

DESTAQUES

4º TRIMESTRE DE 2023 - DADOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023
VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2024

Nº 26

CORUM
XL

publicado no dia 17 de janeiro de 2024



EDITORIAL

Por Frédéric Puzin,

Fundador CORUM L'Épargne



As observações efetuadas neste editorial têm como objetivo prestar esclarecimentos sobre a situação atual do mercado, refletindo a opinião do seu autor. Não devem ser interpretadas como conselhos de investimento.

DEVE CONTINUAR A INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

É possível que tenha lido recentemente artigos na imprensa onde se questionam as oportunidades de investimento nos fundos imobiliários. Talvez os meses de subida das taxas de juro, seguidos de uma descida durante as últimas semanas o tenham deixado apreensivo. E, eventualmente, alguns dos seus outros investimentos tenham sofrido oscilações em 2023. Perante estas preocupações absolutamente legítimas, gostaria de partilhar algumas ideias com os nossos investidores.

O setor imobiliário é um investimento como outro qualquer

Sejamos claros, a CORUM não tem uma visão idílica do setor imobiliário. Há mais de doze anos que o digo, o setor imobiliário nunca foi um valor de refúgio, por muito que isso ofenda os seus mais acérrimos defensores. Não podemos ver o mercado imobiliário como algo autossuficiente e que funciona em perfeita autonomia, desligado da realidade económica e financeira. Na verdade, um imóvel não vale nada por si só. É o arrendatário que, ao pagar a renda, determina o seu valor. Creio que irão concordar comigo quando digo que um vendedor "ambicioso" nunca irá impedir que compradores "apressados" entrem em competição, fazendo subir o valor das propostas apresentadas para o imóvel que está a tentar vender. Por outro lado, um comprador "astuto" não irá hesitar em fazer um bom negócio quando é confrontado com um vendedor "pressionado" que não tem outro comprador a quem recorrer. Até agora, não disse nada de novo. Obviamente que um imóvel é algo concreto e é isso que tranquiliza os investidores. Em comparação com uma ação, por exemplo, um imóvel é um bem tangível e palpável, o que dá origem à ilusão, engenhosamente cultivada, de que se trata de um valor de refúgio quando, na verdade, o valor e a rentabilidade de um imóvel variam ao longo do tempo. A rentabilidade corresponde às receitas geradas pelo imóvel tendo em conta o investimento efetuado. Trata-se de uma relação simples entre as rendas pagas pelos arrendatários e o preço pelo qual o imóvel foi comprado. Contudo, o valor não deve ser confundido com o preço. Um vendedor "ambicioso" irá provavelmente vender por um preço superior ao valor do imóvel, ao passo que um comprador "astuto" irá sem dúvida comprar por um preço inferior ao valor do imóvel. Esta é a principal imperfeição do mercado imobiliário, mas é também o que o torna tão interessante. Consideramos que o setor imobiliário deve ser tratado como qualquer outro investimento, quer sejam depósitos a prazo, ações, obrigações ou qualquer outra forma de poupança. Quando investimos o nosso dinheiro, esperamos receber algo em troca e queremos tirar o máximo partido das flutuações do mercado. Tudo isso é uma questão de *timing*. Uma coisa é certa, comprar um imóvel simplesmente para o ter não permite obter bons resultados e não irá certamente proteger o seu investimento contra todas as eventualidades.

A disciplina de gestão que implementamos hoje irá preparar o caminho para desempenhos futuros

Visto que o setor imobiliário não é sinónimo de um valor de refúgio, é necessário tomar algumas medidas para limitar os riscos a que o investimento é exposto. A primeira dessas medidas consistiu na definição de um objetivo de rentabilidade para cada um dos fundos de investimento da CORUM. Em 2017, quando criámos o fundo CORUM XL, considerámos que um objetivo de rentabilidade anual de 5% (não garantido) seria exequível. Este objetivo é simultaneamente um princípio orientador e uma salvaguarda, dando-nos uma direção a seguir com cada decisão que tomamos, em vez de navegarmos à deriva. Manter este objetivo a longo prazo significa que temos de ser rigorosos e adquirir apenas imóveis que cumpram um conjunto específico de critérios. Nomeadamente, os imóveis têm de ser comprados a um preço compatível com o objetivo de rentabilidade e têm de estar ocupados por arrendatários capazes de pagar as suas rendas e dispostos a assumir compromissos de longa duração. É igualmente necessário garantir que o mínimo possível de despesas fica a cargo do proprietário, ou seja,

do fundo imobiliário e dos seus investidores potenciais, rendas e eventuais mais-valias em caso de venda dos imóveis. Porém, existe outro conceito importante para o seu investimento imobiliário: a rentabilidade real. Para além dos rendimentos distribuídos pelo fundo imobiliário, a rentabilidade real tem em conta um dado adicional, a variação do valor da ação do fundo imobiliário, ou seja, a evolução do valor dos imóveis que compõem o seu património. É assim importante limitar os riscos que podem afetar o valor dos imóveis, comprando-os ao preço certo. Por isso, obtemos avaliações independentes antes de efetuar qualquer compra, de modo a garantir que as nossas propostas de preço são inferiores ou iguais ao valor calculado pelo avaliador. Esta situação explica igualmente a necessidade de adaptar a captação de fundos às realidades do mercado. O fundo CORUM XL capta apenas os fundos que conseguirá investir em condições suficientemente favoráveis para alcançar o seu objetivo de rentabilidade a longo prazo. Qual é o resultado concreto, em valores, desta disciplina para os investidores?

Passaram assim a existir cerca de 48.500 investidores no fundo CORUM XL.



Durante o ano, o fundo imobiliário obteve 117 milhões de euros em rendas pagas pelos seus arrendatários, o que lhe permitiu oferecer uma rentabilidade¹ anual de 5,40% em 2023. Em média, nos últimos sete anos, o fundo distribuiu dividendos de 6,25%* aos seus investidores. A rentabilidade real média, que tem em conta tanto os dividendos distribuídos como a variação do preço da ação (ou seja, o impacto da evolução do valor dos imóveis detidos pelo fundo imobiliário sobre o seu investimento), correspondeu a 7,01%* no mesmo período de sete anos. É verdade que o preço da ação se manteve estável em 2023, no entanto, o fundo imobiliário já teve a possibilidade de o aumentar duas vezes desde a sua criação. Sabemos que as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. Quanto a isso, não há nada a dizer. Contudo, também é verdade que as mesmas ações tendem a produzir os mesmos resultados. Partindo desse princípio, pode continuar a contar com o nosso esforço e dedicação ao serviço do seu investimento.

Investimento imobiliário em 2024: é o momento de parar ou continuar?

Mesmo que concorde com tudo o que acabo de referir, a verdadeira questão consiste em saber se ainda vale a pena investir nos fundos imobiliários em 2024. Antes de responder a essa pergunta, temos de voltar um pouco atrás. A subida das taxas de juro desde 2022 voltou a colocar o mercado imobiliário no bom caminho. Ao longo da década passada, a descida das taxas de juro reduziu os rendimentos imobiliários. Os preços não pararam de subir todos os anos, a um ritmo muito superior ao do aumento das rendas. E, como sabemos, preços elevados implicam mais riscos para os investidores. Assim sendo, o aumento das taxas de juro só poderia causar um efeito contrário. Na realidade, a subida das taxas de juro era inevitável, só não sabíamos quando ia acontecer. A certeza de que as taxas de juro

*bruto de impostos portugueses e estrangeiros

O fundo CORUM XL é um investimento imobiliário a longo prazo que não oferece qualquer garantia de rentabilidade ou rendimento, implica um risco de perda de capital e risco cambial e a sua liquidez é limitada. O resgate de ações não é garantido. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

acabariam por voltar a subir guiou a abordagem da CORUM durante todo este período de descida, durante o qual as taxas chegaram a ser negativas. Foi esta certeza que nos levou a inovar, fazendo com que criássemos os fundos imobiliários europeus há doze anos, de modo a podermos ter acesso a mais oportunidades em termos de preços e rentabilidade. Foi esta mesma certeza que nos incentivou a limitar os investimentos e a afastar-nos dos mercados considerados como mais caros nessa altura, tal como França e Alemanha. Fez também com que desenvolvêssemos um apurado sentido de oportunidade, graças ao qual procurámos bons negócios (de acordo com a análise dos nossos gestores) em Espanha, na Irlanda, nos Países Baixos e até no Reino Unido, em 2017, para tirarmos partido da crise do Brexit. Contribuiu ainda para que nos tornássemos extremamente diversificados, de modo a evitar o risco elevado associado à especialização num único tipo de imóvel ou num único país. Foi com base nessa certeza que vendemos alguns imóveis quando foi necessário. Em suma, foi uma condição fundamental para o delineamento da nossa estratégia de limitação da captação de fundos quando os preços do mercado imobiliário estavam demasiado elevados, visto que a compra de imóveis nessas condições não teria permitido alcançar os objetivos de rentabilidade dos nossos fundos imobiliários. Há pouco mais de um mês, uma nova mudança de ritmo: as taxas de juro voltaram a descer. Se a subida das taxas de juro teve como resultado uma descida dos preços dos imóveis, podemos concluir que o recuo das taxas deverá ter um impacto inverso, causando uma subida dos preços. Resta apenas saber quando, mas deverão ser necessários vários trimestres até que isso aconteça. Como sempre, o mercado imobiliário irá passar por uma fase de inércia, demorando algum tempo a refletir a nova realidade.

Como resultado, acreditamos estar perante uma nova janela de oportunidades. Para além de oferecerem rentabilidades iniciais elevadas, os imóveis que se encontram à venda têm um potencial de valorização significativo durante os próximos anos, desde que as taxas de juro estabilizem ou continuem a descer.

Agora é o momento certo

Por todos estes motivos, está na hora de investir no mercado imobiliário. Existem atualmente mais vendedores "pressionados" do que compradores "apressados", o que torna este período favorável para os compradores "astutos". Investir num momento em que o mercado imobiliário se encontra, aparentemente, num ponto baixo do ciclo pode suscitar alguma ansiedade. Contudo, o seu investimento é fundamental para que o fundo CORUM XL possa tirar partido das oportunidades de mercado atuais, permitindo o crescimento do fundo em condições que consideramos ser favoráveis para os investidores. É claro que "falar é fácil" para quem não tem nada a perder, mas sabemos também que é preciso "comprar ao som do canhão e vender ao som da trompeta", como diz o provérbio francês que adotamos como mote. Por esse motivo, o fundo imobiliário comprou seis novos imóveis em 2023, incluindo um edifício de escritórios em Utrecht (Países Baixos) por 86 milhões de euros, arrendado à Capgemini, que ofereceu uma rentabilidade inicial de 7,65%. Adquirimos igualmente um hotel em Varsóvia (Polónia) por quase 70 milhões de euros durante este trimestre com uma rentabilidade inicial de 6,77% e cujo arrendatário assumiu um compromisso de quase 20 anos. Contudo, convém lembrar que a rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as despesas do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual. Em suma, os preços do mercado imobiliário profissional atingiram o seu nível mais elevado no início de 2022, antes da subida das taxas de juro. Hoje em dia, encontram-se a níveis mais baixos, embora as taxas de juro tenham voltado a descer nas últimas semanas. A ideia de que "as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras" demonstrou estar correta no início de 2022, quando os preços atingiram o seu pico, e continua a ser verdade



hoje, no entanto, a situação inverteu-se. Cabe a cada um de nós formar a sua própria opinião, nomeadamente através da comparação, e julgar o risco assumido com base nas informações que se encontram disponíveis.

O valor do património manteve-se estável em 2023, graças à disciplina do fundo imobiliário

Dentro de algumas semanas, no relatório anual do fundo CORUM XL, que é publicado todos os anos durante o mês de março, iremos fornecer informações mais detalhadas sobre o valor do património do fundo imobiliário. Esse valor reflete a disciplina e a estratégia que temos vindo a implementar desde a sua criação, das quais acabo de referir alguns fundamentos. Posso desde já confirmar aquilo que certamente já perceberam: o valor do património manteve-se praticamente estável¹ em 2023, apesar da descida generalizada dos preços do mercado imobiliário. Por outras palavras, os investimentos efetuados no fundo CORUM XL não sofreram qualquer perda de valor. E não perder dinheiro é certamente a principal exigência dos investidores. "Pensar a longo prazo e utilizar os mercados em vez de nos submetermos aos mesmos" tem sido o nosso lema nos últimos sete anos ao serviço dos nossos investidores. E espero, juntamente com as equipas da CORUM, que tenhamos conseguido demonstrar o espírito inconformista que nos caracteriza.

Muito obrigado pela vossa confiança.

1. Rentabilidade: taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, caso seja aplicável), 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. A taxa interna de rentabilidade (TIR) permite medir a rentabilidade total de um investimento tendo em conta a evolução do valor do dinheiro ao longo do tempo. Assim sendo, para além dos rendimentos obtidos, das despesas pagas e da variação do valor do investimento, o cálculo desta taxa incorpora o fator tempo. Hoje em dia, 1 € vale mais do que há um ano, o que significa que podemos reinvestir imediatamente esse euro e rentabilizá-lo. O fundo CORUM XL possui uma TIR a 5 anos de 4,28%, uma TIR a 7 anos de 5,39% e um objetivo de TIR a 10 anos de 10%, sendo que este fundo imobiliário ainda não efetuou muitas vendas de imóveis.

2. Segundo avaliações efetuadas por avaliadores externos e revistas pelo nosso avaliador interno.

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

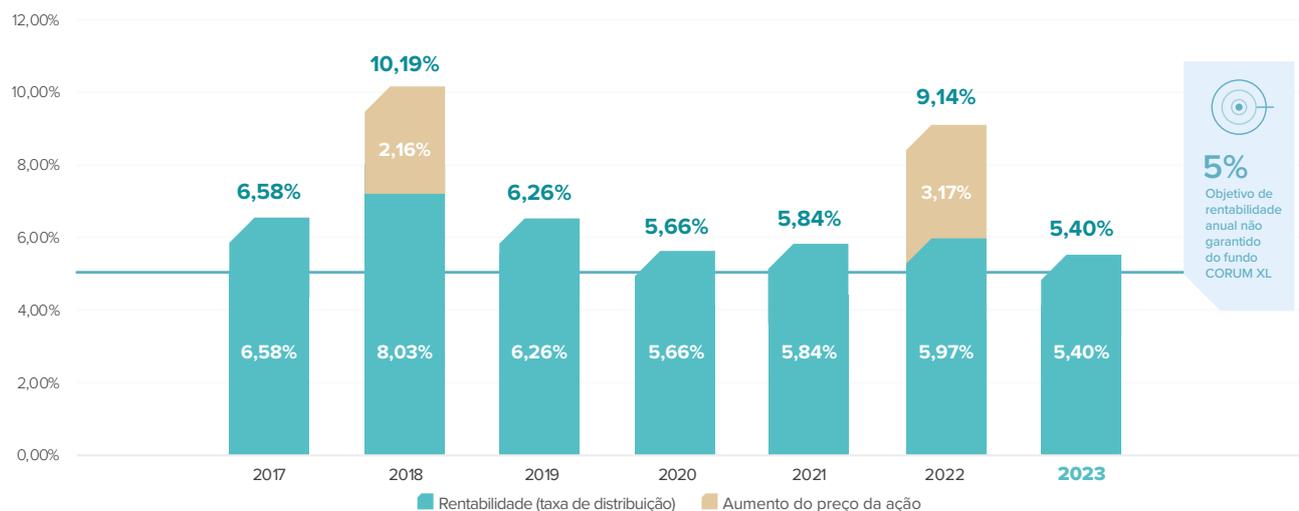
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não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



Fonte: CORUM

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 investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), 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):** permite medir a rentabilidade total de um investimento tendo em conta a evolução do valor do dinheiro ao longo do tempo. Assim sendo, para além dos rendimentos obtidos, das despesas pagas e da variação do valor do investimento, o cálculo desta taxa incorpora o fator tempo. Hoje em dia, 1 € vale mais do que há um ano, o que significa que podemos reinvestir imediatamente esse euro e rentabilizá-lo.

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.

A

PERFORMANCE

DIVIDENDOS POR AÇÃO¹ NO 4.º TRIMESTRE DE 2023

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- o 0,71 € em 10 de novembro de 2023
- o 0,73 € em 11 de dezembro de 2023
- o 0,84 € em 10 de janeiro de 2024

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **12 de fevereiro de 2024**

2,28 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

0,58 €

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

2,86 €

BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

9,75 €

Dividendo previsto para 2024, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 5% (não garantido).
bruto por ação

5,40% PERFORMANCE 2023

4,25% Líquido de impostos estrangeiros

EVOLUÇÃO DO FUNDO IMOBILIÁRIO



48 434

acionistas a 31/12/2023
+21% em relação a 01/01/2023

dos quais **1 690**

passaram a fazer parte do grupo de investidores do fundo CORUM XL durante este trimestre

Este trimestre

279 365

novas ações que aumentaram o capital

50 103

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

5 056

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

1 919

milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

Evolução em relação a 01/01/2023

+16%

1 476

milhões de euros

Capital nominal⁴

+16%

9 842 822

Número de ações

+16%

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:

- o 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.
- o A segunda consiste em proteger os investidores 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 investidores.

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 31 de dezembro de 2023: 9.842.822 ações * 195 € = 1,919 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de dezembro de 2023: 9.842.822 ações * 150 € = 1,476 mil milhões de euros.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

RESUMO DO PATRIMÓNIO



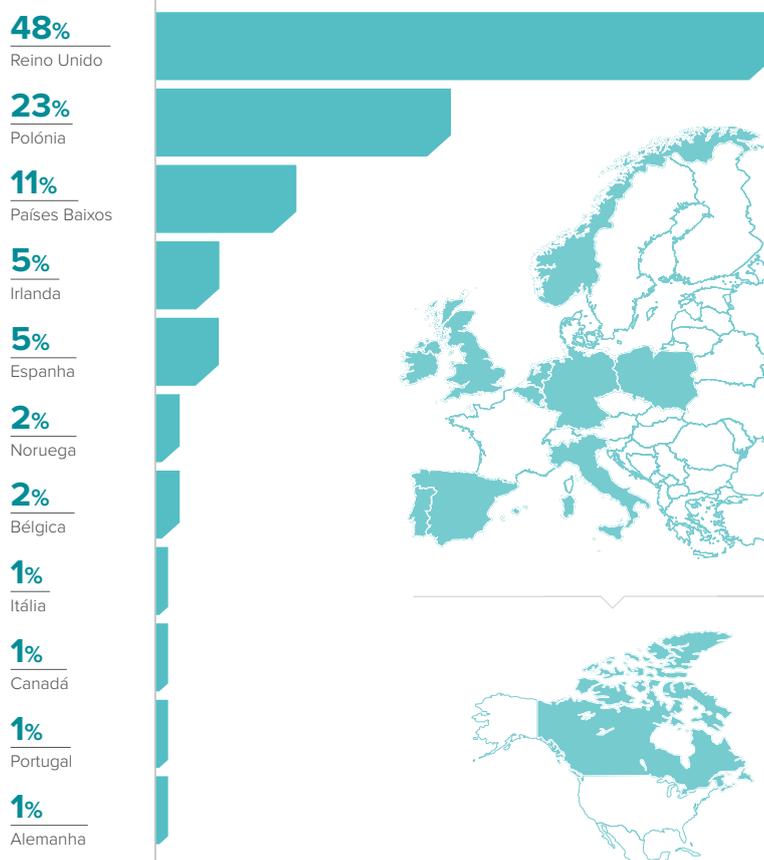
REPARTIÇÃO POR TIPO

% do valor venal



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal



TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

98,30%

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

95,17%

Instalações por arrendar: (16 instalações)

Taxa de desocupação física: 4,83%

- Varsóvia - Edifício LBP (2.033 m²)
- Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m²)
- Cracóvia (320 m²)¹
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.099 m²)
- Barcelona (1.463 m²)¹
- Reading (257 m²)
- Cracóvia - Edifício Axis (1.026 m²)¹
- Manchester - Edifício St. James (2.803 m²)¹
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (416 m²)
- Madrid - Edifício Nodo (7.347 m²)
- Cracóvia - Kapelanka (598 m²)¹
- Newcastle (3.200 m²)¹
- Kents Hill - Edifício K2 (1.400 m²)¹
- Old Street (1.050 m²)¹

Nenhuma venda durante o 4.º trimestre de 2023

1. Com desocupação no 4.º trimestre de 2023

- Dos quais **0,32%** sob carência de arrendamento
- 1,70%** em busca de arrendatários

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.

• POLÓNIA

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS VARSÓVIA

Preço de aquisição: **69 M€**

Rentabilidade inicial: **6,8%**

Período restante do contrato: **19,7 anos**

Arrendatários: **GHELAMCO HOTEL, CRÉDIT AGRICOLE**

Área: **22 385 m²**

Tipologia: **Hotelaria**



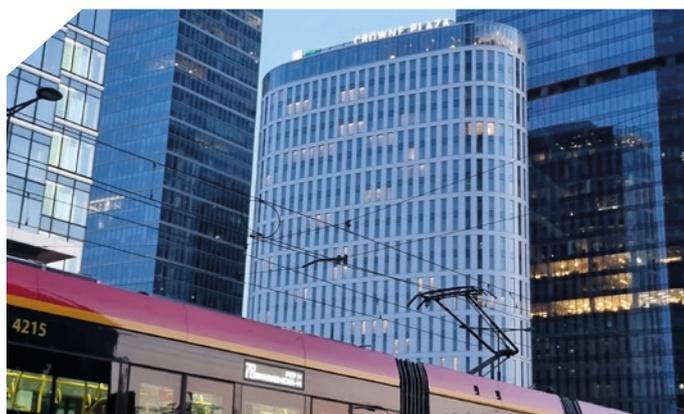
ADQUIRIDO EM: **18 DE DEZEMBRO DE 2023**

O fundo CORUM XL continua a diversificar o seu património no setor hoteleiro, desta vez em Varsóvia. O hotel está situado numa nova zona empresarial, que se está a tornar numa das áreas mais dinâmicas da capital polaca. Este arranha-céus de 22 andares faz parte de um complexo imobiliário moderno conhecido como "Warsaw Hub". É composto por 3 torres com 130 metros de altura, sendo uma delas ocupada pelo hotel. As outras duas torres são ocupadas pelo gigante internacional Google, que escolheu este imóvel para instalar a sua sede na Polónia.

Referindo apenas alguns números, o Warsaw Hub Hotel tem 430 quartos, 2.000 m² de espaços para conferências, 1 rooftop com bar e restaurante abertos ao público e 1 agência bancária com mais de 300 m² no rés-do-chão. Construído em 2020, este edifício cumpre as mais recentes normas, nomeadamente, no que diz respeito a exigências ambientais.

Por último, mas não menos importante, o edifício foi adquirido ao abrigo de contratos de arrendamento "double net" com uma duração média de quase 20 anos. Assim sendo, por um lado, os arrendatários assumem compromissos a muito longo prazo no edifício e, por outro lado, são responsáveis pela maioria das despesas e obras realizadas durante este período. São menos despesas para o fundo imobiliário e mais dividendos potenciais para os investidores. Este espaço hoteleiro é ocupado pelo grupo franco-belga Ghelamco, um dos principais atores do mercado imobiliário europeu no setor dos escritórios, habitação, lojas, espaços de lazer e edifícios de logística. Os pisos 3 a 10 são ocupados pelo Holiday Inn Express, uma cadeia de hotéis de 3 estrelas norte-americana, que se destina sobretudo a famílias e viajantes de negócios. Os pisos 11 a 21 são ocupados pelo hotel de 4 estrelas Crowne Plaza, uma das mais conhecidas cadeias hoteleiras de luxo.

A agência bancária que ocupa o rés-do-chão pertence ao grupo francês Crédit Agricole, classificado como o 10.º maior banco do mundo.



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 investidores.

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 em libras (£), anualmente, 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. Comparar 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 31 de dezembro de 2023: 1 £ = 1,15 € | Valor médio de compra no Reino Unido: 1 £ = 1,14 €

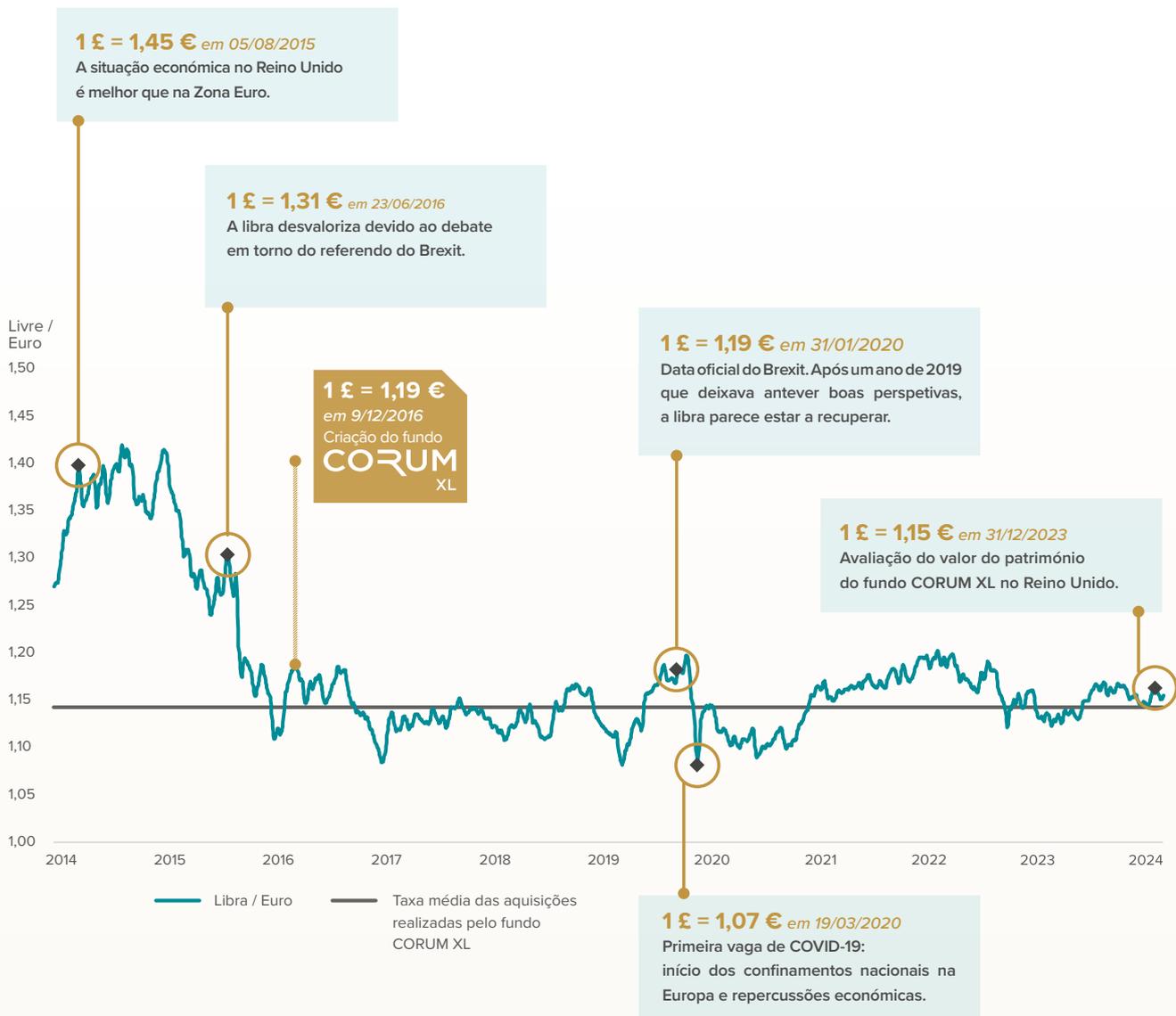
O IMPACTO DAS MOEDAS

Os investidores contam com o fundo CORUM XL para rentabilizar o seu investimento e confiam na abordagem que utilizamos dentro e fora da Zona Euro e que faz toda a diferença no período atípico pelo qual estamos a passar. O fundo CORUM XL continua a ultrapassar o seu objetivo de rentabilidade, alcançando os 5,35% em 2023, e mantém um património com um valor estável.

A LIBRA ESTÁ A FICAR MAIS FORTE E ISSO É POSITIVO PARA O SEU INVESTIMENTO

Acreditamos que o mercado britânico está finalmente a retomar o seu vigor. Após ter sido um dos primeiros mercados a fraquejar quando as taxas de juro começaram a subir, o Reino Unido poderá agora ser um dos primeiros a assistir à recuperação dos preços imobiliários, segundo a opinião dos gestores da CORUM. A libra encerrou o ano a 1,15 euros por libra, um valor que é ainda relativamente baixo, mas que continua a recuperar de uma forma geral desde 2019, mantendo-se acima da taxa de câmbio média à qual o património do fundo CORUM XL foi adquirido (1,14 euros por libra).

Caso esta tendência se mantenha, serão criadas condições favoráveis para começar a vender os imóveis do Reino Unido já em 2024. Por enquanto, a resistência da libra esterlina está a ter um impacto positivo no valor dos imóveis detidos, fazendo com que o valor do património do fundo CORUM XL permanecesse estável em 2023. Esta é uma boa notícia para os investidores, que se deve também ao facto de o fundo imobiliário ter tirado partido das oportunidades de investimento com que se deparou para gerar o maior potencial de rentabilidade possível. É esta estratégia baseada num apurado sentido de oportunidade que tencionamos continuar a implementar, nomeadamente no Reino Unido, para continuarmos a beneficiar da taxa de câmbio baixa da libra esterlina face ao euro.



DETALHE 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

112% 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 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 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 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 venda por ação

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



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 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 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 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	21,06 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	2,34 € 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 (todos 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 contrato 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 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 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 em 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. Desde o dia 1 de janeiro de 2024, o depositário selecionado pela Sociedade Gestora é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Bd Haussmann – 75009 Paris. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 552 120 222. Endereço postal da função de depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – França.

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.



A CORUM Asset Management é uma sociedade gestora de ativos, SAS com um capital social de 600 000 euros, RCS Paris n.º 531 636 546, com sede social em 1 rue Euler 75008 Paris, aprovada pela AMF (Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2) em 14 de abril de 2011 com o número GP-11000012 e ao abrigo da diretiva AIFM 2011/61/UE.

Gere os fundos CORUM Origin, CORUM XL e CORUM EURION.
CORUM Origin, visto SCPI n.º 12-17 emitido pela AMF em 24 de julho de 2012.
CORUM XL, visto SCPI n.º 19-10 emitido pela AMF em 28 de maio de 2019.
CORUM Eurion, visto SCPI n.º 20-04 emitido pela AMF em 21 de janeiro de 2020.
Boletim Trimestral de informação publicado no dia 14/01/2024.

**Mantenha-se
ligado a nós**

Fique a par de todas as novidades do grupo
CORUM e dos seus fundos imobiliários ao
longo do ano através da nossa rede social.



CORUM
INVESTMENTS

CORUM Investments: Avenida da Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa
Tel.: 210 900 001 - informacao@corum-am.com - www.corum.pt