DESTAQUES

3.º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 30 DE SETEMBRO DE 2023

VÁLIDO DE 1 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

N.º **25**

CORUM XL

EDITORIAL

Por Frédéric Puzin,
Fundador CORUM L'Épargne

UM "DESCONTO" HISTÓRICO QUE BENEFICIOU OS INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

Desde o seu lançamento, o fundo CORUM XL avança contra a corrente das tendências de mercado. Foram muitos aqueles que nos disseram que investir no Reino Unido era arriscado ou até inconsciente. Contudo, em 2023, o fundo CORUM XL vai ultrapassar o seu objetivo de rentabilidade pelo 7.º ano consecutivo. Não temos nenhum segredo, utilizamos apenas o bom senso. Quanto mais baixo for o preço de compra, melhores são os negócios que fazemos. Atualmente, a aplicação deste princípio tornou-se mais fácil devido à subida das taxas de juro. Assim sendo, quanto mais investir no fundo CORUM XL hoje, maiores serão as probabilidades de o seu investimento gerar lucros no futuro, resultantes deste período fora do comum.

Quando se trata de investir, o risco nem sempre está onde se espera. Por outras palavras, se alguém lhe disser que um investimento não tem qualquer risco, isso é motivo para alarme. Se, pelo contrário, lhe disserem que deve fugir a sete pés, o investimento começa a ser interessante. Esta ideia pode parecer contraintuitiva, no entanto, muitos gestores de fundos imobiliários passaram anos a dizer que adquirir escritórios em Paris ou Frankfurt era o investimento com menos risco possível, mesmo que isso implicasse a aquisição de imóveis a preços extremamente elevados. Contudo, uma zona como La Défense tinha 15%[1] de escritórios por ocupar no dia 30 de junho de 2023, o que significa menos rendas e, consequentemente, menos dividendos para os investidores. Mas os problemas não ficam por aqui. Como certamente já se apercebeu, os preços do mercado imobiliário estão em queda devido à falta de investidores, que deixaram de ter acesso ao crédito bancário em resultado da subida das taxas de juro. Face a esta inversão do mercado (que era fácil de prever a partir do momento em que as taxas passaram a ser nulas ou até negativas), os imóveis pagos a peso de ouro, que supostamente não implicavam qualquer risco, perderam valor. Como resultado, vários fundos imobiliários, incluindo alguns dos fundos mais importantes do setor, viram-se recentemente obrigados a baixar o valor das suas ações, dando origem a situações de resgate, nomeadamente por parte dos grandes investidores institucionais, o que coloca em risco a sua liquidez. Estes mesmos fundos imobiliários consideraram perigoso investir num país em crise, tal como fez o fundo CORUM XL no Reino Unido para tirar partido das oportunidades criadas pelo Brexit. A ideia de que devemos comprar a preços mais baixos para fazer bons negócios é algo com que todos podemos concordar. Assim sendo, porque é que não aplicamos este princípio básico do dia a dia aos nossos comportamentos de investimento? Parece que o bom senso é atirado pela janela assim que começamos a falar de investimentos. É aquilo a que Panurge chama de "síndrome de rebanho". Seguir os outros para onde quer que vão, sem ter de tomar decisões, é algo que nos conforta.

Um património bem comprado

O fundo CORUM XL prefere traçar a sua própria rota, através de uma abordagem diversificada, baseada num apurado sentido de oportunidade, que nos permite encontrar bons negócios onde quer que eles estejam e independentemente da sua tipologia. Para aumentar o seu campo de atuação (daí o seu nome), o fundo CORUM XL foi o primeiro a investir fora da Zona Euro, chegando até ao Canadá. Além disso, limitou sempre a sua angariação de fundos, de modo a garantir que os mesmos eram corretamente investidos. Tudo isto tem apenas um objetivo, alcançar o melhor equilíbrio possível entre o risco e a rentabilidade para benefício dos investidores. Como sabe, o fundo CORUM XL começou a investir no Reino Unido para tirar partido do Brexit, que deu origem a um desconto histórico para aqueles que investem em euros. A libra, que valia 1,45 euros em 2015, passou a valer apenas 1,19 euros em 2017, alcançando o seu mínimo histórico de 1,077 euros em março de 2020. Como resultado, comprámos mais de 30 imóveis em 5 anos, no Reino Unido, com uma taxa de câmbio média de 1,14 euros para uma libra. Inclusivamente, adquirimos um imóvel em pleno coração de Londres durante o ano passado, algo que nunca imaginámos ser possível. O impacto do Brexit, que assustou tantos investidores, foi afinal sobrestimado. Apesar de ter saído da Europa, o Reino Unido continua a ser uma grande nação com um enorme potencial. A inflação está a perder terreno, após ter atingido os 6,7%[2] ao ano, em agosto de 2023, e a libra esterlina oscila há vários meses entre os 1,15 euros e os 1,17 euros. Agora que tem mais de cinco anos, o fundo CORUM XL poderá começar a tirar partido deste contexto para vender o seu património britânico, com a vantagem de não termos a proverbial faca ao pescoço. Como tal, o fundo CORUM XL poderá procurar calmamente boas oportunidades para vender os seus imóveis de modo a gerar potenciais mais-valias. Podemos dizer que temos três cartas na mão, nomeadamente a possível subida do valor dos imóveis (que será ainda mais significativa devido ao facto de terem sido comprados a preços mais baixos), uma taxa de câmbio que é atualmente mais favorável aos vendedores e a margem de valorização de que a libra ainda dispõe em relação ao seu nível antes do Brexit (cerca de 20%). O património britânico do fundo imobiliário deverá assim diminuir nos próximos meses e semestres em prol de outras áreas geográficas.

Diversificação do património

Esta diversificação já começou a ser visível durante este trimestre com a compra de dois imóveis nos Países Baixos. O primeiro imóvel, situado em Roterdão, é um hotel completamente novo adquirido por 46,3 milhões de euros, cujo arrendatário celebrou um contrato de arrendamento com uma duração irrevogável de 25 anos. O segundo imóvel, situado em Utrecht, está arrendado à Capgemini e foi adquirido por 86 milhões de euros, o que representa uma rentabilidade inicial formidável de 7,65%. O fundo CORUM XL não exclui a possibilidade de continuar a fazer bons negócios no Reino Unido sempre que for possível. Como tal, adquiriu um imóvel na cidade de Liverpool, em setembro de 2023, por 18,4 milhões de euros com uma rentabilidade inicial de 7,43%. Este imóvel acolhe um hotel arrendado ao grupo Accor, uma loja Tesco e um amplo parque de estacionamento arrendado à Q-Park, sendo que estes três arrendatários possuem contratos com uma duração média de 18 anos.

Estas aquisições demonstram que se tornou muito mais fácil do que durante os últimos seis ou sete anos encontrar imóveis com rentabilidades elevadas e que oferecem melhores perspetivas de potenciais mais-valias quando as taxas de juro descerem. Por todos os motivos que referi, este é o momento certo para fazer boas compras, mas para isso é preciso angariar os recursos necessários. Assim sendo, quanto mais investir no fundo CORUM XL hoje, maiores são as probabilidades de o seu investimento gerar lucros no futuro. De qualquer forma, o fundo deverá ultrapassar novamente o seu objetivo de rentabilidade de 5% em 2023, apesar do aumento do preço da ação realizado no ano passado, que faz automaticamente descer a rentabilidade (quando os dividendos são equivalentes, o aumento do preço da ação reduz a percentagem de rentabilidade). Por outras palavras, quanto mais depressa pedalamos, mais difícil se torna acelerar. O fundo CORUM XL conseguiu manter o seu nível de rentabilidade em 2023, graças ao facto de ter encontrado soluções para aumentar os dividendos em valor absoluto.

1. Fonte: Le Monde de 21/07/2023, "Immobilier de bureaux : la Défense annonce dix mesures pour répondre à la crise".
2. Fonte: Le Figaro

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

2,57 €
Por Ação
DIVIDENDO BRUTO TRIMESTRAL

5,97%
Rentabilidade 2022[1]
(taxa de distribuição)

5,34%
Taxa interna de rentabilidade[2] a 10 anos

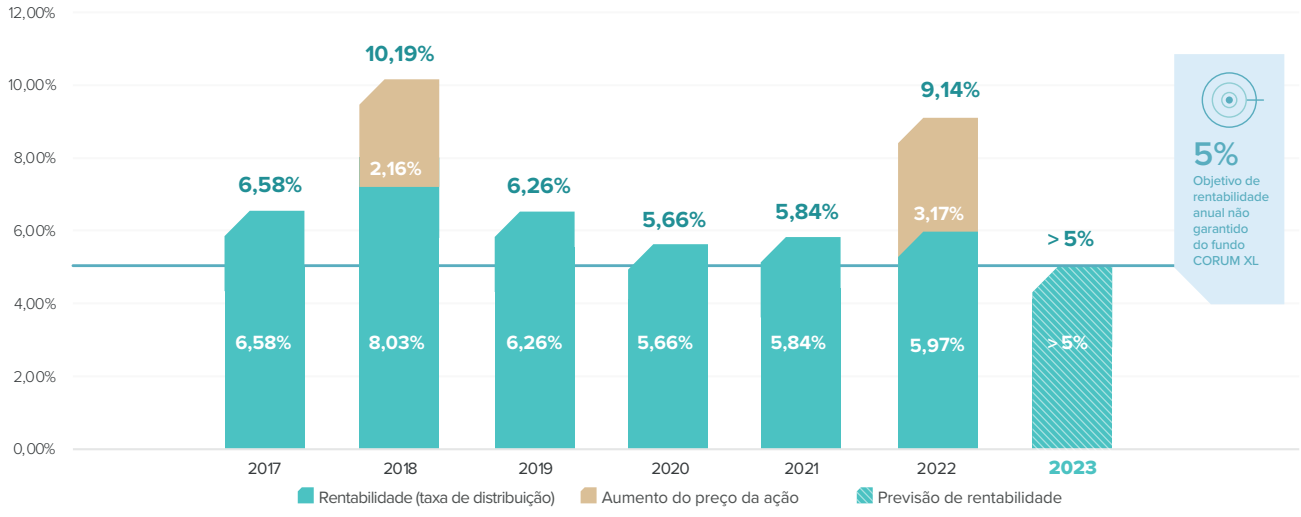
30 M€
no 3.º trimestre de 2023
MONTANTE DAS RENDAS COBRADAS

5%
Objetivo de rentabilidade anual não garantido

10%
Objetivo de taxa interna de rentabilidade a 10 anos

A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM XL

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



Fonte: CORUM

As previsões de performance apresentadas para 2023 são líquidas de despesas de gestão e não constituem uma promessa de rentabilidade. 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 de CORUM XL, bem como os rendimentos que lhe estão associados, não são garantidos e podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO[1]

Repartição:

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

- **0,67 € em 10 de agosto de 2023**
- **0,65 € em 11 de setembro de 2023**
- **0,69 € em 10 de outubro de 2023**

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

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

2,01 €
Dividendo líquido relativo a rendas recebido no 3.º trimestre de 2023

0,56 €
Impostos estrangeiros sobre as rendas retidos na fonte, adiantados pelo fundo CORUM XL e dedutíveis em França[2]

EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO

46 744
acionistas a 30/09/2023
+17% em relação a 01/01/2023

dos quais **1 686**
passaram a fazer parte do grupo de acionistas do fundo CORUM XL durante este trimestre

Este trimestre

285 055	33 534	4 401	0
novas ações que aumentaram o capital	ações alienadas e compensadas por novos acionistas	ações alienadas entre investidores	ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

1 875 M€
Capitalização (a preço de subscrição)[3]
Evolução em relação a 01/01/2023: + 13 %

1 442 M€
Capital nominal[4]
+ 13 %

9 613 566
Número de ações
+ 13 %

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 setembro de 2023: 9.613.566 ações * 195 € = 1,875 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 setembro de 2023: 9.613.566 ações * 150 € = 1,442 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO

75	187	6,59 ANOS ATÉ MAIO DE 2023	631 527 m²
Número de imóveis	Número de arrendatários	Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável	Superfície total (superfície por arrendar: 24.240 m²)

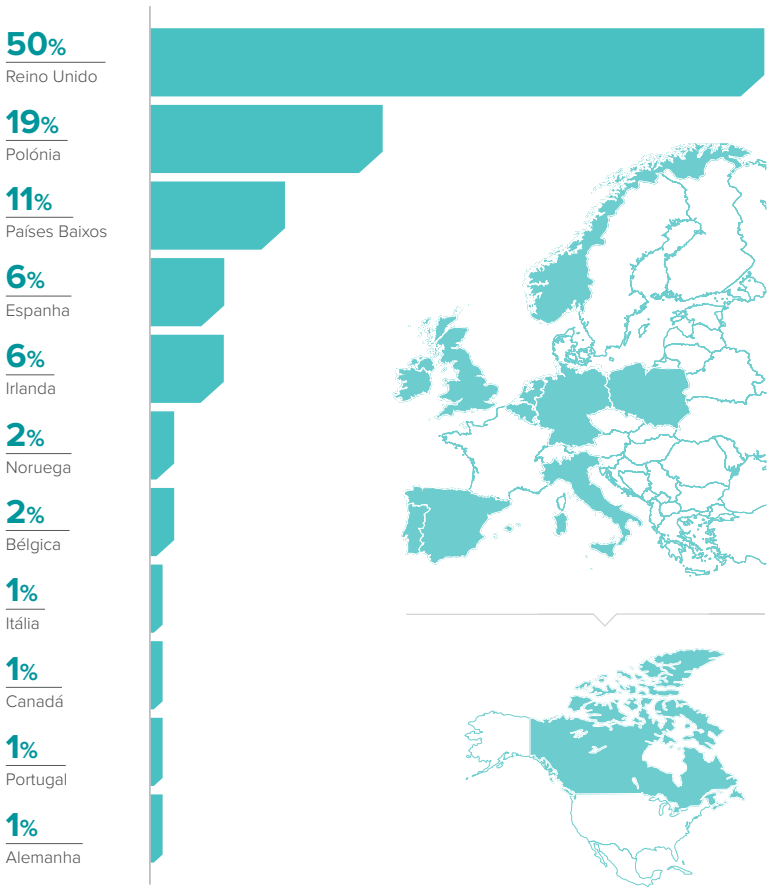
REPARTIÇÃO POR TIPO

% do valor venal

- **70%** ESCRITÓRIOS
- **14%** LOJAS
- **7%** HOTELARIA
- **6%** INDUSTRIAL E LOGÍSTICA
- **2%** SAÚDE
- **1%** EDUCAÇÃO

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal



TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)	TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)
99,02%	96,16%

Dos quais **0,24%** sob carência de arrendamento — **0,98%** em busca de arrendatários

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 3.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.

PAÍSES BAIXOS

CAPGEMINI
UTRECHT

Preço de aquisição: **86 M€**
Rentabilidade inicial[1]: **7,7%**
Área: **21 000 m²**
Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **4,8 anos**
Arrendatário: **Capgemini**

ADQUIRIDO EM: **7 DE JULHO DE 2023**

A compra deste imóvel demonstra que o fundo CORUM XL é capaz de tirar partido da nova realidade do mercado para realizar bons negócios. Prova disso é o facto de constatarmos que em julho de 2022, o valor do imóvel ultrapassava em 20% o preço ao qual a Corum o adquiriu. Isto fez com que a sua rentabilidade inicial passasse de 5,65% para os 7,7% que apresenta hoje. O impacto para o seu património é uma maior rentabilidade, bem como a possibilidade de obter mais-valias no futuro se o imóvel for vendido em condições de mercado mais favoráveis. Este novo imóvel está estrategicamente situado no bairro Leidsche Rijn, na cidade de Utrecht, numa zona de escritórios cada vez mais apelativa. Estão igualmente a ser construídos vários empreendimentos de grandes dimensões neste local até 2025, entre os quais 30.000 m² de habitações, 22.400 m² de lojas, 25.000 m² de escritórios e um novo hotel Marriott.

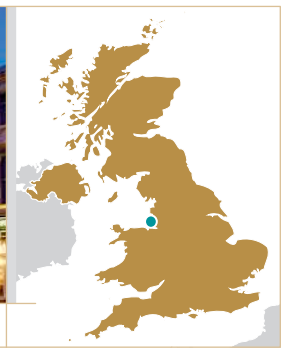
Este imóvel foi construído em 2013 e conta com 21.000 m² de espaços de escritório modernos, distribuídos por cinco andares. Oferece uma excelente visibilidade graças à sua fachada longa com 240 metros, que está virada para uma das autoestradas mais movimentadas dos Países Baixos. Por último, mas não menos importante, o imóvel encontra-se totalmente ocupado pela sede social da filial neerlandesa do grupo Capgemini. Esta multinacional francesa, da qual já deve ter ouvido falar, é uma das principais sociedades de consultoria do mundo, tem um volume de negócios de 18 mil milhões de euros, está presente em mais de 50 países e conta com mais de 340.000 colaboradores.

REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS
LIVERPOOL

Preço de aquisição: **18 M€**
Rentabilidade inicial[1]: **7,4%**
Área: **12 580 m²**
Tipologia: **Lojas, Hotelaria, Estacionamento**

Período restante do contrato: **18,7 anos**
Arrendatário: **Accor, Tesco, Q-Park**



ADQUIRIDO EM: **15 DE SETEMBRO DE 2023**

O fundo CORUM XL efetuou uma nova compra na costa inglesa, mais precisamente, em Liverpool. Associada aos Beatles e ao futebol, este é um dos destinos mais turísticos do Reino Unido, e onde há turismo há sempre hotelaria. O imóvel adquirido é um complexo imobiliário composto por um hotel, um minimercado e um amplo parque de estacionamento que passaram a fazer parte do património do fundo CORUM XL, contribuindo para a sua diversificação. Situado a poucos passos da zona costeira, numa das principais ruas de Liverpool, este imóvel chama sempre a atenção. O complexo imobiliário está totalmente ocupado por três arrendatários de renome internacional, a Accor, o maior grupo hoteleiro da Europa e o 6.º maior do mundo, a Tesco, o maior distribuidor alimentar do Reino Unido e o 4.º maior do mundo, e a Q-Park, um dos líderes europeus no mercado do estacionamento.

Para além de todas estas vantagens, no momento da compra, o imóvel está totalmente ocupado no âmbito de contratos de arrendamento "triple net" com durações superiores a 18 anos. Estes arrendatários oferecem assim dois fatores-chave para a criação de valor. Por um lado, assumem compromissos a muito longo prazo no edifício e, por outro lado, são responsáveis por todas as despesas e obras realizadas durante este período. São menos despesas para o fundo imobiliário e mais dividendos potenciais para os investidores.

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.

AQUISIÇÕES

PAÍSES BAIXOS

HR GROUP
ROTERDÃO

Preço de aquisição: **46 M€**
Rentabilidade inicial[1]: **6%**
Área: **9 908 m²**
Tipologia: **Hotelaria**

Período restante do contrato: **25 anos**
Arrendatário: **HR GROUP**

\+ HOTEL ENTREGUE EM: **7 DE SETEMBRO DE 2023**

Este projeto de aquisição surgiu em 2019, quando existia apenas um terreno para construção, mas em breve será um hotel completamente novo que passa a fazer parte do património do fundo CORUM XL em Roterdão, contribuindo assim para a sua diversificação. O imóvel estende-se por mais de 9.900 m² distribuídos por onze andares e oferece um design ultramoderno, adaptado às novas tendências. É composto por 250 quartos nos andares superiores e um restaurante italiano com terraço no rés-do-chão, que promete atrair inúmeros visitantes. O hotel está situado na zona sul de Roterdão, no coração de uma área de lazer em plena reabilitação urbana, mesmo à frente do Ahoy Conférence, o 2.º maior centro de congressos dos Países Baixos. Por outras palavras, o imóvel está situado num ambiente propício a atrair visitantes e potenciais clientes para este novo hotel, visto que é o único estabelecimento hoteleiro nesta área.

O imóvel encontra-se totalmente arrendado ao operador hoteleiro alemão HR Group, que conta com uma presença sólida na Europa Central e é o 6.º maior operador hoteleiro nos Países Baixos. É possível que nunca tenha ouvido falar deste grupo. Não é o único... É que o grupo explora este hotel sob a marca Ibis Styles do grupo francês Accor, o maior da Europa e o 6.º maior do mundo. A ligação com marcas conhecidas em todo o mundo permite atrair uma maior clientela.

A cereja no topo do bolo é o facto de o arrendatário ter assinado um contrato de arrendamento com uma duração irrevogável de 25 anos, o que comprova o seu compromisso a muito longo prazo. Em suma, trata-se de um arrendatário de grande envergadura que vai criar valor para o imóvel e, consequentemente, para o seu investimento.

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.

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.

A LIBRA VALORIZA

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 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, consequentemente, 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%.

Valor da libra no dia 30 de setembro de 2023: **1 £ = 1,16 €** | Valor médio de compra no Reino Unido: **1 £ = 1,14 €**

DETALHES DAS COMISSÕES

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, TII[1]

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 aquisição[2]).**
- **Comissões de agência (4% a 8% do preço de venda[2]).**

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 mobilados[2]).**
- **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%[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.

Comissões sobre a cessão dos imóveis	Comissão de 5% TII[1] 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.

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).

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 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 2022

Valor de realização (por ação)	155,55 €
Valor de reconstituição (por ação)	189,93 €
Valor IFI (por ação)	171,60 €

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 €**

Preço de revenda: corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.
Valor de realização: corresponde ao valor pelo qual os imóveis poderão ser vendidos nas condições atuais de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, a caixa) e após a dedução de quaisquer dívidas.
Valor de reconstituição: corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).
Valor IFI (Imposto sobre Fortunas Imobiliárias): corresponde ao valor declarado no âmbito da tributação do IFI. Trata-se do preço de resgate, ao qual é aplicado um coeficiente (que representa a ação do imóvel no valor de realização do fundo imobiliário).

Advertências

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A Sociedade Gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (todo os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 3.000.000.000 €. 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. Mais-valias imobiliárias. As mais-valias imobiliárias com origem em França estão sujeitas a uma retenção fixa de 19% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições sociais de 17,2% (taxa em vigor em 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a retenção em função do período de detenção diferem para a determinação da matéria coletável aplicável às mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de transmissão - preço de custo, incluindo custos e taxas) é diminuída pela aplicação de uma redução de 6% por ano de detenção, para além do 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para contribuições sociais), 4% no final do 22.º ano (1,60% para contribuições sociais), 9% por cada ano para além do 22.º apenas para contribuições sociais. Desta forma, as transmissões de bens imóveis são isentas de imposto sobre mais-valias após 22 anos, e ficam isentas de pagamento de contribuições sociais num prazo de 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos de detenção, as mais-valias apenas ficam sujeitas ao pagamento de contribuições sociais. Imposto sobre mais-valias imobiliárias com um valor superior a 50.000 €: Imposto sobre qualquer transmissão de imóveis pelo fundo imobiliário que dê origem a uma mais-valia superior a 50.000 €. As autoridades fiscais aceitam que o limite de 50.000 € é avaliado ao nível dos acionistas do fundo imobiliário, sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada a partir do 1.º euro de acordo com taxas progressivas e cuja taxa varia de 2% a 6%, dependendo do montante da mais-valia. O imposto é calculado com base no montante das mais-valias tributáveis, determinadas de acordo com as condições do direito comum e, em particular, após a aplicação da redução em função do período de detenção.
2. Rendimentos financeiros. Os rendimentos financeiros são gerados pela aplicação dos fundos de tesouraria disponíveis em investimentos imobiliários. Estes rendimentos são objeto de uma taxa fixa única (flat tax) de 30% que se divide da seguinte forma: uma retenção fixa única de 12,8% relativa ao imposto sobre o rendimento e contribuições sociais a uma taxa global de 17,2%. Estes rendimentos financeiros estão sujeitos a uma retenção a título de pagamento por conta do imposto sobre o rendimento efetuada pela Sociedade Gestora aquando do pagamento dos dividendos. Assim sendo, irá receber os seus dividendos líquidos de impostos, a menos que tenha solicitado a isenção da retenção antes do dia 30 de novembro do ano anterior ao pagamento. Poderá ficar isento da retenção fixa única caso o seu rendimento fiscal de referência no penúltimo ano tenha sido inferior a 25.000 € (solteiros) ou 50.000 € se fizer parte de um casal (casamento ou união de facto). Caso pretenda solicitar a isenção da retenção fixa obrigatória para os rendimentos pagos em 2024, faça o download do formulário em www.corum.fr/documents/attestation-dispense e devolva-o devidamente preenchido até ao dia 20 de novembro de 2023 por email para o endereço relation-clients@corum.fr ou por correio para a morada CORUM L'Epargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.
3. Acionistas não residentes. Solicita-se aos acionistas que comuniquem imediatamente à Sociedade Gestora qualquer alteração relativa ao seu estatuto de residentes ou não residentes. Chama-se a atenção dos acionistas não residentes para o facto de lhes competir informarem-se sobre o eventual regime fiscal resultante do seu local de residência e da sua situação pessoal. O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.
4. Rendimentos estrangeiros. Em resultado da aplicação das convenções bilaterais para evitar a dupla tributação, os rendimentos imobiliários e financeiros recebidos do estrangeiro são tributados no país da localização do imóvel e são neutros ao nível da tributação francesa, sob reserva da chamada norma da taxa efetiva ou de crédito fiscal. O fundo CORUM XL efetua a retenção do imposto pago no estrangeiro em nome dos acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido aos dividendos pagos.

Vida social

Os estatutos, o prospeto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sociedade, encontram-se disponíveis gratuitamente no site www.corum.pt.
Deverá registar qualquer alteração de morada, dados bancários ou opções no nosso site, através do espaço reservado aos acionistas, o mais rapidamente possível. O registo de alterações deve ser acompanhado pelos respetivos comprovativos. Qualquer alteração de estatuto fiscal ou alterações de outra natureza devem ser comunicadas à Sociedade Gestora CORUM Asset Management, o mais rapidamente possível, até ao final do mês, acompanhadas pelos comprovativos necessários.

Subscrição a crédito

Em caso de investimento a crédito, chamamos a sua atenção para o reembolso dos juros do empréstimo e para o reembolso do capital em caso de inversão do mercado imobiliário, bem como para a eventual dedutibilidade dos juros do empréstimo nos seus rendimentos. Assim sendo, caso a rentabilidade das ações adquiridas a crédito não seja suficiente para pagar o empréstimo, ou caso os preços sejam mais baixos aquando da venda das suas ações, será obrigado a pagar a diferença. Como tal, não deverá basear-se apenas nos rendimentos dos fundos imobiliários para honrar os seus empréstimos nas respetivas datas de maturidade.

CORUM | NOVOS INVESTIDORES

CORUM XL, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581 no dia 23 de dezembro de 2016
Capital social inicial: 5.179.050 € - Capital social em 30 de setembro de 2023: 1.442.034.849 €
Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 13/07/2023.

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