compra² superior a 8%. Os gestores do fundo conseguiram realizar todas estas operações, numa altura em que muitos investidores profissionais têm dificuldades em concluir as suas aquisições devido à falta de crédito, porque dispõem de um "ingrediente secreto": os nossos investidores. É graças ao seu investimento que o fundo imobiliário consegue adquirir imóveis com menor recurso ao financiamento em comparação com outros investidores, num momento em que contrair empréstimos para adquirir bens imobiliários é mais difícil e mais caro. Como resultado, o fundo imobiliário dispõe de um maior poder de negociação perante os vendedores. Como pode imaginar, estes fatores são uma enorme vantagem num cenário onde as taxas de juro são elevadas.

Gostaria de aproveitar esta oportunidade para agradecer aos investidores pela confiança que demonstraram na angariação de fundos recorde que registámos no 2.º trimestre de 2022. A CORUM ocupa o primeiro lugar do pódio com 315 milhões de euros angariados. Contudo, este não passa de um número sem significado real para nós. Aquilo que é realmente importante é a confiança que os nossos investidores, incluindo 100.000 novos investidores, depositaram em nós. É ela que nos move. Temos a responsabilidade de continuar a aplicar eficazmente o seu investimento para lhe oferecer a melhor performance possível e manter o seu poder de compra.

1. Fonte: O INSEE [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos de França] anunciou, em setembro de 2022, uma inflação instável de 5,6% a 12 meses. INE para Portugal: a variação média nos últimos 12 meses foi de 6% (contra 5,3% em agosto).

2. A rentabilidade no momento da compra não constitui um indicador fiável das rentabilidades futuras do fundo CORUM XL. Corresponde à 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 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



EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	30/09/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	1 566 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 204 M€	959 M€
Número de ações	8 029 496	6 396 054
Número de acionistas	37 471	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 €
incluindo a comissão de subscrição relativa a:	
- 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

(em 30 de setembro de 2022)



69

Número de imóveis



176

Número de arrendatários



6,78 ANOS

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

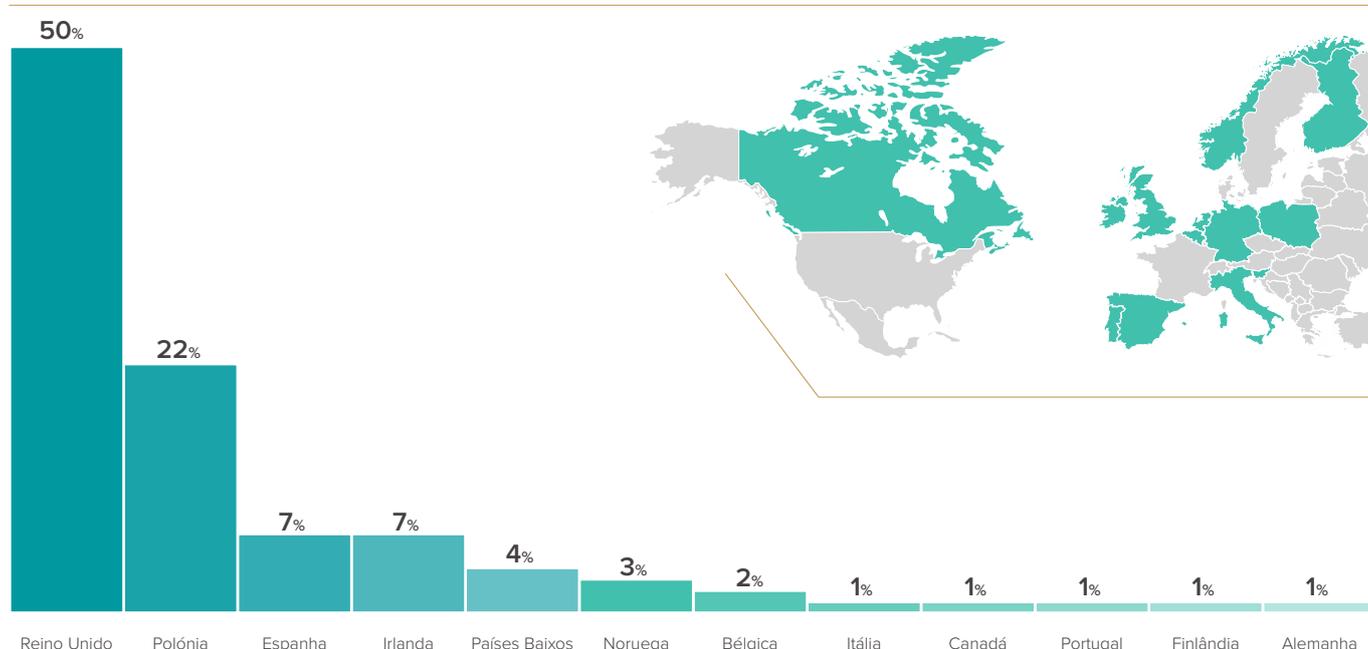


633 468 m²

Área total (área por arrendar: 19.656 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(em 30 de setembro de 2022, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO

(em 30 de setembro de 2022, % do valor venal)



74%
ESCRITÓRIOS



16%
LOJAS



4%
INDÚSTRIA



3%
HOTELARIA



2%
SAÚDE



1%
LOGÍSTICA

TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 3.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

98,99%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

96,90%

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

● **1,01%** em busca de arrendatários

Instalações por arrendar: (14 instalações)

- Varsóvia LBP (1.157 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Varsóvia F2 (3.885 m²)
- Reading (257 m²)
- Maastricht (415 m²)
- Cracóvia (320 m²)
- Cracóvia - Axis (564 m²)
- Kents Hill K1 e K2 (420 m²)¹
- Belfast (1.969 m²)
- Cracóvia - Kapelanka (244 m²)¹
- Madrid - Nodo (6.031 m²)¹
- Cork (3.100 m²)
- Manchester St. James (97 m²)

Nenhuma venda durante o 3.º trimestre de 2022

¹ Com desocupação no 3.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.

REINO UNIDO

KNOTEL

LONDRES

ADQUIRIDO EM 2 DE SETEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 17 M€
Rentabilidade inicial: 6,5%

Área: 1.535 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 7,1 anos
Arrendatário: Knotel



Esta é a primeira aquisição do fundo CORUM XL em Londres. O imóvel está situado em pleno coração da cidade na rua Old Street, que pertence ao bairro extremamente popular de Shoreditch. O edifício encontra-se junto à "Silicon Roundabout", uma zona ocupada por empresas tecnológicas de renome e junto à Barbican, a nova estação de metro da Elizabeth Line. A zona empresarial londrina conhecida como City encontra-se a apenas 10 minutos de distância a pé. Esta aquisição inclui uma secção do rés-do-chão e os 3.º, 4.º e 5.º andares. A segunda parte do rés-do-chão, o 1.º andar e o 2.º andar do imóvel são utilizados como espaços

de hotelaria pelo operador EasyHotel. O imóvel foi totalmente remodelado em 2019 pelo vendedor. Foram instaladas novas infraestruturas, entre as quais se encontra um terraço que oferece uma vista impressionante sobre a cidade de Londres. Os espaços estão integralmente arrendados à empresa Knotel, no âmbito de um contrato "triple net", segundo o qual todas as despesas e obras serão suportadas pelo arrendatário. A Knotel é um fornecedor de espaços de trabalho flexíveis. Esta empresa é detida pelo grupo Newmark, cotado no NASDAQ, cuja atividade principal consiste na consultoria e prestação de serviços no setor imobiliário comercial.

PAÍSES BAIXOS

NH HOTEL

UTRECHT

ADQUIRIDO EM 23 DE SETEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 45 M€
Rentabilidade inicial: 5,9%

Área: 18.053 m²
Tipologia: Hotelaria

Período restante do contrato: 16,7 anos
Arrendatário: NH Hotel



Este imóvel está situado ao lado da gare central de Utrecht, a cerca de 10 minutos de distância a pé do centro histórico da cidade. Utreque é a quarta maior cidade dos Países Baixos e um centro de negócios nacional e internacional, bem como o centro de transportes mais importante do país. Esta propriedade foi construída em 1970 e renovada pelo vendedor entre 2020 e 2022. É composta por uma torre de 22 andares ligada a outro imóvel de 5 andares. Os dois edifícios estão integralmente ocupados pela NH Hotel, um hotel de 4 estrelas que disponibiliza 276 quartos, bem como centros de congressos

e conferências, espaços de restauração e salas de desporto. O NH Hotel é um operador hoteleiro espanhol, cotado no Ibex 35, que figura entre os 25 maiores do mundo e entre os 10 principais da Europa. Este arrendatário possui um contrato de arrendamento a longo prazo de 16,7 anos, o que oferece boas perspectivas sobre os rendimentos associados a este imóvel. Uma cláusula de indexação anual da renda sem limite máximo está prevista no contrato de arrendamento, o que nos permite adaptar a renda à evolução do mercado e manter o nível de rentabilidade, mesmo em tempo de inflação.

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.

ESPANHA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

MADRID



ADQUIRIDO EM 1 DE JULHO DE 2022

Preço de aquisição: 71 M€

Rentabilidade inicial: 6,1%

Área: 29.000 m²

Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 6,4 anos

Arrendatários: Société Générale de Surveillance, Vodafone...

Este imóvel, conhecido como Nodo, está situado junto ao aeroporto internacional Adolfo Suarez Madrid-Barajas, o maior aeroporto de Espanha. Trata-se de um edifício independente rodeado de hotéis, edifícios de escritórios, centros de logística e vários parques de estacionamento pertencentes ao aeroporto. Este imóvel foi construído em 1995 e sujeito a obras de renovação em 2020, tendo obtido a classificação "Very Good" (muito bom) da certificação britânica BREEAM, relativa à avaliação ambiental dos edifícios novos e renovados. Este imóvel conta com uma taxa de ocupação financeira de, aproximadamente, 81%. Contudo, o vendedor irá cobrir

a totalidade da renda graças a uma garantia de arrendamento de dois anos, a partir do dia 1 de julho de 2022. O arrendatário principal é a Société Générale de Surveillance (SGS), líder mundial na área da inspeção, verificação, testes e certificação. Esta sociedade, que representa metade das rendas pagas, instalou a sua sede espanhola neste edifício. Entre os restantes arrendatários encontra-se a empresa Vodafone, um dos maiores operadores de telecomunicações móveis do mundo. Estes arrendatários possuem uma forte ligação ao imóvel, que ocupam desde a sua construção em 1995, devido à instalação de várias infraestruturas dispendiosas.

REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

MILTON KEYNES



ADQUIRIDO EM 19 DE JULHO DE 2022

Preço de aquisição: 17 M€

Rentabilidade inicial: 8,2%

Área: 6.300 m²

Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 3,6 anos

Arrendatários: Grand Union Housing, T-Systems...

O fundo CORUM XL adquiriu os edifícios K1 e K2 do parque empresarial Kents Hill, situado na cidade de Milton Keynes, a cerca de 60 km do centro de Londres, na zona noroeste. O fundo celebrou igualmente um contrato-promessa de compra e venda para a aquisição, numa segunda fase, de um terceiro edifício em dezembro de 2022, o K3. A cidade de Milton Keynes acolhe mais de 250.000 habitantes e tem ligação direta por comboio à gare central de Londres Euston (trajeto de 30 minutos). Segundo um relatório elaborado pelo The Center for Economics and Business Research, Milton Keynes deverá fazer parte das dez cidades com o crescimento económico mais rápido do Reino Unido, em 2023. Esta cidade é também regularmente mencionada nas classificações nacionais relativas ao desenvolvimento de empresas start-up, bem

como nas listas de melhores locais para trabalhar. Os imóveis foram construídos em 1993, tendo sido parcialmente sujeitos a obras de renovação, em 2015 e 2016. O K1 e o K2 têm 5 arrendatários. O gestor imobiliário de habitação social Grand Union Housing é o arrendatário principal. Esta sociedade gere cerca de 12.500 habitações em Inglaterra e obtém um volume de negócios de 86 milhões de libras esterlinas. Entre os restantes arrendatários encontram-se a T-Systems, uma filial do grupo Deutsche Telekom, que oferece soluções de infraestruturas digitais e de segurança para as empresas, e a Teletrac Navman, uma filial de uma sociedade americana especializada em software de gestão de frotas por GPS. Todos os contratos são contratos "triple net", o que significa que todas as despesas e obras são suportadas pelos arrendatários.

COMISSÕES RELATIVAS À

GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 30/09/2022)

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 ENTRADA

Deduzidas ao montante investido



Comissões de subscrição

12% do preço da ação, TII¹

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A angariação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Despesas notariais como Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Selo (IS) (1,87% a 8,3% do montante de aquisição²).
- Comissões de agência (4% a 8% + IVA do preço de venda²) pagas quando efetua um investimento imobiliário direto e despesas notariais.

COMISSÕES DE SAÍDA

Deduzidas ao montante investido



Comissões sobre a cessão de ações

0 €

O fundo CORUM XL não aplica comissões de cessão ou transferência de ações.



Comissões de resgate antecipado

0% do preço de revenda por ação

O fundo CORUM XL não aplica comissões de resgate antecipado de ações.

COMISSÕES RELACIONADAS COM A GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



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)

Remuneram:

- A gestão dos arrendatários.
- A manutenção e valorização do património.
- O recebimento das rendas e a sua redistribuição sob a forma de dividendos, etc.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de agência (4% a 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados²),
- Impostos e despesas,
- Subscrição de diferentes seguros, etc.



Comissões de acompanhamento e orientação de obras

1% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

Remuneram:

- A realização e o acompanhamento de grandes obras.
- A coordenação com arquitetos.
- Os honorários de gabinetes de estudos, etc.

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de mestre-de-obras.
- Comissões de gestores de propriedades (1,5% a 4%³).



Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda efetivo

O fundo CORUM XL não aplica comissões de aquisição.

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A negociação de contratos de arrendamento, etc.

O fundo CORUM XL não aplica comissões relacionadas com o seu papel de agente imobiliário no âmbito das atividades de aquisição e cessão de imóveis (por outras palavras, não aplica comissões de corretagem).



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)

Remuneram:

- A definição da estratégia de cessão.
- A gestão e negociação da venda, etc.

1. Todos os impostos incluídos 2. Fonte: Autoridade Tributária 3. Fonte: agências e prestadores destes serviços.

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

- 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.
- 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.
- 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 à Fazenda Pública.

Tributação

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

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 sítos 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 supraexposto, 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 rendimentos prediais referentes a imóveis em França 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 rendimentos prediais referentes a imóveis em França 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 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 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.

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 desfasamento 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 a 30 de setembro de 2022: 8.029.496 ações * 195 € = 1,566 mil milhões de euros.

Capital nominal: Corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação: 8.029.496 ações * 150 € = 1,204 mil 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: 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).



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