

DESTAQUES

2.º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 30 DE JUNHO DE 2023

VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2023

N.º 26

CORUM
XL



EDITORIAL

Por Frédéric Puzin,
Fundador do Grupo CORUM



• CORUM XL: UM FUNDO IMOBILIÁRIO QUE SE MANTÉM FIEL AO SEU MOTE.

Ao investir fora da Zona Euro, o fundo CORUM XL expandiu os seus horizontes, tentando sempre tirar partido das variações das taxas de câmbio face ao euro, sobretudo no que diz respeito à libra esterlina. Após a mudança de direção verificada a partir de fevereiro de 2022, a libra voltou a subir progressivamente face ao euro. Assim sendo, podemos começar a planejar a revenda de imóveis do outro lado do Canal da Mancha e virar-nos para novos territórios. O provérbio "a paciência é a mãe de todas as virtudes" aplica-se na perfeição ao fundo CORUM XL e tornou-se no nosso mote.

Não tenho qualquer dúvida de que a paciência é um componente-chave do nosso sucesso. Ela permite pensar a longo prazo, preparar-nos para o futuro e ultrapassar com sucesso os obstáculos com que nos deparamos. Ser paciente é algo que faz parte do ADN da CORUM, porque não é possível alcançar rentabilidades elevadas sem perseverança e sem demorar algum tempo a fazê-las crescer. É por esse motivo que recomendamos um período de detenção mínimo de 10 anos a todos aqueles que investem em fundos imobiliários ou outras formas de investimento imobiliário.

Como deve calcular, a vida dá muitas voltas em 10 anos. Os trimestres sucedem-se, mas nem sempre são iguais e isso é perfeitamente normal. Assim sendo, temos de ser transparentes e admitir que, neste trimestre, o fundo CORUM XL pagou dividendos um pouco mais reduzidos do que no período homólogo do ano anterior, nomeadamente, 2,54 euros brutos por ação em comparação com 2,71 euros no segundo trimestre de 2022. Como podemos explicar esta situação? O processo de aquisição de imóveis com condições "apelativas" foi um pouco mais demorado no início deste ano. Alguns vendedores ainda não conseguiram aceitar a nova realidade do mercado e a normalização dos preços imobiliários, fazendo com que seja necessário mais tempo para os convencer a aceitar as nossas propostas. Esta situação atrasa a cobrança das rendas e a subsequente distribuição dos dividendos. Mas a paciência é sempre recompensada e os fundos acabaram por ser investidos com as condições que negociamos. A ligeira descida dos dividendos pagos neste trimestre não é assim motivo de preocupação. Pelo contrário, o mais importante continua a ser o "photo finish".

A recuperação da libra traz efeitos positivos para os investidores

Sabemos que vamos ficar bem na fotografia final, porque o património do fundo CORUM XL tem um enorme potencial de criação de valor. Recordo que o fundo imobiliário investe no Reino Unido desde 2018 para tirar partido da oportunidade criada pelo Brexit, durante o qual a libra entrou em colapso (o que nos permitiu adquirir imóveis com uma taxa de câmbio de 1,077 euros para 1 libra) e os preços do mercado imobiliário recuaram. Foi assim possível efetuar excelentes negócios no mercado britânico. No início de 2022, assistimos a uma recuperação da taxa de câmbio da libra para quase 1,20 euros para 1 libra. Contudo, esta taxa de câmbio viria a degradar-se a partir do mês de fevereiro devido a uma sequência de más notícias (guerra na Ucrânia, subida vertiginosa da inflação, morte da rainha, sucessão de três primeiros-ministros, etc.), encerrando o mês de dezembro de 2022 com um valor mais baixo de 1,12 euros para 1 libra. Foi um "annus horribilis", como diria a falecida Rainha Isabel II, que nos permitiu continuar a tirar partido deste período de "saldos" para adquirir imóveis durante mais tempo do que imaginámos. O valor mais baixo da libra criou boas oportunidades de negócio para quem investe em euros, incluindo no coração de Londres, uma cidade na qual o investimento parecia completamente impossível poucos meses antes. Contudo, estamos agora perante um ponto de viragem no Reino Unido. Após ter atingido o seu ponto máximo em agosto de 2022, ultrapassando os 10% ao ano, a inflação voltou a descer para os 8,7% ao ano, em maio de 2023. Os preços dos espaços de escritório voltaram à normalidade e a moeda britânica atingiu os 1,16 euros para 1 libra, no dia 30 de junho de 2023 (alcançou os 1,17 euros durante o mês de junho), ultrapassando a taxa de câmbio média à qual o fundo CORUM XL comprou os seus imóveis do outro lado do Canal da Mancha (1,14 euros para 1 libra). Como é que isso afeta os investidores? Cinco anos após as suas primei-

1. Fonte: Instituto Nacional de Estatística Britânico (ONS).

2. O fundo CORUM XL detém um imóvel no Canadá.

ras aquisições no Reino Unido, o fundo imobiliário encontra-se em posição de começar a vender imóveis na esperança de obter mais-valias que serão distribuídas pelos investidores. Por outro lado, a subida da libra representa igualmente um aumento das rendas cobradas nos imóveis britânicos. Esta consequência adicional da subida da moeda contribui assim de forma positiva para o valor do património do fundo CORUM XL. O valor da libra no final de junho (1,16 euros para 1 libra) garante automaticamente uma valorização do património britânico próxima dos 4%, em comparação com 31 de dezembro de 2022. Temos excelentes perspetivas de negócios e confiamos no valor dos imóveis do fundo imobiliário. Por isso, decidimos aumentar o preço da ação do fundo imobiliário no ano passado, embora a inflação já estivesse a subir. Não o teríamos feito se tivéssemos a mínima dúvida.

A criação de valor demora tempo

Qual é a receita utilizada pelo fundo imobiliário para comprar imóveis com condições favoráveis? Procuramos oportunidades e não colocamos todos os ovos no mesmo cesto. Para expandir ao máximo o seu perímetro, o fundo CORUM XL investe fora da Zona Euro, do outro lado do Canal da Mancha e até do outro lado do Atlântico, podendo investir em qualquer setor desde que a oportunidade certa lhe bata à porta. Esta abordagem diversificada, baseada num apurado sentido de oportunidade, é particularmente vantajosa para os investidores quando nos deparamos com uma inversão do mercado, tal como está a acontecer neste momento.

Durante este trimestre, o fundo CORUM XL efetuou duas compras. O primeiro imóvel, situado em Basingstoke (Inglaterra), foi comprado por 23,2 milhões de libras esterlinas (26,7 milhões de euros), o segundo imóvel, situado em Glasgow (Escócia), foi comprado por 38,3 milhões de libras (cerca de 45 milhões de euros). Ambos os imóveis possuem arrendatários sólidos e oferecem taxas de rentabilidade inicial líquidas de 6,43% e 6,45%, respectivamente. É importante termos um instante para refletir sobre o que este nível de rentabilidade representa para os investidores. Segundo as nossas estimativas, se tivéssemos adquirido estes imóveis há dois anos, ao preço de mercado da época, teríamos pago entre 20% e 25% mais. Prova disso é o facto de que o imóvel de Glasgow foi colocado à venda em 2021, obtendo propostas próximas dos 43 milhões de libras, que foram recusadas pelo vendedor. Se tivéssemos comprado o imóvel por esse preço, a sua taxa de rentabilidade líquida rondaria apenas os 5,46%. Estas duas aquisições representam assim excelentes oportunidades que não podíamos deixar escapar, embora já tenhamos outros investimentos no Reino Unido. Por outro lado, a libra ainda tem uma boa margem de valorização. Atualmente, encontra-se cerca de 25% abaixo do seu nível pré-Brexit (1,45 euros) e ligeiramente abaixo do seu nível no início de 2022 (1,21 euros). Contudo, o património britânico do fundo imobiliário deverá diminuir nos próximos meses e anos. Mantendo-se fiel à sua estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade, o fundo imobiliário está a investir noutros mercados. No início de julho, adquiriu a sede da Capgemini na cidade de Utrecht (Países Baixos), por 86 milhões de euros, e deverá avançar com a compra de uma plataforma logística em Portugal, sendo que ambos os imóveis oferecem taxas de rentabilidade inicial apelativas (7,65% para o imóvel arrendado à Capgemini). Este ano, o património do fundo imobiliário deverá igualmente passar a contar com hotéis, entre outras novidades. Perante este cenário, podemos esperar excelentes perspetivas de criação de valor nos próximos anos. É uma questão de paciência.

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

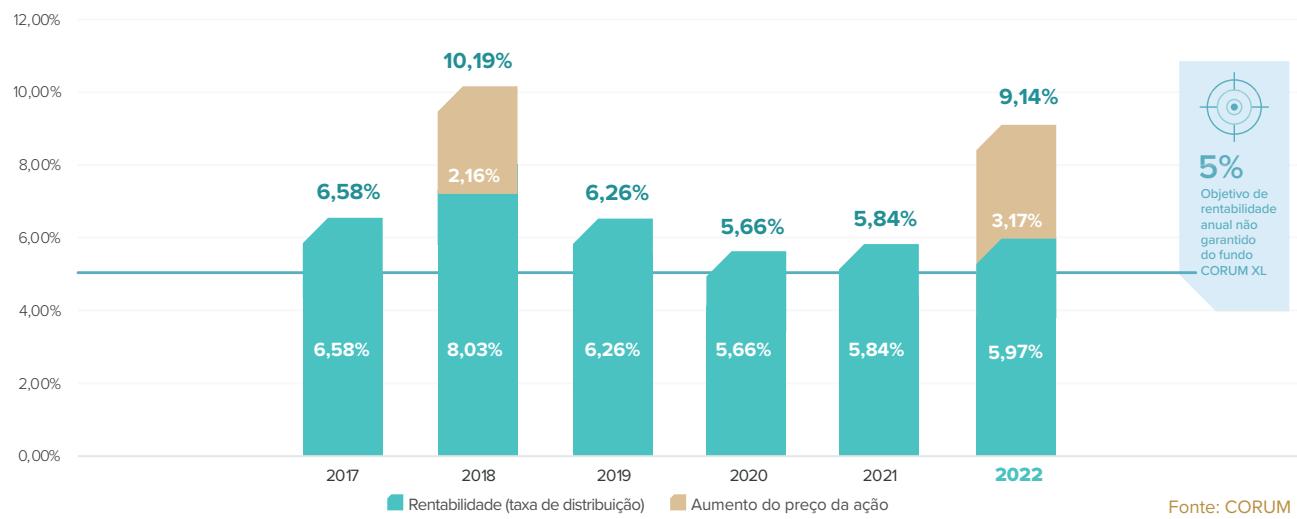
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não 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 DA ATUALIDADE



• A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM XL

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

1. **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, correspondentes a 0,12% para o fundo CORUM XL 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.

2. **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.

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, o valor da ação do CORUM XL, bem como os rendimentos que lhe estão associados, não são garantidos e podem variar tanto positiva como negativamente.

● DIVIDENDO POR AÇÃO¹

Repartição:

Dividendo líquido recebido no 2.º trimestre de 2023 em 3 parcelas:

- **0,67 €** em 10 de maio de 2023
- **0,67 €** em 12 de junho de 2023
- **0,65 €** em 10 de julho de 2023

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia:
10 de agosto de 2023

9,75 € Dividendo previsto para 2023, calculado com base no
bruto por ação objetivo de rentabilidade anual de 5% (não garantido).

1,99 €

Dividendo líquido relativo
a rendas recebido
no 2.º trimestre de 2023

0,55 €

Impostos estrangeiros sobre
as rendas retidos na fonte,
adiantados pelo fundo CORUM
XL e dedutíveis em França²

2,54 €

BRUTO POR AÇÃO

**Dividendo
do 2.º trimestre**

5,97% PERFORMANCE 2022

4,7% Líquido de impostos estrangeiros

● EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO

45 058
acionistas a 30/06/2023
+12% em relação a 01/01/2023

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

2 617

Este trimestre

414 448

novas ações
que aumentaram
o capital

25 158

ações alienadas
e compensadas por
novos acionistas

4 449

ações alienadas
entre investidores

0

ações a aguardar
resgate

● EVOLUÇÃO DO CAPITAL

1 826 M€

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação
a 01/01/2023

+ 10%

1 404 M€

Capital nominal⁴

+ 10%

9 362 070

Número de ações

+ 10%

● DATA DE INÍCIO DE FRUIÇÃO



1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

O prazo de fruição é um conceito próprio dos fundos imobiliários, correspondendo ao tempo que o investidor tem de esperar até se tornar elegível para receber potenciais dividendos pela primeira vez. Este prazo de início de fruição tem duas funções:

- A primeira consiste em permitir que as nossas equipas de investimento identifiquem e adquiram imóveis com potencial que permitam alcançar o objetivo de rentabilidade do fundo imobiliário.
- A segunda consiste em proteger os acionistas existentes, evitando a diluição dos seus potenciais rendimentos devido à chegada de novos acionistas. Por outras palavras, se o número de acionistas do fundo imobiliário crescer sem que o seu património se desenvolva através da aquisição de novos imóveis, o valor das rendas cobradas continuará a ser o mesmo, mas terá de ser distribuído por mais acionistas, reduzindo assim os rendimentos obtidos por cada um dos acionistas.

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

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

3. Capitalização: corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 30 de junho de 2023: 9.362.070 ações * 195 € = 1.826 mil milhões de euros.

4. Capital nominal: corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2023: 9.362.070 ações * 150 € = 1.404 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

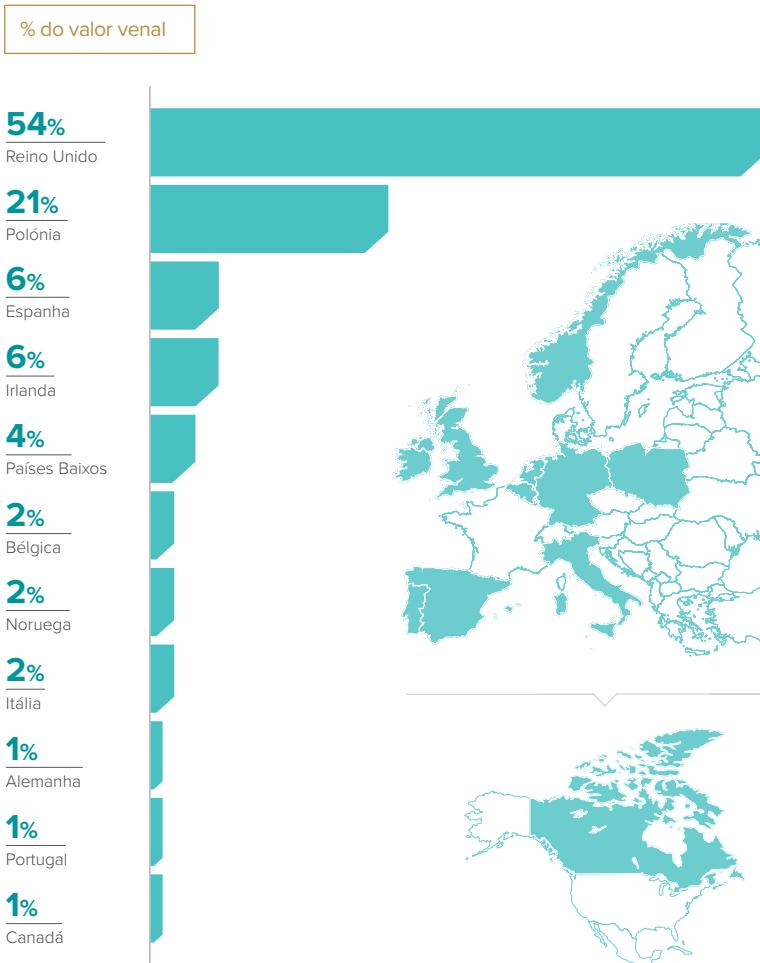
• RESUMO DO PATRIMÓNIO



• REPARTIÇÃO POR TIPO



• REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA



• TAXA DE OCUPAÇÃO



Instalações por arrendar: (13 instalações)

- Varsóvia - Edifício LBP (2.033 m²)
- Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m²)
- Cracóvia (320 m²)
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.099 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Cracóvia - Edifício Axis (694 m²)
- Manchester - Edifício St. James (2.633 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (416 m²)
- Madrid - Edifício Nodo (7.347 m²)
- Wimbledon (390 m²)

Nenhuma venda durante o 2.º trimestre de 2023

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.

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

SOVEREIGN HOUSING ASSOCIATION LIMITED BASINGSTOKE

Preço de aquisição: **27 M€**
Rentabilidade inicial¹: **6,4%**

Área: **5 706 m²**
Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **15,6 anos**
Arrendatário: **Sovereign Housing Association Limited**



+ ADQUIRIDO EM: **26 DE MAIO DE 2023**

O imóvel "Sovereign House" está situado no coração da cidade de Basingstoke, a sudoeste de Londres. Rodeado de lojas e espaços de lazer, este edifício é acessível através do parque empresarial Basing View, uma área apelativa e recentemente renovada, que pertence ao governo local. Este imóvel obteve ainda a certificação ambiental BREEAM com a classificação "Excellent" [excelente] e possui um certificado de desempenho energético de classe "A". Este edifício, construído em 2018, estende-se por 5 andares e está ligado a um segundo edifício de estacionamento com mais de 200 lugares.

A propriedade é ocupada, na sua totalidade, pela sede social da Sovereign Housing Association, uma organização sem fins lucrativos que atua no setor da habitação social. Esta organização encontra-se entre as dez principais associações de habitação do país, conta com mais de 2.000 funcionários e gere mais de 60.000 habitações no Reino Unido. O seu volume de negócios, próximo dos 492 milhões de euros em 2022, comprova a sua solidez financeira. Além disso, no momento da compra, o período restante do contrato de arrendamento desta sociedade é superior a 15 anos, o que nos oferece boas perspetivas a longo prazo no que diz respeito à cobrança de rendas, criando valor para o fundo imobiliário e para os investidores. Trata-se ainda de um contrato "triple net", ou seja, todas as despesas e obras serão suportadas pelo arrendatário e não pelo fundo CORUM XL.

• REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS GLASGOW

Preço de aquisição: **45 M€**
Rentabilidade inicial¹: **6,5%**

Área: **8 127 m²**
Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **6,7 anos**
Arrendatários: **Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance**



+ ADQUIRIDO EM: **23 DE JUNHO DE 2023**

Este imóvel está situado no coração do bairro de negócios central da cidade de Glasgow, na zona norte do Reino Unido. A sua localização central, muito próxima de transportes públicos, confere-lhe uma enorme vantagem geográfica que cativa os arrendatários. Este edifício foi construído em 1990 e sujeito a obras de renovação total no valor de 6 milhões de euros em 2018, que lhe permitiram obter a certificação ambiental BREEAM com a classificação "Very Good" [muito bom], bem como um certificado energético de classe "B".

Conta atualmente com quatro arrendatários, que assumiram compromissos com uma duração média de quase 7 anos sob a forma de contratos "triple net", segundo os quais todas as obras e despesas (imposto predial, seguros, etc.) são suportadas pelos arrendatários. O imóvel acolhe um total de 600 funcionários de quatro empresas de renome internacional. Os dois primeiros andares e uma parte do terceiro são ocupados pela sede social do grupo Hilton, o terceiro maior grupo hoteleiro do mundo. Os restantes espaços do terceiro andar são arrendados pela Royal Sun Alliance, a mais antiga seguradora generalista, que é atualmente líder do respetivo mercado. O quarto andar é ocupado pelo grupo Edrington & Beam Suntory, o principal produtor mundial de whiskies escoceses de marca, que instalou os seus serviços de marketing, venda e distribuição neste edifício. Por último, o quinto andar acolhe os principais escritórios escoceses da Hewlett-Packard, o maior fornecedor mundial de soluções informáticas.

Estes quatro arrendatários de peso reforçam a confiança da CORUM no que diz respeito à continuidade e solidez das receitas de arrendamento geradas a longo prazo.

1. **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.

Não pouparamos 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 (7% a 8% do montante da aquisição²).
- Comissões de agência (4% a 8% do preço de venda²).

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

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

O fundo CORUM XL não aplica comissões de acompanhamento e orientação de obras.

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 mestres-de-obras.
- Comissões de gestores de propriedades (1,5% a 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: immobilier.lefigaro.fr de 5/01/2022 3. Fonte: immovision.com/immobilier

EVOLUÇÃO DO PREÇO DA AÇÃO

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO A 1 DE JUNHO DE 2022

Uma unidade (incluindo comissão de subscrição e outras taxas)	195,00 €
Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	45,00 €
<i>Do qual é devida uma comissão de subscrição</i>	
- para custos de angariação de fundos	21,06 €
- para custos de investigação e operação	2,34 €
<i>Custos relacionados com aquisição de imóveis</i>	21,60 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Valor de realização (por unidade)	155,55 €
Valor de reconstituição (por unidade)	189,93 €

PREÇO DE REVENDA POR AÇÃO, DEPOIS DE 1 DE JUNHO DE 2022

Preço de subscrição da unidade de participação em vigor, deduzido da comissão de subscrição paga à sociedade gestora. **171,60 €**

Preço de revenda: corresponde ao preço de subscrição atual da unidade menos a taxa de subscrição paga à sociedade gestora.

Valor de realização: corresponde ao valor pelo qual os imóveis podem ser vendidos nas atuais condições de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, dinheiro) e diminuído das dívidas.

Valor de reconstituição: corresponde ao valor de realização acrescido dos custos necessários para reconstituir o património do fundo de forma idêntica (despesas notariais, despesas de registo, comissões).

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 (todos 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) respectivo(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. Frução 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 sitos naquele país, não deverá ser inferior a 20% do seu rendimento líquido. São também aplicáveis contribuições sociais relativas aos rendimentos prediais. As mais-valias obtidas ao nível do Fundo são sujeitas à retenção na fonte em França (por conta do imposto devido pelos investidores), à taxa de 34,5%. Esta taxa inclui imposto sobre o rendimento e contribuições para a segurança social. Não obstante o supræxposto, 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 que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo CORUM XL e relativos ao ano anterior.

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

5. Tributação na esfera do Fundo: o Fundo está sujeito ao regime previsto no artigo 239º 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 prospecto, 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.



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