

Cork
Irlanda
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

PERFORMANCE

5,97 %

Rentabilidade 2022*
(taxa de distribuição)

5,34 %

Taxa interna de rentabilidade*
a 5 anos.

MONTANTE DAS RENDAS COBRADAS

24 M€

no 4.º trimestre de 2022

DIVIDENDO TRIMESTRAL

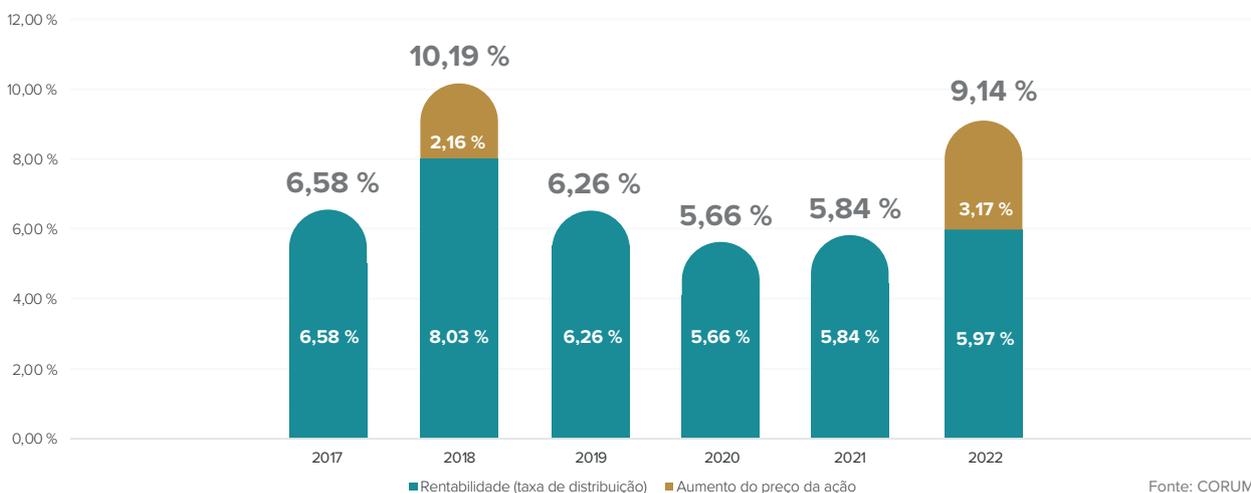
11,28 €

por ação

Recordamos que o objetivo de rentabilidade anual corresponde a 5% (não garantido). Objetivo de rentabilidade a 10 anos, é de 10%.

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 rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



POUPAR: UMA ESTRATÉGIA VENCEDORA QUANDO AS TAXAS SOBEM!

Teoricamente, a subida das taxas de juro aumenta a rentabilidade dos seus investimentos. Mas para ser um vencedor, o seu desempenho deve ser superior ao valor da inflação. É o caso do CORUM XL: somando as rendas recebidas, as mais-valias redistribuídas e o aumento do preço da ação no último mês de junho, o fundo gerou mais de 9% de rentabilidade em 2022.

Por Frédéric Puzin,
Fundador CORUM

Há duas décadas que se ouve dizer regularmente que o dinheiro já não vale grande coisa, que poupar não é uma boa ideia, que por vezes é mesmo uma estratégia perdedora (penso, sobretudo, na rentabilidade quase nula dos últimos anos dos depósitos a prazo). O regresso da inflação em 2022 veio baralhar as contas. Com efeito, para contrariar a subida dos preços, os bancos centrais optaram por subir as suas taxas de referência, as famosas taxas de juro que lhes permitem regular a atividade económica de um país. Na esteira dos bancos centrais, os bancos não tiveram escolha a não ser aumentar as suas próprias taxas de juro de crédito. Objetivo: travar o disparo dos preços, limitando a capacidade de investimento e de consumo das famílias e das empresas. Todos nós, como consumidores, temos a sensação de que existe um fosso entre a realidade do nosso quotidiano no momento de pagarmos as nossas contas ou pagarmos nas lojas, e a realidade das estatísticas.

Portanto, a boa notícia neste período complexo é que volta a ser interessante poupar. Esta é a contrapartida do dinheiro caro e da subida da taxa de juro, desde que selecionemos investimentos capazes de bater a inflação, cuja taxa deve servir de referência para a sua poupança. Um produto que oferece uma taxa de rentabilidade inferior à taxa de inflação faz perder dinheiro; aquele que apresenta uma rentabilidade superior permite-lhe, apesar de tudo, ganhar dinheiro. E quanto mais elevada é a inflação, mais importante se torna selecionar os produtos mais adequados. Consideremos um produto com uma rentabilidade de 5%: se a inflação for de 2%, ganha 3%, mas se a inflação chegar aos 5%, não ganha nada.

A responsabilidade da CORUM consiste em garantir que os investimentos efetuados continuam a ser rentáveis. Mesmo em períodos de crise. Para este efeito, o fundo acionou vários mecanismos durante este ano.

Três alavancas para aumentar a performance

Em primeiro lugar, o CORUM XL pagou o rendimento (ou dividendo) mensal gerado pelas rendas dos imóveis que possui.

Em segundo lugar, o fundo procedeu este ano à venda de dois edifícios na Finlândia, por um total superior a 12 milhões de euros, de forma a rentabilizar o seu património. Como sempre, o objetivo consiste em aproveitar as oportunidades à medida que elas vão surgindo. A venda não estava programada, mas ilustra perfeitamente o posicionamento do fundo CORUM XL, que encontrou um comprador disposto a pagar um preço elevado para adquirir o imóvel comercial que lhe interessava. A operação permitiu ao fundo gerar uma mais-valia de 2,5 milhões de euros, ou seja, quase um terço do preço de aquisição do edifício. Esta mais-valia é integralmente redistribuída aos nossos investidores. A acumulação de dividendos mensais (ou seja, uma rentabilidade anual de 5,85%) - pagos por arrendatários rigorosamente selecionados - e as mais-valias (de 0,12%) permitem ao fundo CORUM XL apresentar uma rentabilidade de 5,97% para 2022, ultrapassando pelo sexto ano consecutivo o seu objetivo de 5%. Uma performance que pode ser explicada pela estratégia com sentido de oportunidade e pela grande diversificação dos investimentos, bem como pela escolha de arrendatários sólidos.

Em terceiro lugar, o fundo CORUM XL procedeu a um aumento do preço da ação, no dia 1 de junho de 2022, em cerca de 3,2%, em consonância com o aumento do valor do seu património. Este aumento reflete a qualidade dos imóveis detidos, mas também a nossa confiança no futuro apesar do contexto económico incerto. O mais importante é fazer com que toda a criação de valor alcançada pelo seu investimento chegue ao seu bolso de uma forma concreta: rendas recebidas + mais-valias distribuídas + valorização do património através da reavaliação do preço da ação do fundo.

Isto é aquilo a que chamamos «rentabilidade real», que não deve ser confundida com o índice de rentabilidade global divulgado por alguns fundos imobiliários, que tem em conta a subida do valor dos imóveis, mesmo que este não seja efetivamente repercutido nos investidores através de um aumento do preço da ação. Tenha em atenção que não estamos a confundir «alhos com bugalhos». Quando anunciamos que o



1 € = 1,45 £ em 05/08/2015

A situação económica no Reino Unido é melhor que na Zona Euro.

1 € = 1,31 £ em 23/06/2016

A libra começa a perder valor, devido ao debate em torno do referendo do Brexit e à incerteza económica.

Libra / Euro



A libra valoriza

Os ativos valorizam-se, mas há menos oportunidades de aquisição.

A libra desvaloriza

O património perde valor, mas existem boas oportunidades de compra.

CÂMBIO DA LIBRA NOS ÚLTIMOS 10 ANOS

fundo CORUM XL lhe proporcionou uma rentabilidade real de 9,14% em 2022, isso corresponde mesmo àquilo que o seu investimento lhe proporcionou este ano.

Uma moeda ainda propícia para compras no mercado britânico

É evidente que o seu fundo imobiliário pretende continuar a gerar a melhor rentabilidade possível, selecionando imóveis com as melhores rentabilidades. Para esse efeito, prossegue a sua estratégia de elevado sentido de oportunidade, nomeadamente comprando no Reino Unido para aproveitar a cotação ainda baixa da libra esterlina face ao euro. Neste mercado, o fundo CORUM XL adquiriu o seu património ao preço médio de 1,14 euros por 1 libra.

Investir em moeda estrangeira é sistematicamente apresentado como um fator de risco para os investimentos. No entanto, no fundo CORUM XL a nossa convicção é de que estamos perante uma oportunidade real quando o preço dessa moeda está historicamente baixo.

E reconhecemos que os nossos amigos ingleses não passaram por pouca instabilidade: no mesmo ano, enfrentaram a perda da sua rainha, tiveram

três primeiros-ministros e enfrentaram uma inflação galopante. Tudo isto depois de seis anos de psicodrama devido ao Brexit. Existem, pois, vários fatores que mantêm, para nossa grande satisfação, uma libra baixa que nos tem permitido fazer investimentos em condições interessantes. E a libra, apesar de tudo isto, acaba por ter um valor superior a 1,14 euros ao que adquirimos o património, e também superior a 1,07 euros, a cotação mais baixa registada em 19 de março de 2020, num contexto afetado pela pandemia de COVID-19 e pelas repercussões do referendo do Brexit. Com base nestes dados, o fundo formalizou neste trimestre várias aquisições, perto do aeroporto de Heathrow e em Wimbledon, com o câmbio da libra em 1,15 euros. Assim, 2022 acabou por ser um ano especialmente propício para compras no mercado britânico, incluindo em Londres e nos arredores da cidade, zonas que tinham permanecido muito caras até agora. Uma vez que esta janela de aquisição foi reaberta, o fundo CORUM XL pretende aproveitá-la bem.

Os nossos votos para o ano que agora começa? Manter o mesmo ímpeto e continuar a satisfazer cada um dos nossos 100.000 investidores.

Eu e toda a equipa CORUM desejamos-lhe um bom ano de 2023.



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



5,97% PERFORMANCE 2021

4,7% Líquido de impostos estrangeiros

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



EVOLUÇÃO DO CAPITAL

Data	31/12/2022	31/12/2021
Capitalização* (a preço de subscrição)	1 661 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 277 M€	959 M€
Número de ações	8 516 662	6 396 054
Número de acionistas	40 109	29 736

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

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	21,60 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

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

Podrá 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 31 de dezembro de 2022)



70

Número de imóveis



176

Número de arrendatários



6,56 ANOS

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

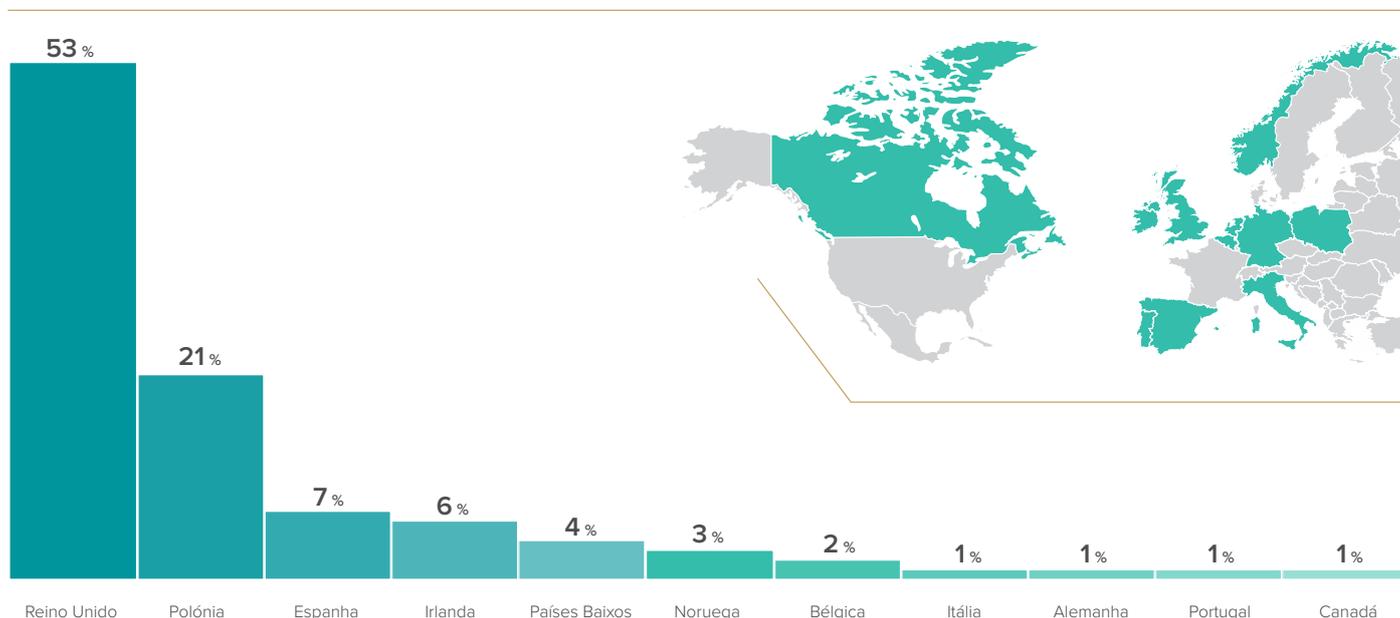


574 207 m²

Área total (área por arrendar: 22 288 m²)

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(em 31 de dezembro de 2022, % do valor venal)



REPARTIÇÃO POR TIPO

(em 31 de dezembro de 2022, % do valor venal)



75%
ESCRITÓRIOS



15%
LOJAS



4%
INDÚSTRIA



3%
HOTELARIA



2%
SAÚDE



1%
LOGÍSTICA

TAXA DE OCUPAÇÃO

(no 4.º trimestre de 2022)

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

99,16%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

96,12%

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

● **0,84 %** à procura de arrendatários

Instalações por arrendar: (14 instalações)

- Varsóvia LBP (1 157 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Varsóvia F2 (3 885 m²)
- Reading (257 m²)
- Cracóvia (320 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Belfast (1 969 m²)
- Maastricht (415 m²)
- Cork (3 100 m²)
- Madrid - Nodo (6 031 m²)
- Kents Hill K1 e K2 (420 m²)
- Krakow - Axis (694 m²)¹
- Manchester St. James (2453 m²)¹
- Wimbledon (390 m²)¹

Duas vendas durante o 4.º trimestre de 2022

1. Com desocupação no 4.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

AUTOMATIC DATA
PROCESSING LIMITED

STAINES-UPON-THAMES

ADQUIRIDO EM: 25 DE NOVEMBRO DE 2022



Preço de aquisição: 26 M€
Rentabilidade inicial: 6,6%

Área: 5.000 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 7,9 anos
Arrendatário: Automatic Data Processing Limited

O imóvel está situado na cidade de Staines-upon-Thames, 27 km a oeste de Londres. Está localizado no bairro misto de Causeway Park, que inclui escritórios, hotéis e retalhistas do setor alimentar. Entre as principais empresas do bairro incluem-se a Gartners, Samsung, Salesforce e Shell. A proximidade com o rio Tamisa torna esta zona num local popular e agradável para viver e trabalhar. O imóvel adquirido é integralmente ocupado por escritórios da empresa Automatic Data Processing Limited, que produz «software» e presta serviços de gestão de recursos humanos.

É a subsidiária britânica da empresa americana ADP, que integra o índice bolsista americano NASDAQ bem como o S&P 500. Possui uma boa notação financeira nos mercados e registou um volume de negócios de 14 mil milhões de dólares em 2020. A empresa está instalada no imóvel no âmbito de um contrato de arrendamento «triple net», ao abrigo do qual todas as despesas e obras serão suportadas pelo arrendatário.

REINO UNIDO

KUEHNE+NAGEL

MILTON KEYNES

ADQUIRIDO EM: 09 DE DEZEMBRO DE 2022



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

Área: 1.219 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 10 anos
Arrendatário: Kuehne+Nagel

Após a compra dos edifícios K1 e K2 em Kents Hill, em agosto de 2022, o fundo CORUM XL completa o complexo imobiliário com o edifício K3. A totalidade da operação representa um investimento de 22,3 milhões de euros e uma rentabilidade de 7,8% (renda anual face ao preço de compra do imóvel, incluindo todas as despesas). Os imóveis estão localizados na cidade de Milton Keynes, que fica a cerca de 60 km a noroeste do centro de Londres. A cidade possui mais de 250.000 habitantes e tem ligação direta por comboio à estação central de Londres Euston (trajeto de 30 a 35 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 citada nas classificações nacionais relativas ao desenvolvimento de «start-ups», bem como nas listas de melhores locais para trabalhar. O edifício está integralmente arrendado à empresa Kuehne+Nagel por um prazo fixo de 10 anos. Trata-se da principal transportadora marítima e aérea do mundo. Cotada na Suíça, a empresa opera em mais de 100 países e emprega mais de 80.000 pessoas.

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

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

WIMBLEDON

ADQUIRIDO EM: 23 DE DEZEMBRO DE 2022

Preço de aquisição: 36 M€
Rentabilidade inicial: 6,6%

Área: 3.702 m²
Tipologia: Escritórios

Período restante do contrato: 4,3 anos
Arrendatário: Fortius London Limited, Lendscape Limited



O imóvel está localizado no bairro de Wimbledon, no sudoeste de Londres. Mundialmente conhecido pelo seu famoso torneio de ténis que decorre todos os anos no mês de junho, Wimbledon é um bairro muito procurado entre os ingleses. Construído em 1989, o imóvel foi totalmente renovado entre 2019 e 2020 e obteve ainda a certificação ambiental BREEM "Muito bom" e a classificação B pelo seu desempenho energético.

O imóvel está arrendado a quatro empresas através de um contrato «triple net», durante o qual todas as obras e despesas serão suportadas pelos arrendatários. O principal arrendatário é a Fortius London Limited,

o maior grupo ortopédico do Reino Unido, licenciado pela FIFA (Federação Internacional de Futebol).

Ocupam igualmente o imóvel a Lendscape Limited, uma pequena empresa fornecedora de «software» de serviços para bancos e instituições financeiras, e a KPS Digital, uma empresa de dimensão europeia que apoia as empresas na sua transformação digital. O último arrendatário é a ATP Media Operations Limited, a empresa global de produção, comercialização e distribuição de imagens e conteúdos do circuito de ténis ATP (Associação de Tenistas Profissionais).

VENDAS

As vendas realizadas pelo fundo CORUM XL ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidade futura.

FINLÂNDIA

TOKMANNI GROUP OYJ

IMATRA, KOUVOLA

VENDIDO EM: 28 DE DEZEMBRO DE 2022

Adquirido em: 25 de junho de 2019
Preço de aquisição: 10 M€

Preço de venda: 12 M€
Mais-valia: 2,5 M€

Arrendatário: Tokmanni Group Oyj



O fundo CORUM XL efetuou a sua primeira venda na Finlândia e a segunda desde a sua criação. O fundo vendeu dois imóveis situados nas cidades de Imatra e Kouvola por um montante total de 12 milhões de euros, gerando assim uma mais-valia líquida superior a 2 milhões de euros. Adquirido em 2019, este foi o primeiro investimento do fundo na Finlândia. O comprador, um grupo imobiliário finlandês, fez uma oferta por estes dois imóveis quando os mesmos ainda não estavam à venda. Esta alienação, que não estava programada, ilustra a abordagem com grande sentido de oportunidade da CORUM. Neste caso, face à

existência de um comprador disposto a pagar um preço elevado para adquirir o imóvel comercial que lhe interessava, o fundo CORUM XL soube aproveitar a oportunidade que se lhe apresentava.

O comprador foi particularmente atraído pelo rendimento, pelo prazo restante do contrato de arrendamento e pelos arrendatários sólidos. O principal ocupante de ambos os imóveis é a Tokmanni Group Oyj, uma das maiores cadeias retalhistas de «discount» da Finlândia, com quase 200 lojas em todo o país. Estas lojas, aliás, fazem parte da carteira imobiliária existente do comprador.

O IMPACTO DAS MOEDAS

Lançado em 2017, o CORUM XL foi o primeiro fundo imobiliário a investir fora da Zona Euro. O fundo conta com uma estratégia de investimento que combina os ciclos imobiliários e as oportunidades oferecidas pelas taxas de câmbio, diversificando geograficamente o seu património. Ou seja, tira partido da evolução das taxas de câmbio, tanto em momento de alta como de baixa, de forma a tornar esse fator numa alavanca de desempenho.

O resultado é que o fundo apresenta uma dupla face: mais potencial, mas mais risco, nomeadamente devido às variações cambiais. Vejamos o caso da libra esterlina no Reino Unido, para compreender como as coisas funcionam:

A LIBRA DESVALORIZA



Os especialistas que gerem o fundo CORUM XL privilegiam uma libra «baixa» para adquirir imóveis no Reino Unido.

Os dividendos associados às rendas de imóveis localizados no Reino Unido são ligeiramente mais baixos devido à taxa de câmbio da libra £ → €.



O fundo CORUM XL recebe então as rendas em libras (£), que converte em euros (€) para as redistribuir sob a forma de dividendos aos seus acionistas.

Os dividendos associados às rendas de imóveis localizados no Reino Unido são ligeiramente mais elevados devido à taxa de câmbio da libra £ → €.

O valor do património diminui e o preço da ação tem menos potencial para ser valorizado.

O património é avaliado anualmente em libras (£) por um perito independente, em 31 de dezembro.



O valor do património aumenta e o preço da ação pode potencialmente ser valorizado.

Os especialistas que gerem o fundo CORUM XL aproveitam a subida da libra (£) para vender um imóvel no Reino Unido com o objetivo de realizar uma mais-valia.



Quer a libra ganhe ou perca valor, o importante continua a ser a capacidade de o fundo CORUM XL aproveitar as melhores oportunidades, mas também de negociar bem as suas aquisições. Comprar com rentabilidades elevadas permite limitar o impacto negativo da queda do valor da moeda nas rendas e, conseqüentemente, na rentabilidade do património. Vejamos o exemplo de um edifício comprado a 6,84% à nossa taxa média de 1 £ = 1,14 €: para 1 £ = 1,20 € a rentabilidade atingiria 7,19% e para 1 £ = 1,10 € a rentabilidade seria equivalente a 6,59%.

COMISSÕES RELATIVAS À

GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

(a 31/12/2022)

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 mobilados³),
- 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

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 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 31 de dezembro de 2022: 8.516.662 ações * 195 € = 1,661 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, 0,12% em 2022), 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).

APELO A CANDIDATURAS

Os associados do fundo CORUM XL que pretendam apresentar a sua candidatura ao conselho fiscal (detenção mínima de 100 unidades), com 8 membros, devem contactar a CORUM Asset Management no sentido de obter os documentos a entregar até 24 de fevereiro de 2023.



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