

# 2023

## RELATÓRIO ANUAL

O essencial do seu investimento

**CORUM**  
XL

*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. Este investimento comporta riscos, nomeadamente o risco de perda 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.*

## A IMPRENSA FALA SOBRE NÓS

“

**CF** LE COURRIER  
FINANCIER

O ano de 2023 será, portanto, uma oportunidade para reforçar a diversificação do CORUM XL. Espera-se que essa tendência se acelere ainda mais nos próximos meses e anos. Atualmente com mais de cinco anos, o Fundo CORUM XL poderá vender alguns dos seus imóveis no Reino Unido se a oportunidade se concretizar.

▼ 31 de outubro de 2023

**LeParticulier**

A originalidade dos fundos da CORUM?  
A sua abordagem resolutamente de sentido de oportunidade e diversificada significa que pode procurar bons negócios onde quer que eles se encontrem, mesmo que isso signifique contrariar as tendências.

▼ 1 de janeiro de 2024 ”





## **EDITORIAL** | 4

### **MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO** | 9

O essencial do ano de 2023 | 10

As distinções | 12

### **OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO** | 15

Análise do mercado imobiliário | 16

### **CRESCER E INOVAR** | 19

Perfil do património imobiliário | 20

Uma presença em 11 países na Europa e do outro lado do Atlântico | 22

Imóveis adquiridos em 2023 | 23

### **ELEMENTOS FINANCEIROS** | 27

Mercado de ações | 28

Dados financeiros | 29

Contas anuais do exercício de 2023 | 32

### **RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL** | 45

Relatório da Sociedade Gestora | 46

Relatório do Conselho Fiscal | 48

Relatório do revisor de contas | 50

Relatório especial do revisor de contas | 52

Relatório de conformidade e auditoria interna | 54

Projetos de resolução para a Assembleia Geral Mista | 59

### **OS NOSSOS COMPROMISSOS: INVESTIR PARA O ÊXITO** | 62

# EDITORIAL

“O vosso fundo preparou-se durante muito tempo para o cenário de 2023 e foi aprovado no teste graças à vossa confiança.”

Fortius London Limited,  
Landscape Limited...  
Wimbledon – Reino Unido  
Adquirido em 23 de dezembro de 2022



**Frédéric PUZIN**  
Fundador da CORUM

Antes de escrever estas linhas, pensei que seria interessante reler alguns dos editoriais aqui publicados nos últimos anos... Por exemplo, eis o que escrevi em março de 2020:

“ Há vários anos que, nos nossos relatórios anuais e fluxos de notícias, tenho vindo a manifestar a minha preocupação relativamente ao aumento dos preços no mercado imobiliário: as taxas de juro têm vindo a descer continuamente até chegarem a zero, o que tem justificado que os investidores comprem imóveis cada vez mais caros. (...) Muitos compradores com imenso dinheiro nos bolsos geraram, assim, uma inflação sem precedentes: os preços dos imóveis europeus foram artificialmente empurrados para novos patamares e os rendimentos dos investimentos imobiliários baixaram (...) Mas quanto mais cara é a compra, maior é o risco: fica sujeita a um eventual aumento das taxas de juro ou a qualquer outro acontecimento suscetível de abalar a confiança dos investidores. ”



Relatório Anual CORUM Origin 2019

Foram necessários apenas dois anos para que este cenário se tornasse realidade. A partir do final do primeiro trimestre de 2022, o aumento das taxas de juro dificultou o acesso ao crédito e reduziu drasticamente o número de compradores capazes de investir... O resto já se sabe: menos compradores implicam uma descida dos preços dos imóveis, o que constitui uma verdadeira reviravolta após a subida em flecha que tinham registado desde 2016. Na CORUM, congratulámo-nos imediatamente com este regresso à normalidade: o dinheiro recuperou o valor que tinha perdido durante a era das taxas de juro negativas. Hoje em dia, os empréstimos voltam a render juros, pelo que o investimento volta a ser bem remunerado.

Mas, como certamente já leu, ouviu ou mesmo sentiu, o mercado dos fundos de investimento imobiliário, em sentido lato, não saiu ileso de 2023, apesar de o processo ter sido acionado muito antes dessa data, já em 2022. A queda dos preços dos imóveis teve impacto no valor dos ativos de alguns fundos, cujos imóveis, comprados a um preço muito elevado, começaram a depreciar-se. Esses fundos de investimento imobiliário foram então forçados a reduzir o preço das suas ações durante o ano para ajustá-lo ao novo valor dos seus ativos. Esta quebra levou vários investidores importantes a retirarem-se. No entanto, a sua saída não pôde ser compensada pela entrada de novos investidores. Daí os problemas de liquidez com que se debatem alguns destes fundos, que têm dificuldade em reembolsar os clientes que pretendem vender as suas ações... É, pois, compreensível que os investidores se mostrem cautelosos.

### Ter um objetivo de desempenho: o fusível de proteção

Não era preciso ser cientista para prever este cenário. A questão não era saber se isso aconteceria, mas quando. As equipas da CORUM prepararam-se para esta situação há anos, seguindo sistematicamente uma abordagem que consiste em utilizar o mercado em vez de se sujeitar a ele. No cerne desta abordagem encontra-se uma exigência: obter uma rentabilidade de 5%, que é o objetivo do CORUM XL (não garantido). Trata-se simultaneamente de um objetivo que nos propusemos e que partilhamos conosco, e de uma salvaguarda na nossa gestão. De facto, não tínhamos qualquer obrigação de definir antecipadamente um objetivo de desempenho, mas este acabou por se tornar numa força motriz formidável.

Para concretizarmos este objetivo de rentabilidade de 5%, tivemos naturalmente de nos afastar de mercados sobrevalorizados, como os da França e da Alemanha no início da década de 2010, e procurar as oportunidades em toda a zona euro. Este sentido de oportunidade europeu levou-nos automaticamente a diversificar as nossas aquisições, tanto em termos de tipo como de país.

É também a condicionante da rendibilidade que nos leva a abrandar a captação de investimentos quando os preços dos imóveis se tornam demasiado elevados para atingirmos o nosso objetivo.

Resultado desta disciplina? Em 2023, o CORUM XL atingiu o seu objetivo de desempenho pelo sétimo ano consecutivo, com um rendimento de 5,40% (não esquecendo que os desempenhos passados não são garantia de desempenhos futuros). Além disso, de acordo com os peritos externos responsáveis pela sua avaliação, o valor dos ativos do vosso Fundo não sofreu qualquer perda substancial de valor, apesar da queda generalizada dos preços dos imóveis este ano. Este facto tende a confirmar que o CORUM XL está a seguir a estratégia mais correta. Consequentemente, o preço das ações do vosso Fundo não necessita de ser revisto na sequência das avaliações realizadas no final de 2023. Philippe Cervesi, presidente da CORUM Asset Management, falará sobre isso mais tarde.

### Um mercado cada vez mais saudável

Hoje, quase 120 000 investidores confiam nos fundos de investimento imobiliário da CORUM e gerimos mais de 6 mil milhões de euros em aforro para os nossos clientes. **O seu investimento.** O CORUM XL, por si só, conta com quase 50 000 acionistas e mais de 2 mil milhões de euros de investimento. Trata-se de uma grande responsabilidade para nós, e estamos plenamente conscientes disso.

Estamos agora num mercado mais saudável: o investimento imobiliário voltou a ser rentável; os rendimentos gerados pelos imóveis no dia em que são comprados são mais elevados porque os preços baixaram. Mas, embora o investimento imobiliário seja bom para os compradores, é necessário ser capaz de investir sem recorrer ao crédito bancário. É precisamente esta a situação de que beneficiaram os fundos CORUM em 2023, graças à confiança por vós demonstrada

ao contribuírem com mais de mil milhões de euros em investimento.

E agora, o que vai acontecer em 2024? O aumento das taxas de juros decidido pelos bancos centrais a partir do início de 2022 possibilitou a contenção da inflação. Mas taxas de juro mais elevadas significam também menos crédito para as famílias e menos financiamento para as empresas. Portanto, menos consumo para as famílias e menos atividade para as empresas. Isto tem consequências para o emprego, para o investimento e para as receitas públicas... E o espetro de uma recessão não está totalmente fora de questão; em 2023, o fenómeno já afetou um país como a Áustria.

Para evitarem essa espiral, os bancos centrais aliviaram um pouco a pressão sobre as taxas de juros no quarto trimestre de 2023. A taxa a que o Estado francês contrai empréstimos (o OAT a 10 anos) passou assim de um máximo de 3,56% em meados de outubro de 2023 para 2,56% a 31 de dezembro<sup>[1]</sup>. Embora esta taxa tenha entretanto voltado a subir (para 2,98% em 29/02/2024<sup>[1]</sup>), os observadores concordam que ela voltará a descer até ao final do ano. Esperemos que não seja demasiado tarde e que o mecanismo da recessão não se tenha já iniciado. É que se tivermos de lutar contra a inflação e acabarmos com uma recessão, mais vale escolher entre a peste e a cólera.

Os beneficiários de uma tendência descendente das taxas de juro, após a forte subida a que assistimos desde 2022, serão provavelmente os investidores que souberam aproveitar esta janela de taxas de juro elevadas. Por um lado, terão comprado em boas condições, com rendimentos elevados. Por outro, se a tendência de queda das taxas de juros se confirmar, os seus investimentos poderão, em sentido inverso, valorizar-se e permitir-lhes realizar ganhos de capital...

[1] OAT a 10 anos. Fonte: Banque de France.





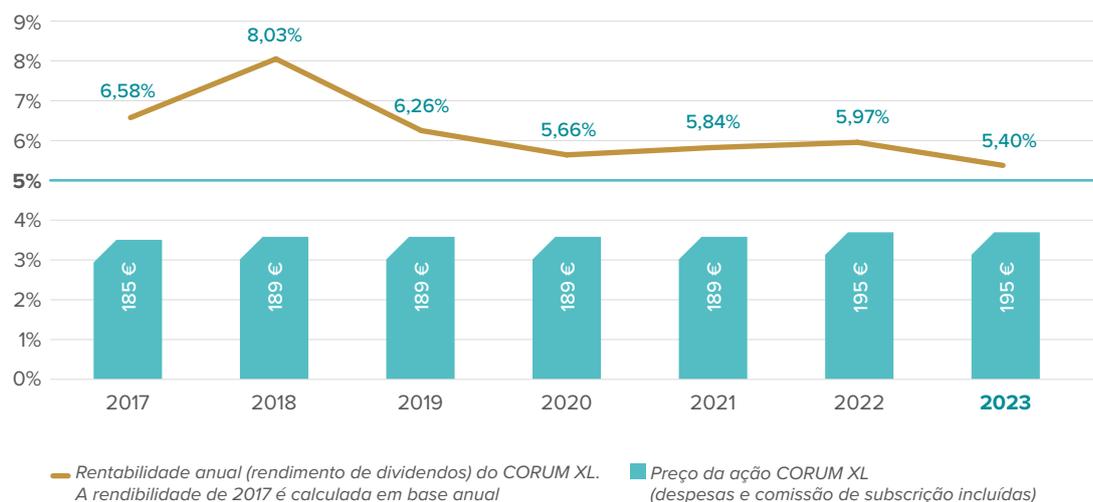
Ghelamco Hotel, Crédit Agricole  
Varsóvia – Polónia  
Adquirido em 18 de dezembro de 2023

## Evolução da rentabilidade e do preço da ação



**5%**

Objetivo de rentabilidade anual não garantido do fundo CORUM XL



Os comentários contidos neste editorial permitem uma melhor compreensão do mercado e refletem a opinião do autor; não constituem um conselho de investimento.

O Fundo é um investimento imobiliário a longo prazo, sem garantia de desempenho ou remuneração e com risco de perda de capital e liquidez limitada. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Os desempenhos anteriores, bem como os investimentos e as alienações, não constituem garantia de desempenhos futuros.



# MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

“Muito boa transparência da informação. Produtos no topo das tabelas de classificação das revistas especializadas.”

Bernard C.

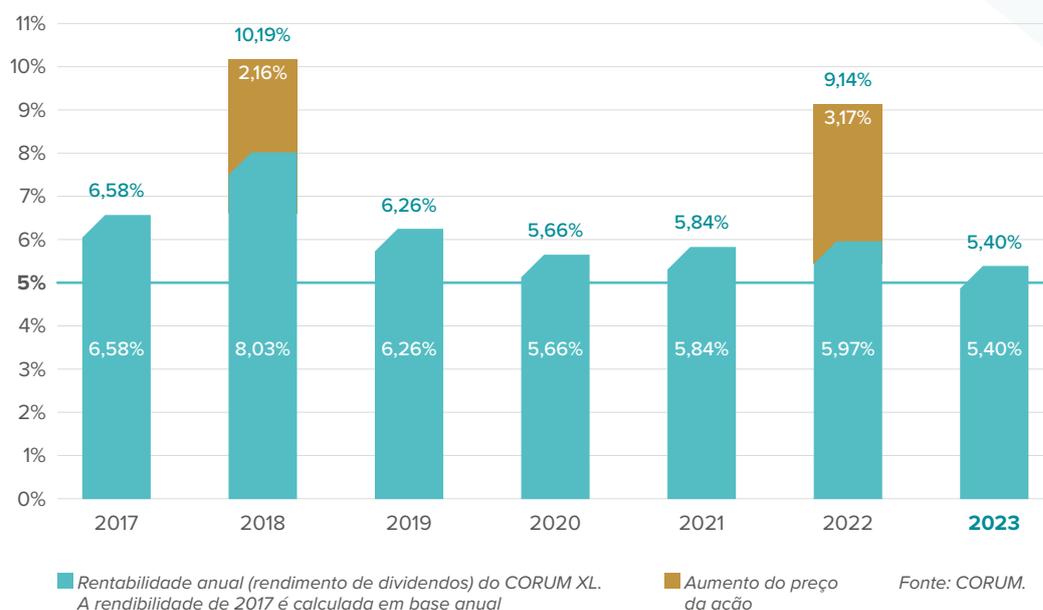
# O ESSENCIAL DO ANO DE 2023

Automatic Data Processing Limited  
Staines-upon-Thames – Reino Unido  
Adquirida em 25 de novembro de 2022

## CORUM XL, 7 ANOS DE OBJETIVO SUPERADO

Criado em 2017 para tirar partido dos ciclos imobiliários e das tendências cambiais, o CORUM XL é o primeiro fundo imobiliário francês a investir fora da zona euro, nomeadamente no Reino Unido a partir de 2018 e no Canadá em 2020. Desde a sua criação, têm confiado na estratégia do CORUM XL, tanto dentro como fora da zona euro. Trata-se de uma abordagem que fez toda a diferença nestes tempos extraordinários que atravessamos. O vosso Fundo continua a atingir e mesmo a ultrapassar o seu objetivo de rendimento de 5,40% em 2023, e o valor dos seus ativos mantém-se estável.

### Evolução do rendimento e do preço das ações desde a criação do vosso Fundo



  
**5%**  
Objetivo de rentabilidade anual não garantido do fundo CORUM XL

Os desempenhos passados não garantem desempenhos futuros.  
Risco de perda de capital, liquidez limitada e resgate de ações não garantido.



# 10,53 €

## Dividendo anual bruto por ação em 2023

Os acionistas do fundo CORUM XL em fruição no ano de 2023 receberam um dividendo bruto de 10,53 € por ação.



# 5,40%

## Rentabilidade (rendimento de dividendos) do CORUM XL em 2023

Este indicador permite avaliar e comparar o desempenho financeiro anual do CORUM XL. O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes de impostos franceses e estrangeiros (pagos pelo fundo em nome do acionista), distribuído a título do ano N (incluindo os dividendos intercalares excepcionais e a parte das mais-valias distribuídas) dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N. A ligeira quebra da rentabilidade em 2023 deve-se sobretudo ao aumento significativo do preço da ação em 2022. Se as rendas se mantiverem constantes, quanto maior for o preço da ação (o denominador), menor será a rentabilidade... é matemática. No entanto, uma diminuição da rentabilidade não significa necessariamente uma diminuição do montante que os investidores receberão efetivamente... desde que as rendas recebidas e, por conseguinte, os dividendos pagos, não se alterem.

## NÚMEROS-CHAVE



# 4,28%

## Objetivo de taxa interna de rentabilidade a 5 anos

Objetivo a 10 anos: 10%

Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (5 anos), tendo em conta a evolução do preço unitário da ação (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo) e o conjunto dos dividendos recebidos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após a dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).



# 48 434

## acionistas (+21 % vs. 2022)

Mais de 48 000 pessoas aderiram a CORUM XL desde a sua criação, correspondendo a mais 8 325 do que na mesma altura do ano passado. Agradecemos a confiança que depositaram em nós. Poderão sempre contar connosco para obter o máximo partido do seu investimento.



# 1 919 milhões de euros

## Capitalização (+16 % vs. 2022)

Trata-se do número de ações em 31 de dezembro de 2023 multiplicado pelo preço de subscrição da ação nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo.

# AS DISTINÇÕES

## OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CORUM SÃO PREMIADOS PELOS ESPECIALISTAS DO MERCADO

Em 12 anos, a CORUM foi premiada 66 vezes pela qualidade dos seus fundos de investimento imobiliário e da sua gestão. **Em 2023, 5 novos prémios vieram acrescentar-se à lista de conquistas do vosso Fundo CORUM XL.**



### Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

#### ▼ Melhores serviços prestados aos investidores

Desde 2018, os nossos fundos de investimento imobiliário são regularmente premiados pela revista Gestion de Fortune. 2023 não constitui exceção, uma vez que nos foi atribuído um prémio emblemático em reconhecimento da qualidade do serviço que vos prestamos.



Sélection Premium  
SCPI  
2023

### Good Value for Money

#### ▼ Sélection Premium

CORUM XL foi distinguido pelo segundo ano consecutivo com o selo Sélection Premium da Good Value for Money. Este selo premeia, nomeadamente, os desempenhos desde a sua criação, a sua agilidade nas aquisições e alienações e as taxas de ocupação superiores a 99%.



### Tout sur mes finances Top d'Or

#### ▼ Top d'Or para o boletim informativo

A CORUM foi mais uma vez premiada pela qualidade dos seus boletins informativos trimestrais e pela transparência da sua comunicação.



### Le Particulier Victoires des SCPI

#### ▼ Victoire d'Argent na Categoria Fundos de Investimento Imobiliário Diversificado

Após ter recebido o prémio para o fundo de investimento imobiliário mais promissor durante 3 anos consecutivos, CORUM XL foi distinguido numa nova categoria que tem em conta 3 critérios: perspectivas futuras, desempenho passado e qualidade intrínseca. Este novo prémio, atribuído em 2023, é um reconhecimento do nosso bom desempenho de procura das melhores oportunidades do mercado na zona euro e não só.

*Poderá consultar todas as informações relativas às diferentes classificações obtidas em [www.corum.pt](http://www.corum.pt). A referência a uma classificação, preço ou notação não garante rentabilidades futuras. Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização.*



Société Générale  
de Surveillance, Vodafone...  
Madrid - Espanha  
Adquirido em 1 de julho de 2022



# OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO

“A equipa de gestão tem um conjunto de princípios que explica corretamente: criar equipas locais nos países em que investimos, lidar com os inquilinos sem intermediários para sermos mais reativos, ausência de resultados transitados e venda de imóveis se a oportunidade se proporcionar.”

Éliane G.

# ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

“ Os peritos que avaliam os ativos do vosso Fundo confirmaram que estes se mantêm praticamente estáveis. CORUM XL, portanto, mantém o preço da sua ação em 2023. ”

Capgemini  
Utreque – Países Baixos  
Adquirido em 7 de julho de 2023



**Philippe Cervesi**  
Presidente da  
CORUM Asset  
Management

A principal questão para os investidores do Fundo em 2023 foi o valor dos seus ativos e, por conseguinte, o preço das suas ações. Se esta questão causou tanta celeuma, é certamente porque todos nos habituámos a ver os ativos valorizarem-se naturalmente com a subida dos preços dos imóveis, num contexto em que as taxas de juro desceram durante quase uma década para níveis cada vez mais baixos. Poucos investidores imaginavam que uma quebra do mercado afetaria o valor dos ativos do seu fundo de investimento imobiliário. A ideia errada segundo a qual o imobiliário constitui um valor de refúgio seguro ainda está bem enraizada no espírito das pessoas... No entanto, a subida das taxas de juro mencionada por Frédéric Puzin no seu editorial conduziu efetivamente o mercado imobiliário a uma nova era, marcada por uma descida generalizada dos preços. A lógica é simples: para o mesmo rendimento, se queremos que o nosso investimento nos renda mais, temos de pagar menos por ele. E, no sector imobiliário, se as rendas não evoluírem, o preço dos imóveis tem de baixar para aumentar a rentabilidade...

Como poderão constatar neste relatório anual, não houve praticamente nenhuma perda de valor do património do vosso Fundo, de acordo com as estimativas dos peritos independentes encarregados de proceder à tradicional avaliação de fim de ano, como fazem todos os anos. Estes peritos são, evidentemente, profissionais reconhecidos que também avaliam os ativos de outros fundos de investimento imobiliário do mercado. Como o valor dos imóveis permane-

ceu praticamente estável em 2023, o preço das ações do fundo CORUM XL não sofreu alterações. Em comparação, o mercado imobiliário europeu registou uma diminuição do valor dos imóveis comerciais entre 6% e 19% em 2023, consoante o sector<sup>(1)</sup>.

## Em 2023, a vossa confiança foi particularmente importante

Por que razão os ativos do CORUM XL não apresentam perdas de valor substanciais em 2023? A resposta situa-se em vários fatores determinantes. Em primeiro lugar, adequamos a nossa angariação de capitais às condições do mercado, de modo a que possamos sempre controlar os investimentos do Fundo e cumprir os seus objetivos de rentabilidade. Depois, o vosso Fundo tem uma atitude de procura das melhores oportunidades nos mercados imobiliários. Além disso, as equipas internas da CORUM realizam investimentos em toda a Europa e mantêm-se em contacto direto com os inquilinos...

Em 2023, num mercado novamente favorável aos investidores, os fundos de investimento imobiliário da CORUM reabriram em grande parte as comportas para tentarem tirar partido do contexto... usando o seu historial como cartão de visita (ainda que, recorde-se, os desempenhos passados não sejam garantia de desempenhos futuros). Captaram assim uma verba superior a mil milhões de euros em 2023, incluindo 283 milhões de euros para CORUM XL.

## Oportunidades aproveitadas

A confiança que deposita nos Fundos CORUM dá-lhes os meios para aproveitarem as novas oportunidades de mercado e comprarem imóveis aos preços particularmente atrativos a que temos vindo a assistir há pouco mais de um ano. Estes imóveis, adquiridos em boas condições, ajudarão a preparar o caminho para potenciais desempenhos futuros (não garantidos), tanto em termos de rendimentos de rendas como de perspectivas de mais-valias (também não garantidas).

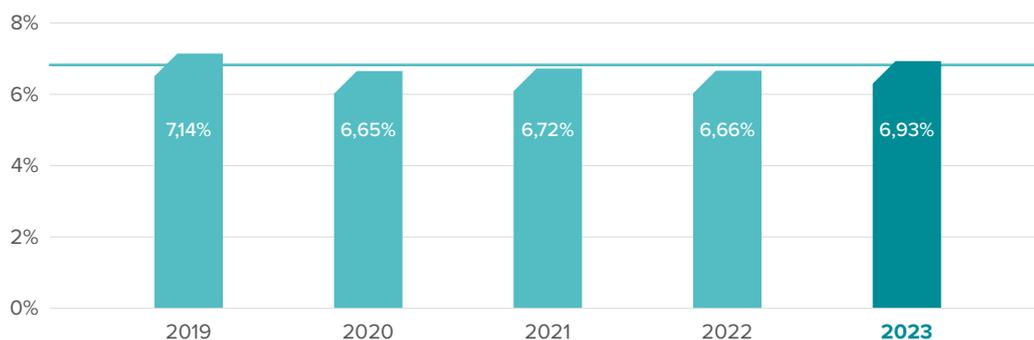
Em 2023, o CORUM XL investiu mais de 290 milhões de euros através da aquisição de 6 novos edifícios no Reino Unido, Países Baixos, Itália e Polónia. Entre eles, a sede holandesa de uma das gigantes do sector digital, a Capgemini. Adquirido por 86 milhões de euros, apresentava assim um rendimento inicial de 7,65%<sup>[2]</sup>. De um modo geral, os imóveis adquiridos em 2023 registaram melhores rendimentos na aquisição do que nos anos anteriores. 2023 foi também uma oportunidade para celebrar alguns contratos de arrendamento particularmente longos: é o caso, nomeadamente, dos 4 hotéis adquiridos no ano passado pelo vosso Fundo, cujos prazos de vigência se situam entre os 18 e os 25 anos. Estas aquisições permitiram reforçar a diversificação setorial e geográfica do CORUM XL.

Como sabem, a particularidade que caracteriza o vosso Fundo é o facto de investir fora da zona euro, pelo que procura utilizar as variações da taxa de câmbio das moedas, sobretudo da

libra esterlina, face ao euro. Neste caso, a libra esterlina tem vindo a recuperar nas últimas semanas, situando-se em 1,17 euros por libra em 11 de março de 2024, em comparação com 1,15 euros por libra a 31 de dezembro de 2023 (a data de avaliação do património). Em termos simples, apenas devido à apreciação da libra esterlina, os ativos do vosso Fundo no Reino Unido já se valorizaram em relação ao resultado da avaliação anual no final de 2023. Se esta tendência se mantiver, o vosso Fundo poderá ponderar a venda de algumas das suas propriedades no Reino Unido e procurar gerar potenciais mais-valias.

Quais são as perspectivas para 2024? Após uma descida no quarto trimestre de 2023, as taxas de juro voltaram a subir no primeiro trimestre de 2024, mas poderão estabilizar ou mesmo descer durante o resto do ano, o que conduzirá provavelmente a uma subida dos preços dos imóveis. No entanto, não é de esperar qualquer mudança de tendência durante vários meses: pela sua própria natureza, o mercado imobiliário precisa de tempo para reagir. Nem todos os países se adaptam com a mesma rapidez, mas o que torna especial um fundo de investimento imobiliário internacional como o CORUM XL é a sua capacidade de identificar e explorar estas diferenças no seu vasto campo de ação. Salvo qualquer acontecimento político determinante, em 2024 continuam a estar reunidas as condições para se prosseguir o trabalho e preparar o futuro.

## Evolução da rendibilidade inicial média dos imóveis<sup>[2]</sup>



  
**6,86%**  
Média  
2019-2022

[1] Fonte: Green Street.

[2] Rendibilidade inicial: trata-se do rendimento imobiliário no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do edifício (incluindo taxas de registo e honorários de comercialização).

*Os comentários contidos neste editorial permitem uma melhor compreensão do mercado e refletem a opinião do autor; não constituem um conselho de investimento.*

*O Fundo é um investimento imobiliário a longo prazo, sem garantia de desempenho ou remuneração e com risco de perda de capital e liquidez limitada. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Os desempenhos anteriores, bem como os investimentos e as alienações, não constituem garantia de desempenhos futuros.*



Edrington, Hilton, HP,  
Royal Sun Alliance  
Glasgow – Reino Unido  
Adquirido em 23 de junho de 2023

# CRESCER E INOVAR

“É uma nova forma de investir.  
Para nós, a experiência da CORUM  
permite-nos dar este passo  
com confiança.”

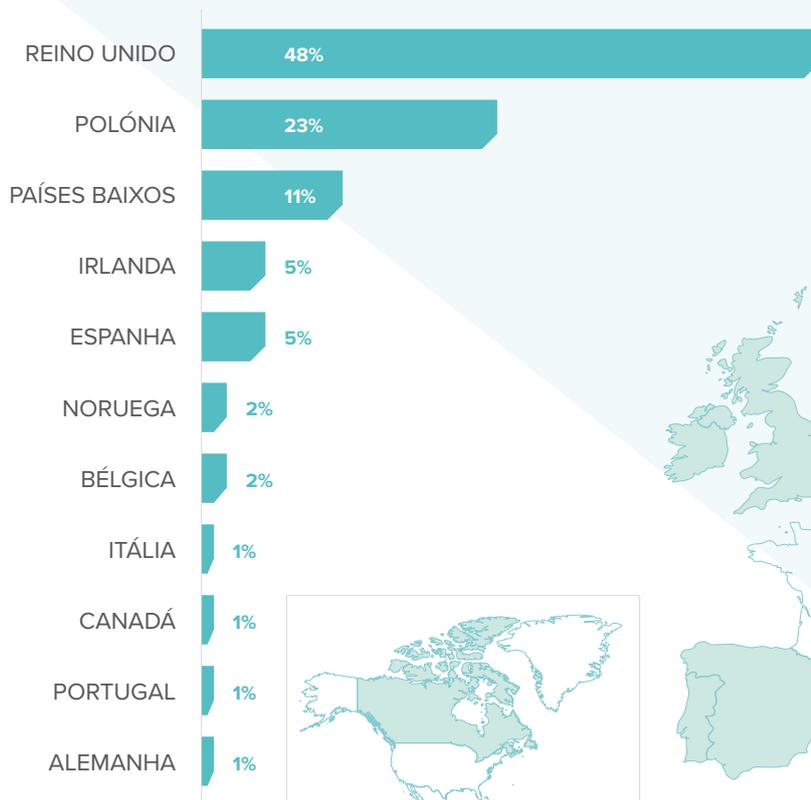
Roger P.

# PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(em % do valor venal)



## TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA<sup>[1]</sup> E FINANCEIRA<sup>[2]</sup> EM 2023



**95,75%**

Taxa de ocupação física



**98,78%**

Taxa de ocupação financeira

### ▶ Instalações ocupadas

0,22% sob carência de renda (1,22% em busca de arrendatários).

### ▶ Instalações por arrendar (16)

Os pormenores sobre os espaços por arrendar encontram-se disponíveis na página 47.

[1] Média das taxas de ocupação física trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas).

Cada sociedade gestora tem modalidades de cálculo da taxa de ocupação física específicas, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

[2] Relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda). Esta taxa avalia o desempenho financeiro do arrendamento.

## RESUMO DO PATRIMÓNIO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023



# 77

Número de imóveis



# 183

Número de arrendatários



# 7,07

anos, ou seja, até janeiro de 2031

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



# 653 912 m<sup>2</sup>

Superfície total

(superfície por arrendar: 31 557 m<sup>2</sup>)

## REPARTIÇÃO POR TIPO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(% do valor venal)



# 67%

Escritórios



# 13%

Lojas



# 10%

Hotelaria



# 6%

Indústria e logística



# 2%

Saúde



# 1%

Educação



# 1%

Parques de estacionamento



# UMA PRESENÇA EM 11 PAÍSES NA EUROPA E DO OUTRO LADO DO ATLÂNTICO



- Número de investimentos realizados em 2023
- Número de investimentos realizados antes de 2023 (excluindo vendas)



# IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2023

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL no decurso do ano não garantem rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial consiste na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do imóvel, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização.

## Sovereign Housing Association Limited

**Basingstoke**  
ADQUIRIDO EM  
26/05/2023

**Preço de aquisição:**  
27 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
6,4%

**Período restante do contrato:**  
15,6 anos

**Arrendatário:**  
Sovereign Housing Association Limited

**Área arrendável:**  
5 706 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Escritórios



REINO UNIDO

A Sovereign House está localizada no coração do centro da cidade de Basingstoke, no sudoeste de Londres. Rodeado por lojas e espaços de lazer, o edifício possui acesso através da atraente zona de Basing View, detida e recentemente renovada pelo governo local.

Construído em 2018, é composto por 5 pisos e está ligado a um segundo edifício de estacionamento com mais de 200 lugares. Também possui um diagnóstico de desempenho energético de classe “A” e recebeu a certificação ambiental BREEAM com a classificação “Excelente”.

A propriedade é totalmente ocupada pela sede da Sovereign Housing Association, uma organização sem fins lucrativos que opera no campo da habitação social. É uma das dez principais associações habitacionais do país, emprega mais de 2 000 pessoas e gere mais de 60 000 casas no Reino Unido. Com um volume de negócios de cerca de 492 milhões de euros em 2022, a instituição demonstra um sólido desempenho financeiro. Além disso, no momento da compra, a entidade vinculou-se a um contrato de arrendamento de mais de 15 anos, o que proporciona visibilidade do arrendamento a longo prazo e cria valor para o vosso Fundo e para os vossos investimentos. Trata-se de um contrato de arrendamento “triple net”, o que significa que todos os encargos e obras serão suportados pelo inquilino e não pelo vosso Fundo.

## Múltiplos arrendatários

**Glasgow**  
ADQUIRIDO EM  
23/06/2023

**Preço de aquisição:**  
45 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
6,5%

**Período restante do contrato:**  
6,7 anos

**Arrendatários:**  
Edrington, Hilton, HP,  
Royal Sun Alliance

**Área arrendável:**  
8 127 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Escritórios



REINO UNIDO

O edifício está localizado no coração da zona comercial do centro de Glasgow, no norte do Reino Unido. Beneficia de uma localização central junto aos transportes públicos, o que lhe confere uma verdadeira vantagem geográfica em termos de retenção ou atração de arrendatários. Construído em 1990, o edifício foi completamente renovado em 2018 por mais de 6 milhões de euros.

Está atualmente arrendado a quatro inquilinos, com um prazo de vigência médio de quase 7 anos em regime de arrendamento “triple net”, ou seja, pagam todas as obras e encargos (imposto predial, seguros, etc.). As instalações acolhem um total de 600 trabalhadores de quatro empresas de renome mundial. Os dois primeiros andares e parte do terceiro estão arrendados ao Hilton, terceiro maior grupo hoteleiro mundial, que aí instalou a sua sede social. O resto do 3.º andar é ocupado pela Royal Sun Alliance, a mais antiga companhia de seguros gerais e atualmente líder de mercado. O 4.º andar é ocupado pela Edrington & Beam Suntory, maior produtora mundial de whiskies escoceses de marca. Este Grupo instalou os seus departamentos de marketing, vendas e distribuição no edifício. Por último, o 5.º andar alberga os principais escritórios escoceses da Hewlett-Packard, a maior fornecedora mundial de soluções de TI. Estes quatro grandes inquilinos reforçam a confiança da CORUM na durabilidade e solidez das rendas geradas a longo prazo.

## Cappgemini

### Utreque

ADQUIRIDO EM  
07/07/2023

**Preço de aquisição:**  
86 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
7,7%

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

**Arrendatário:**  
Cappgemini

**Área arrendável:**  
21 000 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Escritórios



PAÍSES BAIXOS

A compra deste edifício reflete a capacidade do vosso Fundo CORUM XL de tirar proveito da nova situação do mercado, fazendo bons negócios. A prova disso está o facto de, em julho de 2022, o seu valor ter ultrapassado em mais de 20% o preço a que a CORUM o adquiriu.

Nessa altura, o seu rendimento inicial era de apenas 5,65%, contra os atuais 7,7%. Impacto nos vossos ativos: rendimento mais elevado e possíveis mais-valias futuras se o imóvel for vendido em condições de mercado mais favoráveis. Este novo edifício está idealmente localizado no bairro de Leidsche Rijn, em Utreque, uma zona de escritórios cada vez mais atraente. Estão também em curso vários empreendimentos importantes até 2025, incluindo: 30 000 m<sup>2</sup> de habitação, 22 400 m<sup>2</sup> de lojas, 25 000 m<sup>2</sup> de escritórios e um novo hotel Marriott.

Construído em 2013, o imóvel possui 21 000 m<sup>2</sup> de escritórios modernos distribuídos por 5 andares. Goza de boa visibilidade devido à sua fachada de 240 metros de comprimento com vista para uma das autoestradas mais movimentadas da Holanda. Por último, mas não menos importante, o edifício encontra-se totalmente ocupado pela sede social da filial holandesa do grupo Cappgemini. Já devem ter ouvido falar, não?

Esta multinacional francesa é uma das principais empresas de consultoria do mundo. Com um volume de negócios de 18 mil milhões de euros, opera em mais de 50 países e emprega mais de 340 000 colaboradores.

## Múltiplos arrendatários

### Liverpool

ADQUIRIDO EM  
15/09/2023

**Preço de aquisição:**  
18 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
7,4%

**Período restante  
do contrato:**  
18,7 anos

**Arrendatários:**  
Accor, Tesco, Q-Park

**Área arrendável:**  
12 580 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Hotelaria,  
estacionamentos



REINO UNIDO

CORUM XL leva-nos até à costa inglesa, com uma nova compra em Liverpool. Por ser sinónimo dos Beatles e de futebol, é um dos destinos turísticos mais populares do Reino Unido. Onde há turismo, há hotéis... E é um complexo imobiliário composto por um hotel, um minimercado e um grande parque de estacionamento que acaba de entrar na carteira do vosso Fundo, contribuindo para a sua diversificação. Localizado a uma curta distância a pé da frente ribeirinha, numa das principais ruas de Liverpool, atrairá certamente multidões. O complexo é inteiramente ocupado por 3 inquilinos de renome internacional: a Accor, maior grupo hoteleiro da Europa e o 6º maior do mundo; a Tesco, maior retalhista alimentar do Reino Unido e a 4ª maior do mundo; e a Q-Park, uma das líderes europeias do mercado dos parques de estacionamento.

Bónus adicional: no momento da aquisição, o edifício está totalmente ocupado com arrendamentos "triple net" superiores a 18 anos. Há dois fatores-chave de criação de valor: em primeiro lugar, os inquilinos que se comprometem a muito longo prazo com o edifício e, em segundo lugar, que assumem todos os custos e obras durante esse período. Menos despesas para o Fundo... e, portanto, mais dividendos potenciais para vós.

## HR Group

### Roterdão

ADQUIRIDO EM  
11/04/2023

ENTREGUE EM  
07/09/2023

**Preço de aquisição:**  
46 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
6,0%

**Período restante  
do contrato:**  
25 anos

**Arrendatário:**  
HR Group

**Área arrendável:**  
9 908 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Hotelaria



Este projeto de aquisição foi lançado em 2019. Nessa altura, era apenas um simples pedaço de terreno para construir. Mas em breve será um novo hotel que se juntará ao património do vosso Fundo em Roterdão, contribuindo assim para a sua diversificação. O edifício de

11 andares tem um design ultramoderno e atual. Com 250 quartos nos pisos superiores e um restaurante italiano com esplanada no rés do chão, promete atrair muitos visitantes. O hotel situa-se no sul de Roterdão, no coração de uma área de lazer em rápido desenvolvimento, mesmo em frente ao Ahoy Conference, o 2.º maior centro de conferências dos Países Baixos. Por outras palavras, um enquadramento favorável para atrair visitantes e, por conseguinte, clientes para este novo hotel, tanto mais que é o único hotel na zona.

Está totalmente arrendado à operadora hoteleira alemã HR Group, que tem uma forte presença na Europa Central e está classificada em 6º lugar nos Países Baixos. O HR Group explora este hotel sob a marca Ibis Styles do grupo francês Accor, número um na Europa e sexto no mundo. A ligação com marcas mundialmente conhecidas permite ao hotel atrair uma clientela mais vasta. E a cereja no topo do bolo é o facto de a arrendatária ter assinado um contrato de arrendamento firme por 25 anos, confirmando o seu compromisso a muito longo prazo com o edifício. Em suma, arrendatário que irá criar valor para este edifício e, por conseguinte, para os vossos investimentos.

## Múltiplos arrendatários

### Varsóvia

ADQUIRIDO EM  
18/12/2023

**Preço de aquisição:**  
69 milhões de euros

**Rendibilidade inicial:**  
6,8%

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

**Arrendatários:**  
Ghelamco Hotel,  
Crédit Agricole...

**Área arrendável:**  
22 385 m<sup>2</sup>

**Tipologia:**  
Hotelaria



CORUM XL continua a diversificar a sua atividade no sector hoteleiro, desta vez em Varsóvia. O hotel está localizado numa nova zona de negócios, que está atualmente a passar pelo desenvolvimento mais dinâmico da capital polaca. Este arranha-céu de 22 andares foi construído dentro de um moderno complexo de edifícios

conhecido como “Warsaw Hub”. Este é constituído por 3 torres: o vosso hotel e duas outras torres com 130 metros de altura (o equivalente ao segundo andar da Torre Eiffel).

Em poucos números, o Warsaw Hub Hotel tem 430 quartos, 2 000 m<sup>2</sup> de área para conferências, 1 rooftop no último andar com um bar e restaurante aberto ao público e 1 agência bancária com mais de 300 m<sup>2</sup> no rés do chão. Construído em 2020, o edifício responde às mais recentes exigências, nomeadamente em matéria ambiental.

O grupo franco-belga Ghelamco é o ocupante do espaço hoteleiro. Esta empresa é uma das líderes europeias no sector imobiliário, com atividades nos mercados de escritórios, residencial, retalhista, de lazer e de logística. Os andares do 3º ao 10º são ocupados pela Holiday Inn Express, uma cadeia de hotéis americana de 3 estrelas que visa principalmente famílias e viajantes de negócios. Entre o 11º e o 21º andar encontra-se o hotel de 4 estrelas Crowne Plaza, uma das mais conhecidas cadeias de hotéis de luxo. A agência bancária situada no rés do chão pertence ao grupo francês Crédit Agricole, classificado como o 10.º maior banco do mundo.





# ELEMENTOS FINANCEIROS

“Muito satisfeito com os resultados financeiros, muito satisfeito com as informações fornecidas, excelente ajuda com as declarações fiscais.”

Lionel E.

# MERCADO DE AÇÕES

Sovereign Housing Association Limited  
Basingstoke – Reino Unido  
Adquirido em 26 de maio de 2023

De modo a facilitar a leitura, os números apresentados no presente relatório são arredondados.

Lembramos que os números citados são referentes aos anos anteriores e que as rentabilidades passadas não constituem garantia de rentabilidade futura.

#### Data de criação:

9 de dezembro de 2016

#### Data de abertura ao público:

3 de abril de 2017

#### Preço de subscrição

da ação a 01/01/2023: 195 €

#### Preço de subscrição

da ação a 31/12/2023: 195 €

#### Valor nominal da ação: 150 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

## Evolução do capital

	2023	2022	2021	2020	2019
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de euros	1 476 423	1 277 499	959 408	511 783	511 783
Número de ações a 31/12	9 842 822	8 516 662	6 396 054	4 794 104	3 411 885
Número de acionistas a 31/12	48 434	40 109	29 736	22 254	15 258
Remuneração excluindo impostos da sociedade gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de euros	33 930	50 079	36 935	31 678	50 808
Preço de entrada a 31/12 <sup>[1]</sup> em €	195	195	189	189	189

[1] Preço pago pelo subscritor.

## Evolução do preço da ação

	2023	2022	2021	2020	2019
Preço de subscrição a 01/01	195 €	189 €	189 €	189 €	189 €
Preço de subscrição a 31/12	195 €	195 €	189 €	189 €	189 €
Dividendo bruto pago relativamente ao ano <sup>[1]</sup>	10,53 €	11,28 €	11,03 €	10,69 €	11,83 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0 €
Taxa interna de rentabilidade <sup>[2]</sup>	4,28%	5,34%	N/A	N/A	N/A
Rendimento de dividendos <sup>[3]</sup>	5,40%	5,97%	5,84%	5,66%	6,26%
Variação do preço da ação <sup>[4]</sup>	0,00%	3,17%	0,00%	0,00%	0,00%

[1] Montante por ação do dividendo bruto para um acionista em fruição a 1 de janeiro do ano.

[2] Taxa interna de rentabilidade calculada sobre 5 anos em 2023, mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e dos rendimentos distribuídos.

[3] O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes de impostos franceses e estrangeiros (pagos pelo fundo em nome do acionista), distribuído a título do ano N (incluindo os dividendos intercalares excecionais e a parte das mais-valias distribuídas, 0,00% em 2023) dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N.

[4] Variação do preço de aquisição da ação ao longo do ano, que corresponde à diferença entre o preço de aquisição no dia 31 de dezembro do ano N e o preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N.

# DADOS FINANCEIROS

## Números-chave

	2023		2022	
	Total (em milhares de euros)	Por ação (em €)	Total (em milhares de euros)	Por ação (em €)
<b>1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS<sup>[1]</sup></b>				
Receitas da atividade imobiliária	160 587	18,82	134 687	20,74
Resultado da atividade imobiliária	116 467	13,65	92 261	14,21
Resultado do exercício	89 902	10,54	72 050	11,09
<b>2 - VALORES DE BALANÇO<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	1 476 423	150,00	1 277 499	150,00
Total do capital próprio	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
Imobilizações para arrendamento	1 810 017	183,89	1 530 302	179,68
Títulos, participações e ações de entidades controladas	0	0	0	0
Total da demonstração patrimonial	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
<b>3 - OUTRAS INFORMAÇÕES<sup>[1]</sup></b>				
Resultados distribuíveis	89 928	10,54	72 102	11,10
Dividendos <sup>[3]</sup>	89 855	10,53	73 228	11,28
<b>4 - PATRIMÔNIO<sup>[2]</sup></b>				
Valor venal dos imóveis	1 762 917	179,11	1 525 759	179,15
Valor contabilístico	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
Valor de realização	1 493 104	151,69	1 324 781	155,55
Valor de reconstituição	1 828 845	185,80	1 617 602	189,93

[1] Os montantes por ação são em função do número médio de ações em fruição no final do exercício.

[2] Os montantes por ação são em função do número de ações subscritas no final do exercício.

[3] Excluindo imobilizações em curso.

E.ON  
Nottingham – Reino Unido  
Adquirido em 31 de maio de 2021

## Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2023	% do total de receitas	2022	% do total de receitas	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas	2019	% do total de receitas
Receitas brutas de arrendamento	14,22	96,6%	15,36	97,1%	14,57	98,1%	14,09	98,1%	15,09	98,1%
Receitas financeiras <sup>[1]</sup>	0,19	1,3%	0,24	1,5%	0,14	0,9%	0,17	0,5%	0,08	0,5%
Receitas diversas	0,32	2,2%	0,22	1,4%	0,15	1,0%	0,16	1,4%	0,21	1,4%
Reclassificações de despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DAS RECEITAS<sup>[2]</sup></b>	<b>14,73</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,82</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,85</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,42</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0%</b>
Comissão de gestão	2,08	14,1%	2,14	13,5%	2,13	14,3%	2,05	13,1%	2,02	13,1%
Outras despesas de gestão	0,62	4,2%	1,03	6,5%	0,83	5,6%	0,87	8,1%	1,25	8,1%
Manutenção do património	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	0,86	5,8%	0,66	4,2%	0,96	6,5%	0,69	1,3%	0,19	1,3%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	0,84	5,7%	0,98	6,2%	0,30	2,0%	0,28	2,8%	0,44	2,8%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS</b>	<b>4,40</b>	<b>29,9%</b>	<b>4,82</b>	<b>30,4%</b>	<b>4,21</b>	<b>28,3%</b>	<b>3,88</b>	<b>25,3%</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3%</b>
Amortizações líquidas <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões líquidas <sup>[3]</sup>	-0,21	-1,4%	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-1,7%	-0,25	-1,7%
<b>SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS</b>	<b>-0,21</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-0,07</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7%</b>
<b>TOTAL DAS DESPESAS<sup>[4]</sup></b>	<b>4,19</b>	<b>28,4%</b>	<b>4,73</b>	<b>29,9%</b>	<b>3,98</b>	<b>26,8%</b>	<b>3,81</b>	<b>23,6%</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6%</b>
<b>RESULTADO CORRENTE</b>	<b>10,54</b>	<b>71,6%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,2%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,4%</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4%</b>
Resultado extraordinário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação dos resultados transitados	-0,01	-	-	-	-	-	-	-0,1%	-0,01	-0,1%
<b>Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>10,53</b>	<b>71,5%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,3%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>
<b>Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>10,53</b>	<b>71,5%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,3%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>

[1] Antes de contribuições fiscais e sociais.

[2] Fora contribuições subtraídas do prémio de emissão.

[3] Dotação do exercício após subtração das reversões.

[4] Fora amortizações, taxas e comissões de subscrição cobradas sobre o prémio de emissão.

## Aplicações dos fundos (em milhares de euros)

	2022	Varição	2023
+ Fundos captados	1 616 005	261 499	1 877 504
+ Empréstimos	215 260	54 000	269 260
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	57 388	12 318	69 705
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	195 645	33 930	229 575
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	1 569 357	280 433	1 849 790
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos	1 882	-1 853	29
<b>MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR</b>	<b>10 757</b>	<b>-13 035</b>	<b>-2 278</b>

## Mapa de origens e aplicações de fundos (em milhares de euros)

Em complemento à demonstração de aplicações de fundos supra, a Sociedade Gestora comunica o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de caixa mobilizados e dos recursos gerados.

	2023	2022
<b>SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>35 565</b>	<b>44 107</b>
<b>ORIGENS DO EXERCÍCIO</b>		
Resultado líquido do exercício	89 902	72 050
Alienação de ativos <sup>[1]</sup>	-1 853	715
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	215 252	341 263
Regularização de activos fixos intangíveis	-	-
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	61 801	58 046
Dotações para provisões	4 110	7 261
<b>TOTAL DE ORIGENS</b>	<b>369 212</b>	<b>479 335</b>
<b>APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO</b>		
Variação dos valores de realização	4 855	5 986
Aquisições de imóveis	280 433	407 506
Saldo dos dividendos do exercício anterior	6 718	5 697
Dividendos antecipados pagos no exercício <sup>[2]</sup>	82 099	65 358
Reversão de amortizações e provisões	4 948	3 329
<b>TOTAL DAS APLICAÇÕES</b>	<b>379 053</b>	<b>487 877</b>
<b>SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>25 723</b>	<b>35 565</b>

[1] Mais-valias na alienação de ativos.

[2] Dividendos antecipados de 2023.



# CONTAS ANUAIS DO EXERCÍCIO DE 2023

HR Group  
Roterdão – Países Baixos  
Adquirido em 11 de abril de 2023

## CONTAS

### Demonstração patrimonial (em milhares de euros)

	2023		2022	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento <sup>[1]</sup>	1 810 017	1 761 382	1 530 302	1 486 704
Imobilizações em curso	39 773	1 535	39 055	39 055
Títulos de participação	-	-	-	-
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-1 653	-	-3 499	-
<b>TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>1 848 137</b>	<b>1 762 917</b>	<b>1 565 858</b>	<b>1 525 759</b>
Imobilizações	-	-	-	-
Arrendatários	17 540	17 540	13 172	13 172
Outros créditos	71 668	71 668	38 381	38 381
Caixa e equivalentes de caixa	25 723	25 723	35 565	35 565
Provisões para riscos e encargos	-2 087	-2 087	-2 710	-2 710
Dívidas financeiras	-278 568	-278 568	-227 078	-227 078
Dívidas de exploração	-88 785	-88 785	-44 304	-44 304
<b>TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>-254 509</b>	<b>-254 509</b>	<b>-186 974</b>	<b>-186 974</b>
<b>TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO</b>	<b>-15 303</b>	<b>-15 303</b>	<b>-14 004</b>	<b>-14 004</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO</b>	<b>1 578 325</b>	<b>-</b>	<b>1 364 880</b>	<b>-</b>
<b>VALOR CALCULADO DO PATRIMÓNIO<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1 493 104</b>	<b>-</b>	<b>1 324 781</b>

[1] Incluindo as despesas de aquisição.

[2] Este montante corresponde ao valor de realização definido no artigo L. 214-109 do Código Monetário e Financeiro (anteriormente artigo 11 da lei n.º 70-1300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71-524 de 01/07/1971.

## Demonstração de alterações no capital próprio (em milhares de euros)

	Início a 01/01/2023	Movimentos em 2023	Fecho a 31/12/2017
<b>CAPITAL</b>	<b>1 277 499</b>	<b>198 924</b>	<b>1 476 423</b>
Capital subscrito	1 277 499	198 924	1 476 423
<b>PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO</b>	<b>85 473</b>	<b>16 328</b>	<b>101 800</b>
Prémios de emissão excluindo impostos	338 506	62 575	401 081
Prémios de emissão em vias de subscrição	-	-	-
Dedução sobre o prémio de emissão	-253 033	-46 247	-299 280
<b>DESVIOS DE AVALIAÇÃO</b>	<b>1 882</b>	<b>-1 853</b>	<b>29</b>
<b>RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS</b>	<b>52</b>	<b>-26</b>	<b>26</b>
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
Resultado a 31/12/22	72 050	-72 050	-
Dividendos antecipados a 31/12/22	-72 076	72 076	-
Resultado a 31/12/23	-	89 902	89 902
Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2023	-	-89 855	-89 855
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>1 364 880</b>	<b>213 445</b>	<b>1 578 325</b>

## Contas extrapatrimoniais (em milhares de euros)

	31/12/23	31/12/22
Dívidas garantidas	290 460	313 197
Compromissos assumidos em investimentos imobiliários	6 720	49 560
Compromissos assumidos e recebidos sobre os instrumentos financeiros	-	-
Garantias dadas	1 460	1 497
Garantias recebidas	-87 118	-56 551
Garantias e cauções	-	-
<b>TOTAL DOS COMPROMISSOS ASSUMIDOS (+) / RECEBIDOS (-)</b>	<b>377 577</b>	<b>369 748</b>

## Demonstração de resultados (em milhares de euros)

	2023	2022
<b>RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Rendas	121 320	99 789
Encargos faturados	21 946	15 990
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	2 730	1 415
Reversões de provisões	2 274	55
Reclassificações de despesas imobiliárias	12 318	17 438
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>160 587</b>	<b>134 687</b>
<b>DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA</b>		
Despesas com contrapartida em receitas	21 946	15 990
Grandes obras de manutenção	3 639	135
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	429	2 574
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (incluindo encargos financeiros)	18 106	23 666
Despesas em aquisições não realizadas	-	62
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>44 120</b>	<b>42 426</b>
<b>A - RESULTADO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA = (I-II)</b>	<b>116 467</b>	<b>92 261</b>

...

## Demonstração de resultados (em milhares de euros) (continuação)

	2023	2022
<b>RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	2 674	3 241
Reclassificações de despesas de exploração <sup>[1]</sup>	33 930	50 079
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>36 604</b>	<b>53 320</b>
<b>DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>		
Comissões da Sociedade Gestora <sup>[2]</sup>	51 645	63 968
Despesas de exploração da sociedade	-	-
Outras despesas de exploração	2 092	2 138
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	3 218	4 568
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	545	20
Dotações para provisões para operações cambiais	-82	100
<b>TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>57 419</b>	<b>70 794</b>
<b>B - RESULTADO DE EXPLORAÇÃO EXCLUINDO ATIVIDADE IMOBILIÁRIA = (I-II)</b>	<b>-20 815</b>	<b>-17 474</b>
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	-
Outras receitas financeiras <sup>[3]</sup>	1 589	1 573
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>1 589</b>	<b>1 573</b>
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>		
Encargos de juros dos empréstimos	5 833	2 965
Encargos de juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras <sup>[4]</sup>	1 507	1 344
Depreciações	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>7 340</b>	<b>4 310</b>
<b>C - RESULTADO FINANCEIRO = (I-II)</b>	<b>-5 751</b>	<b>-2 737</b>
<b>RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Receitas extraordinárias	-	-
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>		
Despesas extraordinárias	-	-
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D - RESULTADO EXTRAORDINÁRIO = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)</b>	<b>89 902</b>	<b>72 050</b>

[1] As reclassificações de despesas de exploração correspondem às comissões de subscrição.

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 33 930 milhares de euros em 2023 e 50 079 milhares de euros em 2022.

[3] Outras receitas financeiras correspondem a ganhos cambiais no valor de 1 589 milhares de euros.

[4] Outras despesas financeiras correspondem a perdas cambiais no valor de 1 507 milhares de euros.

## ANEXO ÀS CONTAS ANUAIS

O anexo apresentado em seguida faz parte integrante das contas estabelecidas em conformidade com:

- ▼ as disposições do regulamento N.º 2014-03 referente ao plano de contas, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- ▼ as normas específicas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (SCPI) visados no ponto 2.º do artigo L. 214-1 e nos artigos L. 214-86 a 214-120 do Código monetário e financeiro francês, com as adaptações previstas pelo regulamento ANC n.º 2016-03 de 15 de abril de 2016, homologado por decreto de 7 de julho de 2016.

De acordo com as disposições do artigo 121-1 do regulamento ANC N.º 2016-03, as demonstrações financeiras anuais dos fundos de investimento imobiliário (SCPI) são constituídas por:

- ▼ uma demonstração patrimonial;
- ▼ uma demonstração de alterações no capital próprio;
- ▼ um mapa dos compromissos extrapatrimoniais;
- ▼ uma demonstração de resultados;
- ▼ um anexo.

### Derrogações

- ▼ às normas gerais de elaboração e apresentação das contas anuais: nenhuma;
- ▼ aos pressupostos em que se baseiam as contas anuais: nenhuma;
- ▼ ao método do custo histórico na coluna “Valores de balanço” da demonstração patrimonial: nenhuma.

### Esclarecimentos fornecidos sobre os métodos de avaliação

#### Principais normas de avaliação de imobilizações para arrendamento

Os imóveis para arrendamento são inseridos na coluna “Valores de balanço” da demonstração patrimonial pelo seu custo de aquisição, agravado, se a isso houver lugar, do montante de grandes obras realizadas para promover o seu arrendamento, ao abrigo do artigo 213-8 do regulamento ANC N.º 2014-03.

#### Valor venal dos imóveis

Em virtude da legislação aplicável ao fundo CORUM XL, a coluna “Valores calculados” da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos do fundo.

O valor assim obtido corresponde ao valor de realização definido nos artigos L. 214-106 e R. 214-157-1 do Código Monetário Financeiro.

As avaliações e atualizações são elaboradas em conformidade com as regras estabelecidas pela Carta profissional dos avaliadores imobiliários, de acordo com a recomendação conjunta da AMF e do Conselho Nacional de Contabilidade francês, de outubro de 1995.

O avaliador determina o valor de uma propriedade para arrendamento implementando dois métodos:

- ▼ método de comparação direta do valor relativamente a transações recentes comparáveis;
- ▼ método de capitalização de receitas brutas, que consiste em aplicar-lhe uma taxa de capitalização que resulta num valor sem direitos e sem despesas.

### Amortizações e deduções sobre o prémio de emissão

As despesas de aquisição são deduzidas do prémio de emissão em conformidade com as disposições estatutárias.

As comissões de subscrição pagas à Sociedade Gestora são deduzidas do prémio de emissões em conformidade com as disposições estatutárias.



Ghelamco Hotel, Crédit Agricole  
Varsóvia – Polónia  
Adquirido em 18 de dezembro de 2023

# INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL E AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

## Informações relativas a ativos imobilizados (em milhares de euros)

	Valores brutos a 01/01/2023	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2023
Terrenos e construções para arrendamento	1 515 748	278 496	0	1 794 244
Imobilizações em curso <sup>[1]</sup>	39 055	55 042	54 324	39 773
Despesas de aquisição	14 554	1 219	0	15 773
Títulos de participação	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 569 357</b>	<b>334 757</b>	<b>54 324</b>	<b>1 849 790</b>

[1] Esta rubrica decorre principalmente das obras de construção e dos trabalhos em curso. Em 31 de dezembro de 2023, esta rubrica incluía um hotel em Itália, no âmbito de um contrato de venda na planta. Em setembro de 2023, foi entregue um hotel adquirido na planta nos Países Baixos.

## Detalhes das imobilizações em curso (em milhares de euros)

	2023	
	Valores contabilísticos	Valores calculados
Ahoy – Roterdão	0	0
Vizzola Ticino – Tribe	38 238	38 238
NAV Square – Navigation Square Block A – Cork	1 535	1 535
<b>TOTAL</b>	<b>39 773</b>	<b>39 773</b>

## Declaração das provisões para grandes obras de manutenção (em milhares de euros)

O Regulamento Contabilístico 2016-03, de 15 de abril de 2016, estipula que os fundos registem provisões para grandes manutenções para cada edifício abrangido por programas de manutenção plurianuais. A provisão corresponde a uma avaliação, edifício a edifício, das despesas futuras para os cinco anos seguintes, cujo único objetivo é manter o parque imobiliário em bom estado.

	Provisão a 01/01/2023	Dotação		Reversão		Provisão a 31/12/2023
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis alienados	Património existente	
Montante	3 499	0	429	0	2 274	1 653

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/24	1 130
Despesas previsionais em N+2	01/01/25	307
Despesas previsionais em N+3	01/01/26	192
Despesas previsionais em N+4	01/01/27	25
Despesas previsionais em N+5	01/01/28	0
<b>TOTAL</b>		<b>1 653</b>

## Dívidas financeiras (em milhares de euros)

As dívidas financeiras de 278 568 milhares de euros são compostas por empréstimos no valor de 269 260 milhares de euros e juros não vencidos no valor de 2 026 milhares de euros, correspondendo a um total de 271 286 milhares de euros, bem como depósitos de garantia recebidos no valor de 7 283 milhares de euros.

Repartição das rubricas do balanço	2023	2022
Empréstimos	271 286	216 494
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
<b>TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>271 286</b>	<b>216 494</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>7 283</b>	<b>10 584</b>

## Detalhe dos empréstimos – excluindo juros corridos não vencidos (em milhares de euros)

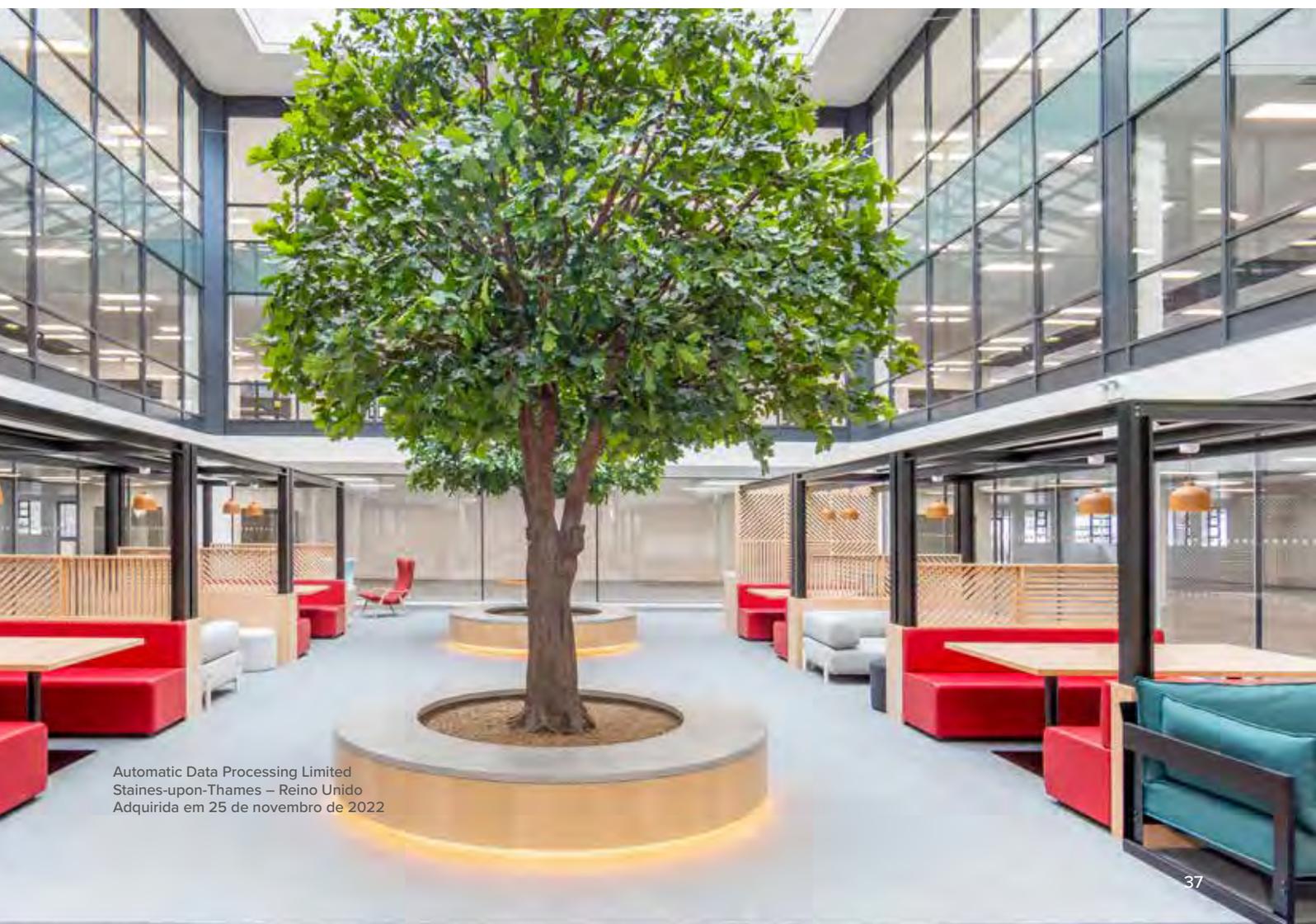
Repartição por maturidade residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
<b>EMPRÉSTIMOS A TAXA FIXA</b>	<b>0</b>	<b>83 835</b>	<b>0</b>	<b>83 835</b>
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos reembolsáveis no vencimento (“bullet”)	0	83 835	0	83 835
<b>EMPRÉSTIMOS A TAXA VARIÁVEL</b>	<b>48 000</b>	<b>137 425</b>	<b>0</b>	<b>185 425</b>
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos reembolsáveis no vencimento (“bullet”)	48 000	137 425	0	185 425
<b>TOTAL</b>	<b>48 000</b>	<b>221 260</b>	<b>0</b>	<b>269 260</b>

## Dívidas garantidas

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas (milhares de euros)
Standard Life Investments Limited	Hipoteca inscrita	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidenhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	210 460
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hipoteca inscrita	Cherrywood / Navigation Square	80 000
<b>TOTAL</b>			<b>290 460</b>

## Rácio de endividamento (em milhares de euros)

	2023	2022
Empréstimos bancários	271 286	216 494
Compromissos imobiliários	-	-
Valor de realização	1 493 104	1 324 781
Rácio de endividamento	18,2%	16,3%



## INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

### Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em milhares de euros)

	2023	2022
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em milhares de euros) <sup>[1]</sup>	29	2 485
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	-	387
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	-	603
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	-	1 470
<b>= MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS</b>	<b>29</b>	<b>26</b>

[1] As mais ou menos-valias realizadas na alienação de terrenos e construções para arrendamento têm a natureza de ganhos ou perdas de capital e são contabilizadas numa conta de reservas. O resultado gerado através das alienações é igual à diferença entre as receitas de alienações líquidas de terrenos e construções para arrendamento, deduzindo o valor contabilístico líquido dos mesmos e os custos incorridos, tendo em conta a reversão da provisão para grandes obras de manutenção anteriormente constituída sobre o ativo alienado ou as subvenções recebidas.

### Resultado do exercício (em milhares de euros)

	2023	2022
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>89 902</b>	<b>72 050</b>
Distribuição dos dividendos antecipados de janeiro a dezembro	89 855	72 076
+ Distribuição a partir de resultados transitados 2022	-	-26
<b>TOTAL DOS RESULTADOS TRANSITADOS</b>	<b>47</b>	<b>-</b>

### Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2023

De acordo com as disposições em vigor, procedeu-se, no encerramento do exercício, à determinação dos seguintes valores:

- ▼ contabilístico, ou seja, o valor resultante da demonstração patrimonial;
- ▼ de realização, ou seja o valor venal do património resultante das avaliações realizadas, acrescido do valor líquido dos outros ativos;
- ▼ de reconstituição, ou seja, o valor de realização acrescido dos custos inerentes a uma reconstituição do património.

Estes valores foram estabelecidos (em milhares de euros) para 9 842 822 ações a 31 de dezembro de 2023.

	2023 (em milhares de euros)	2023 por ação (em €)	2022 (em milhares de euros)	2022 por ação (em €)
Investimentos imobiliários	1 848 137	-	1 565 858	-
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-269 812	-	-200 978	-
<b>VALOR CONTABILÍSTICO</b>	<b>1 578 325</b>	<b>160,35</b>	<b>1 364 880</b>	<b>160,26</b>
Valor venal dos imóveis para arrendamento	1 762 917	-	1 525 759	-
Outros ativos líquidos <sup>[2]</sup>	-269 812	-	-200 978	-
<b>VALOR DE REALIZAÇÃO</b>	<b>1 493 104</b>	<b>151,69</b>	<b>1 324 781</b>	<b>155,55</b>
<b>DESPESAS NECESSÁRIAS PARA A AQUISIÇÃO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO À DATA DE ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO</b>	<b>116 279</b>	<b>6,60%</b>	<b>98 709</b>	<b>6,47%</b>
> Despesas de notário e direitos de registo 5,70% + honorários de comercialização 1,44 %	116 279	6,60%	98 709	6,47%
<b>COMISSÕES DE SUBSCRIÇÃO NO MOMENTO DA RECONSTITUIÇÃO</b>	<b>219 461</b>	<b>12,00%</b>	<b>194 112</b>	<b>12,00%</b>
> 12% incl. impostos (comissões de subscrição + despesas de pesquisa de imóveis)	219 461	12,00%	194 112	12,00%
<b>VALOR DE RECONSTITUIÇÃO</b>	<b>1 828 845</b>	<b>185,80</b>	<b>1 617 602</b>	<b>189,93</b>

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido após dedução das provisões para riscos e encargos e das dívidas. A baixa dos "outros ativos" está ligada ao sobreinvestimento dos fundos.

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2023.

## EVENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

Não ocorreram factos significativos após o fecho do balanço.

## INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO

### Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2023	2022
<b>A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS</b>		
A receber de arrendatários	15 856	12 206
Créditos de cobrança duvidosa	3 784	2 836
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-969	-424
<b>TOTAL</b>	<b>18 671</b>	<b>14 619</b>
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>		
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	70 863	41 973
Gestores de propriedades	-	-
Acionistas devedores	-	4 213
Outros devedores	1 027	8 380
Despesas antecipadas	3 142	3 669
<b>TOTAL</b>	<b>75 033</b>	<b>58 235</b>

### Detalhe dos débitos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2023	2022
Empréstimos	271 286	216 494
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
<b>TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO</b>	<b>271 286</b>	<b>216 494</b>
<b>TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS</b>	<b>7 283</b>	<b>10 584</b>
Arrendatários credores	1 132	1 446
Fornecedores e contas relacionadas	15 513	5 615
Estado e outras entidades públicas	58 173	44 234
Acionistas credores	1 901	-
Débitos sobre distribuição	8 314	7 805
Receitas antecipadas	18 668	17 874
Outros passivos	4 885	2 635
<b>TOTAL</b>	<b>108 585</b>	<b>79 610</b>

## INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

### Receitas da atividade imobiliária (em milhares de euros)

	2023	2022
Rendas	121 320	99 789
Encargos faturados	21 946	15 990
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	2 730	1 415
Reversões de provisões	2 274	55
Reclassificações de despesas imobiliárias	12 318	17 438
<b>TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>160 587</b>	<b>134 687</b>

As rendas e encargos faturados representam 89% das receitas relacionadas com a atividade. As transferências de encargos imobiliários correspondem às taxas de registo.

## Despesas da atividade imobiliária (em milhares de euros)

	2023	2022
Despesas com contrapartida em receitas	21 946	15 990
Grandes obras de manutenção	3 639	135
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	429	2 574
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias	18 106	23 666
Despesas em aquisições não realizadas	-	62
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
<b>TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS</b>	<b>44 120</b>	<b>42 426</b>

As restantes despesas imobiliárias de 18 140 milhares de euros correspondem aos impostos de registo no valor de 12 318 milhares de euros.

### Receitas de exploração da sociedade

As receitas de exploração, num montante de 36 604 milhares de euros, são constituídas pelas reclassificações de despesas de exploração que integram as comissões de subscrição no valor de 33 930 milhares de euros.

### Despesas de exploração da sociedade

De acordo com os estatutos do fundo de investimento (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, relativamente ao exercício de 2023, 51 557 milhares de euros, repartidos da seguinte forma:

▼ 12,4% (excluindo impostos) na zona euro e 15,9% (excluindo impostos) fora da zona euro das receitas de arrendamento auferidas (excluindo impostos) pela Sociedade Gestora a título de honorários de gestão no montante de 17 628 milhares de euros;

▼ 12% (incluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 33 930 milhares de euros.

As restantes despesas de exploração, correspondentes a 2 092 milhares de euros, são compostas por honorários e outras despesas.

### Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -5 751 milhares de euros e é composto por encargos de juros dos empréstimos no montante de 5 833 milhares de euros, outras receitas financeiras de 5 milhares de euros e ganhos cambiais líquidos de 77 milhares de euros.

### Resultado extraordinário

Nenhum.

## OUTRAS INFORMAÇÕES

### Contas extrapatrimoniais

Compromissos assumidos e recebidos sobre os investimentos imobiliários: as garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de dívida.

Esses compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- ▼ garantias bancárias correspondentes a 11%;
- ▼ garantias corporativas correspondentes a 89%.

## INFORMAÇÕES RELATIVAS A OPERAÇÕES SOBRE EMPRESAS ASSOCIADAS

Nenhumas.

## TABELA DE COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO

	2023		2022	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
<b>TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO<sup>[1]</sup></b>				
Escritórios	1 153 533	1 132 405	1 158 688	1 121 810
Lojas	256 851	252 146	40 075	41 338
Indústria e logística	100 100	98 267	273 856	279 788
Saúde	37 257	36 574	6 400	6 900
Hotelaria	190 997	187 499	36 729	36 869
Parques de estacionamento	12 440	12 212	-	-
Educação	43 067	42 278	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 794 244</b>	<b>1 761 382</b>	<b>1 515 748</b>	<b>1 486 704</b>

[1] Estes valores correspondem ao património imobiliário, excluindo as despesas de aquisição e excluindo as imobilizações em curso.

### Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2023

Região	Tipologia	Superfície (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição)	Estimativa 2023 em milhares de euros
<b>PAÍSES BAIXOS</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Utreque – Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	4 390
	Capgemini – Utreque Reykjavikplein 1	23 125	30/07/2023	86 217	8 217	78 000	88 500
<b>LOJAS</b>							
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31/07/20	3 152	252	2 900	1 160
	Roterdão – Lijnbaan 52	1 624	31/07/20	12 938	833	12 100	10 600
	Ahoy – Roterdão Zuiderparkplein 80	9 908	11/04/2022	46 499	5	46 494	48 800
	Hotel NH Utreque	18 056	23/09/2022	49 017	4 017	45 000	45 000
<b>ESPAÑA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Barcelona – Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	20 200
	Madrid – Edifício Nodo	29 114	01/07/2022	71 137	1 267	69 870	66 300
<b>ALEMANHA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Oldenburg – Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	4 700
<b>PORTUGAL</b>							
<b>LOJAS</b>							
	Alcochete – 69 N119	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	4 000
	Sesimbra – E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	4 200
<b>INDÚSTRIA E LOGÍSTICA</b>							
	Rio Maior – Nobre	9 943	19/07/2021	6 980	580	6 400	7 500
<b>IRLANDA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Cherrywood – Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	30 203	2 503	27 700	24 500
	Cork – Navigation Square	11 230	20/05/2021	67 078	4 793	62 275	55 500
<b>INDÚSTRIA E LOGÍSTICA</b>							
	Drogheda – Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 278	178	7 100	7 000

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Superfície (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl direitos, taxas e despesas de aquisição)	Estimativa 2023 em milhares de euros
<b>POLÓNIA</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Poznan – Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	22 100
	Poznan – Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	37 369	108	37 261	42 300
	Varsóvia – Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 571	216	35 355	33 500
	Varsóvia – Ul. Tasmowa 10	33 158	16/06/2020	62 274	287	61 987	59 900
	Astris – Promienistych 1	13 708	30/12/2020	28 993	155	28 837	28 500
	Cracóvia – Kapelanka	18 586	30/11/2021	54 496	133	54 364	41 000
	Cracóvia – Axis	20 568	30/11/2021	42 385	102	42 283	59 000
<b>LOJAS</b>							
	Varsóvia – Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	21 124	607	20 516	17 100
	Chełm	8 464	12/12/2019	8 617	19	8 598	9 200
	Lublin – Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 903	93	9 811	10 800
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 982	19	7 963	8 800
	Varsóvia – The HUB Rondo Daszyńskiego 2b	22 556	18/12/2023	69 106	106	69 000	85 400
<b>REINO UNIDO</b>							
<b>ESCRITÓRIOS</b>							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	17 490
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	9 608
	Sheffield – Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	17 030
	Glasgow – 45 Robertson Street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	15 247
	Stoke – Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	828	13 217	9 205
	Leeds – 1 City Walk	5 872	09/08/2019	22 516	1 322	21 194	13 003
	Manchester – 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	11 679
	Cannock – Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 129	22/11/2019	13 551	818	12 733	8 831
	Stockley Park – 2 Roundwood Av.	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	50 630
	Nottingham – 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 417	453	6 964	7 249
	Leatherhead – Keats House	5 263	22/07/2020	22 731	1 321	21 410	19 447
	Solihull – Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 465	1 308	21 157	16 570
	Guildford – Onslow House	8 289	13/10/2020	44 815	2 613	42 202	43 726
	Edinburgo – Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 148	823	12 325	8 170
	Universidade de Leeds – Park Row	2 466	13/11/2020	9 993	596	9 397	8 860
	Maidenhead – The Point	7 251	11/12/2020	45 710	2 507	43 203	38 663
	Reading	2 710	11/02/2021	11 770	669	11 101	7 594
	Newcastle	3 238	30/07/2021	11 987	711	11 276	7 825
	Liverpool – Skyways	18 059	29/10/2021	47 891	2 765	45 126	40 159
	Crawley – Doosan House	12 014	19/01/2022	37 943	2 202	35 741	35 671
	Londres – 80 Old Street	1 715	02/09/2022	16 481	1 167	15 314	14 326
	Manchester – St James’s Tower	8 167	20/06/2022	39 874	2 283	37 590	35 326
	Milton Keynes – Kents Hill – K1	2 497	19/08/2022	7 314	409	6 904	5 984
	Milton Keynes – Kents Hill – K2	3 764	19/08/2022	10 130	529	9 601	9 930
	Milton Keynes – Kents Hill – K3	1 219	09/12/2022	5 755	329	5 426	4 718
	Nottingham – Trinity House	9 755	31/05/2022	35 039	2 028	33 010	27 616
	Staines – 2 Causeway	4 386	25/11/2022	25 546	1 448	24 098	21 575
	Welwyn Garden City – Albany Place	6 289	24/06/2022	19 042	1 050	17 991	13 693

...

## Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Superfície (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Preço de aquisição (incl. direitos, taxas e despesas de aquisição) em milhares de euros	Direitos, taxas e custos de aquisição em milhares de euros	Preço de aquisição (excl. direitos, taxas e despesas de aquisição)	Estimativa 2023 em milhares de euros
	Wimbledon – 22 Worple Road	3 703	23/12/2022	36 372	1 781	34 591	33 715
	Basingstoke – edifício Florence	5 705	30/05/2023	26 792	1 559	25 232	25 660
	191 West George Street – Glasgow	7 941	30/06/2023	44 866	2 517	42 350	39 583
	67 Dale Street – Liverpool	22 556	30/09/2023	18 539	1 119	17 420	17 836
	<b>LOJAS</b>						
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 168	18 717	12 082
	Exeter – 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	4 200
	Coalville – Retail Park	5 034	21/09/2018	11 942	743	11 199	11 507
	Glasgow – East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	19 562
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	24 051	1 402	22 649	27 616
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 766	756	12 010	10 356
	Leeds – 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	8 975
	<b>SAÚDE</b>						
	Hythe – Hythe View	1 612	31/03/2022	7 845	1 910	5 935	5 374
	Hythe – Balgowan House	1 065	31/03/2022	6 180	110	6 070	6 018
	Hythe – Saltwood Care Center	2 651	31/03/2022	9 138	136	9 002	8 607
	St Leonards – Mulberry House	2 542	31/03/2022	15 925	203	15 722	15 782
	<b>INDÚSTRIA E LOGÍSTICA</b>						
	Telford – Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	33 025
<b>ITÁLIA</b>							
	<b>ESCRITÓRIOS</b>						
	Roma – Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	10 000
	<b>LOJAS</b>						
	Trieste – Viale XX – Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 710	310	11 400	14 000
	Vizzola Ticino <sup>[1]</sup>			0	0	0	37 655
<b>BÉLGICA</b>							
	<b>ESCRITÓRIOS</b>						
	Gante – Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 389	1 763	25 626	32 500
<b>NORUEGA</b>							
	<b>LOJAS</b>						
	Elverum – Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	18 860
	Sandnes – Vestre – Svanholmen 13	10 046	23/06/2020	18 611	679	17 933	20 293
<b>CANADÁ</b>							
	<b>ESCRITÓRIOS</b>						
	Mont-Saint-Hilaire – Sir Wilfried Laurier	13 241	16/20/2020	16 194	606	15 588	18 400
<b>TOTAL</b>		<b>698 103</b>		<b>1 872 384</b>	<b>85 100</b>	<b>1 794 244</b>	<b>1 761 382</b>

[1] Hotel adquirido na planta a aguardar entrega.

## Comissões relativas à gestão do investimento

	Taxa	Base	Montantes 2023
Comissão de subscrição	12% incluindo impostos	Preço de subscrição	33 930 milhares de euros
Comissão de gestão – zona euro	12,40% excluindo impostos	Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas	3 396 milhares de euros
Comissão de gestão – fora da zona euro	15,90% excluindo impostos	Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas	14 232 milhares de euros
Comissão de cessão de ações	0 €	Montante fixo para qualquer cessão	N/A
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5% incluindo impostos	Preço líquido de venda se a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)	0 €



# RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

“ Por que já sou acionista há vários anos. Aprecio a vossa visão das coisas, o vosso dinamismo, a transparência dos seminários Web, o site na internet e, claro, os rendimentos. ”

Cécile B.

# RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA

## Características principais a 31 de dezembro de 2023

▼ Capital nominal	1 476 M€
▼ Distribuição 2023 (por ação)	10,53 €
▼ Valor IFI 2023* (por ação)	171,60 €

\* Este valor corresponde ao montante que pode ser fixado para os acionistas sujeitos a imposto sobre fortuna imobiliária (IFI).

▼ Capitalização (a preço de subscrição)	1 919 M€
▼ Número de ações	9 842 822
▼ Número de acionistas	48 434
▼ Distribuição prevista para 2024 (por ação)	9,75 €

## Apresentação dos trabalhos de avaliação realizados pelo avaliador imobiliário

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2023. Esta avaliação resulta de uma análise no local de cada ativo imobiliário, de um estudo do mercado imobiliário comparável e de um exame da documentação jurídica do edifício (contratos de arrendamento, documentos técnicos, etc.).

O método adotado pelo avaliador é o chamado “de capitalização”, sendo a coerência dos valores obtidos posteriormente controlada face a transações comparáveis. Tal avaliação será atualizada durante os próximos 4 anos.

## Evolução das receitas e despesas de arrendamento

Representam mais de 100% das receitas globais do fundo a 31 de dezembro de 2023. As despesas são essencialmente compostas por:

- ▼ honorários de gestão;
- ▼ outras despesas de gestão, nomeadamente honorários de auditoria, do depositário e do avaliador imobiliário;
- ▼ provisão para grandes operações de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 25,9% das rendas recebidas por CORUM XL.

## Alterações das condições de alienação ou de resgate

	Número de ações alienadas ou resgatadas	% do número total de ações em circulação a 1 de janeiro	Pedidos de alienação ou de resgate pendentes	Tempo médio de execução de alienação ou resgate	Comissões de alienação ou resgate
2019	6 189	0,52%	-	< 1 mês	-
2020	14 797	0,43%	-	< 1 mês	-
2021	31 383	0,65%	-	< 1 mês	-
2022	61 526	0,96%	-	10 dias	-
2023	143 111	1,68%	-	10 dias	-



## Ocupação dos imóveis

Alterações e vagas no arrendamento	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Superfície total (m <sup>2</sup> )	653 912	574 207	480 618	393 650	280 332	86 845
Superfície vaga (m <sup>2</sup> )	31 557	22 288	11 596	1 226	876	0
Taxa de ocupação física <sup>[1]</sup>	95,8%	97,0%	98,5%	99,7%	99,9%	100%
Taxa de ocupação financeira <sup>[2]</sup>	98,8%	99,0%	99,5%	99,8%	100%	100%

[1] Média das taxas de ocupação física trimestrais (superfície total das instalações ocupadas / superfície 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.

[2] Total das taxas de ocupação financeira trimestrais (rendas faturadas / rendas faturáveis).

### As instalações por arrendar verificadas a 31 de dezembro de 2023 são as seguintes (todas em busca de arrendatários)

▼ Varsóvia LBP (2 033 m <sup>2</sup> )	▼ Reading (257 m <sup>2</sup> )	▼ Cracóvia – Kapelanka (598 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>
▼ Varsóvia F2 (3 885 m <sup>2</sup> )	▼ Cracóvia – Axis (1 026 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	▼ Newcastle (3 200 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>
▼ Cracóvia (320 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	▼ Manchester St James (2 803 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	▼ Kents Hill K2 (1 400 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>
▼ Belfast (1 969 m <sup>2</sup> )	▼ Welwyn (691 m <sup>2</sup> )	▼ Old Street (1 050 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>
▼ Cork (3 099 m <sup>2</sup> )	▼ Maastricht (416 m <sup>2</sup> )	
▼ Barcelona (1 463 m <sup>2</sup> ) <sup>[1]</sup>	▼ Madrid – Nodo (7 347 m <sup>2</sup> )	

[1] Incluindo saída no 4.º trimestre de 2023.

### Composição do património imobiliário: valor venal dos imóveis em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria e logística	Hotelaria	Saúde	Educação	Parques de estacionamento	Total
França	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Europa	64,3%	14,3%	5,6%	10,6%	2,1%	2,4%	0,7%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>64,3%</b>	<b>14,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>10,6%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,7%</b>	<b>100%</b>

### Composição do património imobiliário: áreas em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria e logística	Hotelaria	Saúde	Educação	Parques de estacionamento	Total
França	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Europa	55,2%	19,7%	12,4%	7,7%	1,2%	2,5%	1,3%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>55,2%</b>	<b>19,7%</b>	<b>12,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>100%</b>

# RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e os estatutos da nossa sociedade, temos o prazer de lhes apresentar o nosso relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa sociedade, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2023.

A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras do fundo imobiliário CORUM XL, bem como os documentos anexos necessários à realização da nossa missão.

Apresentou-nos igualmente o projeto do seu relatório anual, de que tomaram conhecimento hoje.

A 6 de março de 2024, o Conselho Fiscal do fundo CORUM XL reuniu-se a fim de examinar a atividade do fundo imobiliário, assim como as contas que lhe foram previamente apresentadas no presente relatório, nomeadamente os honorários pagos à Sociedade Gestora.

Em 2023, o fundo CORUM XL angariou 283 milhões de euros brutos, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2023, a capitalização do fundo CORUM XL ascendeu aos 1 919 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 48 434 acionistas.

No exercício de 2023, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a quase 34 milhões de euros e as comissões de gestão atingiram 18 milhões de euros.

Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas após a audição do relatório dos revisores de contas, que se comprometem a certificar sem reservas as contas da nossa sociedade.

Ao longo do ano de 2023, realizámos vários investimentos com sete imóveis adquiridos no estrangeiro por um total de 337 milhões de euros, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Estes edifícios são utilizados para hotelaria (49%), escritórios (47%) e parques de estacionamento (4%). A taxa de rendibilidade inicial média referente a estes investimentos é de 6,93%. O período restante médio dos contratos das novas empresas arrendatárias corresponde a uma duração irrevogável de 12,7 anos.

No dia 31 de dezembro de 2023, o património do fundo imobiliário encontra-se repartido por onze países da Zona Euro: 48% no Reino Unido, 23% na Polónia, 11% nos Países Baixos, 5% na Irlanda, 5% em Espanha, 2% na Noruega, 2% na Bélgica, 1% em Itália, 1% no Canadá, 1% em Portugal e 1% na Alemanha. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 1,8 mil milhões de euros.

A estratégia de investimento implementada desde a criação do fundo imobiliário permite obter uma diversificação considerável, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia imobiliária dos ativos. É importante salientar que este património encontra-se largamente arrendado com uma taxa de ocupação física de 95,75% (média das taxas de ocupação física trimestrais (total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas)) e uma taxa de ocupação financeira de 98,78% (média das taxas de ocupação financeira trimestrais (rendas faturadas/rendas faturáveis)).

O fundo imobiliário continua a tirar partido das oportunidades de investimento em todos os mercados europeus. O crescimento da capitalização do fundo CORUM XL é sempre controlado por uma angariação de fundos, da qual apenas 9 milhões de euros não foram investidos até 31 de dezembro de 2023.

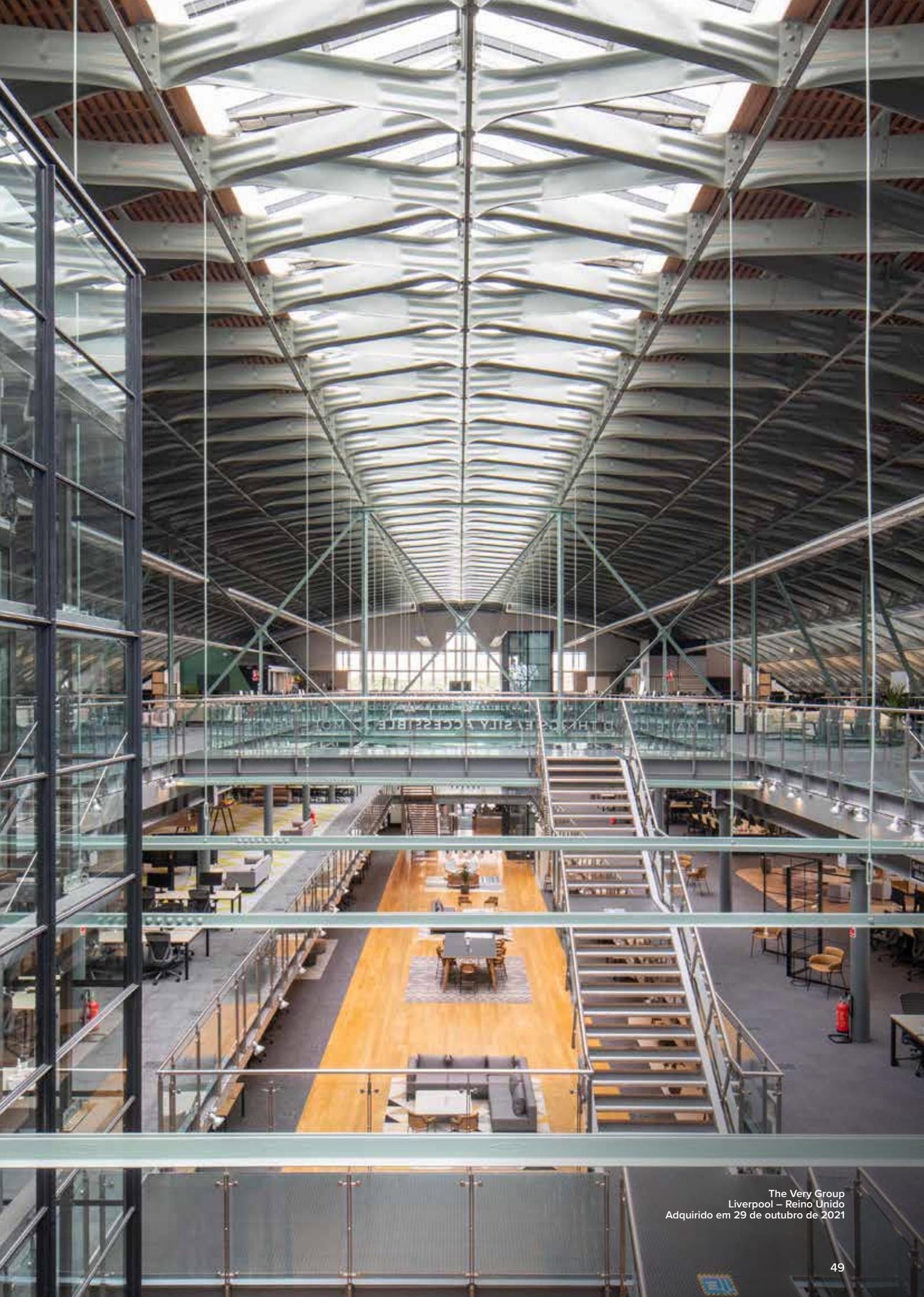
Para além das propostas de resolução submetidas à Assembleia Geral Ordinária relativas ao fecho das contas anuais, propõe-se à Assembleia Geral Extraordinária:

- ▲ aumentar o capital estatutário máximo do CORUM XL para 5 mil milhões de euros;
- ▲ estabelecer o exercício do direito de voto dos acionistas por via eletrónica e alterar os estatutos em conformidade.

Não temos qualquer observação a fazer relativamente às resoluções que são propostas pela Sociedade Gestora aos acionistas e convidamos-vos, portanto, a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento do fundo imobiliário.

Agradecemos-vos a vossa atenção e a confiança que depositam no vosso Conselho.

**Pierre Clasquin**  
Presidente do Conselho Fiscal



# RELATÓRIO DO REVISOR DE CONTAS

## SOBRE AS CONTAS ANUAIS EXERCÍCIO ENCERRADO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Aos acionistas,

### Parecer

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia Geral, efetuámos a auditoria das contas anuais do fundo CORUM XL relativas ao exercício findo a 31 de dezembro de 2023, conforme anexadas ao presente relatório.

Podemos certificar que as contas anuais são, à luz das normas e dos princípios contabilísticos franceses, legítimas e francas e transmitem uma imagem fiel do resultado das operações do exercício findo bem como da situação financeira e dos ativos da sociedade no final desse exercício.

### Fundamentação do parecer

#### Normas de auditoria

Realizámos a nossa auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França. Consideramos que os elementos que recolhemos são suficientes e adequados para fundamentarmos o nosso parecer.

As responsabilidades de que estamos incumbidos ao abrigo dessas normas estão indicadas na secção “Responsabilidades dos revisores de contas relativas à auditoria das contas anuais” do presente relatório.

#### Independência

Realizámos a nossa missão de auditoria em conformidade com as regras de independência previstas pelo Código Comercial francês e pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas aplicáveis entre 1 de janeiro de 2023 e a data de emissão do nosso relatório.

### Matérias relevantes de auditoria

Em conformidade com o disposto nos artigos L. 821-53 e R. 821-180 do Código Comercial francês, relativos à justificação das nossas apreciações, podemos informar que as apreciações mais importantes que efetuámos, de acordo com o nosso juízo profissional, foram relativas ao caráter adequado dos princípios contabilísticos aplicados, ao caráter razoável das estimativas significativas elaboradas e à apresentação do conjunto das contas, nomeadamente no que se refere:

▼ ao cumprimento dos princípios gerais de avaliação seguidos para a elaboração das contas anuais, apresentados na primeira parte do anexo;

▼ ao cumprimento dos princípios e métodos contabilísticos aplicáveis aos fundos imobiliários, conforme foram definidos, nomeadamente no decreto de 26 de abril de 1995, alterado pelo decreto de 14 de dezembro de 1999, que homologou o regulamento CRC 99-06 de 23 de junho de 1999;

▼ ao cumprimento dos princípios e métodos contabilísticos aplicáveis aos fundos imobiliários, conforme foram definidos, nomeadamente no regulamento ANC 2016-03, homologado pelo decreto de 7 de julho de 2016;

▼ aos montantes indicados na coluna “valores estimados” da demonstração patrimonial e, mais precisamente, os valores dos investimentos imobiliários: o nosso trabalho consistiu em tomar conhecimento dos procedimentos aplicados pela Sociedade Gestora e na apreciação do caráter razoável das abordagens adotadas para determinar os valores atuais.

Essas matérias foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, de acordo com as condições previamente mencionadas, e na formação do nosso parecer adiante expresso. Não emitimos um parecer autónomo sobre elementos separados destas contas anuais.

### Verificação do relatório da Sociedade Gestora e dos outros documentos endereçados aos acionistas do fundo

Realizámos igualmente, de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, as verificações específicas exigidas pela lei.

Não temos comentários a fazer quanto à sinceridade e à correspondência com as demonstrações financeiras das informações constantes do relatório de gestão do Presidente e dos outros documentos endereçados aos acionistas sobre a situação financeira e as contas anuais.

Certificamos a sinceridade e a coerência com as contas anuais das informações relativas aos prazos de pagamento previstas no artigo D.441-6 do Código Comercial francês.

## Responsabilidade da direção e dos encarregados da governação pelas contas anuais

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação de contas anuais que transmitam uma imagem verdadeira de acordo com as normas e dos princípios contabilísticos franceses aplicáveis aos fundos imobiliários, e pela implementação do controlo interno que ela determine ser necessário à elaboração de contas anuais isentas de distorções significativas provenientes de fraudes ou resultantes de erros.

Quando prepara as contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar a capacidade do fundo para continuar em exploração e para apresentar estas contas, divulgando, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade da exploração e aplicando a convenção contabilística da continuidade de exploração, salvo se estiver prevista a liquidação do fundo ou a cessação da respetiva atividade.

As contas anuais foram elaboradas pela Sociedade Gestora.

## Responsabilidades do revisor de contas pela auditoria das contas anuais

Compete-nos elaborar um relatório sobre as contas anuais. O nosso objetivo consiste em obter segurança razoável sobre se as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas profissionais detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas contas anuais.

Conforme determinado pelo artigo L.823-10-1 do Código Comercial francês, a nossa missão de certificação das contas não consiste em assegurar a viabilidade ou a qualidade da gestão do fundo.

No quadro de uma auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o revisor de contas exerce o seu julgamento profissional ao longo desta auditoria. Além disso, as responsabilidades do revisor de contas são:

- ▼ identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para a opinião. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;
- ▼ obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- ▼ avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gerência e das respetivas informações fornecidas nas contas anuais;
- ▼ concluir sobre a apropriação do uso, pela gerência, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade do fundo em continuar as suas operações. As conclusões do revisor de contas são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do seu relatório. Porém, futuros acontecimentos ou situações podem levar a que o fundo descontinue as operações. Se o revisor de contas concluir que existe uma incerteza importante, deve chamar a atenção no seu relatório para as informações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas informações não sejam adequadas ou não sejam fornecidas, deve emitir uma certificação com reservas ou um aviso de recusa de certificação;
- ▼ avaliar a apresentação global das contas anuais, e se as contas anuais representam as subjacentes transações e acontecimentos de forma a atingir uma apresentação apropriada.

Paris, 22 de março de 2024

**Stéphane Lipski**  
Cailliau Dedouit et Associés  
Revisores de contas

# RELATÓRIO ESPECIAL DO REVISOR DE CONTAS

## SOBRE AS TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS RELATIVO AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Senhoras e Senhores,

Na qualidade de revisor de contas da vossa sociedade, vimos apresentar o nosso relatório sobre as transações com partes relacionadas abrangidas pelo artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro.

Ao abrigo do artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, fomos informados das transações que foram alvo de autorização prévia da vossa Assembleia Geral.

Não nos compete investigar a existência de transações. A nossa responsabilidade consiste em comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais das transações que nos foram comunicadas, sem termos de dar parecer sobre a sua utilidade ou oportunidade. Compete-vos, nos termos do artigo L. 214-106 supra, avaliar o interesse inerente à conclusão de tais transações tendo em vista a sua aprovação.

Implementámos todas as diligências que considerámos necessárias face à doutrina profissional da Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relativamente a esta missão. Essas diligências consistiram em verificar a correspondência das informações que nos foram fornecidas com os documentos de base de que são oriundas.

Ao abrigo do supracitado artigo L. 214-106, fomos informados das seguintes transações ocorridas durante o exercício findo. Tais transações são sujeitas à aprovação da Assembleia Geral:

- ▼ Comissão de gestão (zona euro). Esta comissão baseia-se numa percentagem (13,2% incluindo impostos) das rendas (excluindo impostos) auferidas e das receitas líquidas do período. A 31 de dezembro de 2023, a comissão de gestão (zona euro) eleva-se a 3 396 078 €;
- ▼ Comissão de gestão (fora da zona euro). Esta comissão baseia-se numa percentagem (16,8% incluindo impostos) das rendas (excluindo impostos) auferidas e das receitas líquidas do período. A 31 de dezembro de 2023, a comissão de gestão (fora da zona euro) eleva-se a 14 231 555 €;
- ▼ comissão de subscrição. Esta comissão baseia-se numa percentagem (12%) de cada nova subscrição angariada. A 31 de dezembro de 2023, a comissão de subscrição eleva-se a 33 929 639 €.

Paris, 22 de março de 2024

**Stéphane Lipski**  
Cailliau Dedouit et Associés  
Revisores de contas



# RELATÓRIO DE CONFORMIDADE E AUDITORIA INTERNA

## Organização dos mecanismos de conformidade e controlo interno da CORUM Asset Management

A conformidade e o controlo interno da CORUM Asset Management são assegurados pela Responsável de Conformidade e Controlo Interno (RCCI), bem como pela sua equipa composta por pessoas dedicadas à conformidade e ao controlo interno.

Ao abrigo das disposições estabelecidas pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, a CORUM Asset Management está dotada de um mecanismo de conformidade e controlo interno articulado em torno dos princípios que se seguem:

- ▼ um programa de atividades, um conjunto de regras e procedimentos formais;
- ▼ um sistema de informação e ferramentas fiáveis;
- ▼ uma separação efetiva das funções operacionais e de controlo;
- ▼ um mecanismo de controlo e acompanhamento dos riscos;
- ▼ uma cobertura total das atividades e dos riscos da sociedade;
- ▼ um acompanhamento e controlo dos prestadores de serviços.

Esta equipa garante a implementação operacional das restrições regulamentares, a verificação do seu cumprimento e a gestão do risco.

### Organização da conformidade

A equipa de Conformidade associada à RCCI tem como função garantir a adequação dos produtos, processos e procedimentos da CORUM Asset Management em relação às regulamentações locais, europeias e internacionais.

Para esse efeito, o departamento de Conformidade deve dispor de um mecanismo de zelo regulamentar, que lhe permita estar atento a alterações regulamentares ou mudanças na jurisprudência para defender os interesses da Sociedade Gestora e dos seus clientes.

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com carácter informativo, devem ser sujeitos a um controlo prévio obrigatório. A análise da documentação do fundo CORUM XL deve ser guardada num software que permita criar um histórico dos casos de aceitação ou rejeição por parte da equipa de Conformidade.

Adicionalmente, a equipa de Conformidade está dotada de um mecanismo de tratamento de reclamações que permite efetuar um acompanhamento individualizado das exigências dos nossos clientes. Por outro lado, as fraudes externas que afetem os nossos potenciais clientes são igualmente sujeitas a um acompanhamento dedicado. A CORUM Asset Manage-

ment visa sensibilizar os acionistas e potenciais acionistas dos fundos imobiliários geridos pela mesma para as boas práticas e para os reflexos que devem ter de modo a evitar o risco de fraude. Adicionalmente, no âmbito da sua missão de proteção dos investidores, a Autoridade dos Mercados Financeiros atualiza regularmente uma lista negra de websites não autorizados e fraudulentos. Além disso, publica regularmente advertências dirigidas aos investidores e disponibiliza uma ferramenta de deteção designada por AMF PROTECT EPARGNE.

Por último, de acordo com os suprarreferidos procedimentos, as operações relativas aos investimentos, relocações e cessões são igualmente analisadas de forma sistemática.

## Acompanhamento regulamentar das equipas operacionais

De modo a garantir o cumprimento da regulamentação em vigor e sensibilizar todos os intervenientes para que adotem esses mesmos valores, a RCCI e a sua equipa aconselham e prestam apoio aos colaboradores no âmbito das suas atividades, para que os mesmos respeitem todas as suas obrigações profissionais.

O plano de formação implementado estabelece que todos os colaboradores deverão beneficiar de uma formação específica relativa às regras de conformidade. Assim sendo, todos os colaboradores receberam formação e informações sobre esta matéria durante o exercício de 2023. Receberam igualmente formação específica relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

A equipa de Conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas, classificados como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e informação. A CORUM Asset Management gere o fundo CORUM XL sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos são internas).

Garante um tratamento equitativo dos investidores e atua no mais estrito interesse dos mesmos. A CORUM Asset Management implementa uma comunicação transparente com os seus acionistas, enviando-lhes as informações e todos os indicadores-chave do fundo CORUM XL através, nomeadamente, dos “Destaques” trimestrais.

Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou tratamento de reclamações, estão disponíveis no site [www.corum.pt](http://www.corum.pt) ou mediante simples pedido.

## Organização do controlo interno

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares, a CORUM Asset Management estabelece e mantém uma função de controlo separada e independente das demais atividades da sociedade gestora. A CORUM Asset Management dispõe ainda de um mecanismo de controlo permanente e periódico.

O mecanismo de controlo implementado é composto por três níveis:

- ▼ os controlos operacionais de 1.º nível realizados pelos colaboradores das direções operacionais;
- ▼ os controlos permanentes de 2.º nível realizados pela equipa de Controlo Interno, que dá regularmente conta do seu trabalho e das suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação;
- ▼ os controlos periódicos de 3.º nível, distintos e independentes do controlo permanente, cobrem a totalidade das atividades e dos riscos da Sociedade Gestora e dos fundos, que são geridos através de um plano de auditoria plurianual. A Comissão de Auditoria e Riscos apresenta igualmente o seu trabalho e as suas recomendações aos dirigentes e órgãos de governação, garante a recolha regular dos resultados das missões de auditoria, efetua o acompanhamento dos processos relacionados com a gestão dos fundos e emite um parecer independente relativo à exposição aos riscos da Sociedade Gestora.

Os controlos são efetuados de acordo com o plano trienal de controlo, que pode ser adaptado em função da evolução da atividade e das alterações legislativas.

Os principais objetivos atribuídos ao controlo interno são tanto para a CORUM Asset Management como para os fundos cuja gestão é assegurada pela mesma:

- ▼ a salvaguarda dos ativos;
- ▼ a proteção dos interesses dos clientes;
- ▼ a transparência da informação, que deverá ser clara, exata e não enganadora;
- ▼ garantir a segurança das transações imobiliárias;
- ▼ o respeito pelas regras e pela estratégia de gestão de acordo com a documentação jurídica e regulamentar aplicável;
- ▼ a prevenção de qualquer situação de potencial conflito de interesses.

A equipa de Controlo Interno, responsável por este mecanismo, controla e avalia a adequação e eficácia dos sistemas e das políticas em vigor. Assegura igualmente a aplicação e o acompanhamento dos procedimentos operacionais, devendo formular recomendações para os controlos realizados e monitorizar a implementação das mesmas.

## Gestão dos riscos

O mecanismo de gestão dos riscos tem uma dupla função. Por um lado, deve prestar aconselhamento e apoio às unidades operacionais e aos órgãos dirigentes e, por outro lado, deve garantir a solidez e a aplicação correta dos mecanismos implementados. Esta dupla missão depende da realização periódica do mapa de riscos da Sociedade Gestora, de modo a realizar quaisquer adaptações necessárias no mecanismo de gestão dos riscos existentes. Subsequentemente, a Sociedade Gestora deve apoiar-se em controlos que permitam evitar que os riscos operacionais ou financeiros identificados se concretizem.

## Realizações em 2023

Em plena era digital, a CORUM Asset Management prossegue a implementação de ferramentas destinadas a informatizar o seu aparelho, nomeadamente os controlos de 1.º e 2.º níveis.

Em 2023, a Sociedade Gestora irá também mudar de prestador de serviços de filtragem de dados dos clientes em listas de sanções internacionais, nomeadamente as listas publicadas pela União Europeia, pelo Office of Foreign Assets Control (OFAC), etc. Irá igualmente dispor de uma ferramenta que lhe permite atribuir automaticamente uma classificação LCB-FT a cada cliente e a cada transação.

## Informações não financeiras (Regulamento SFDR e Taxonomia)

O fundo imobiliário CORUM XL não tem em conta, em simultâneo, os critérios sociais, ambientais e de qualidade de governação. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da União Europeia em matéria de atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

## Gestão da liquidez e do endividamento

No sentido de monitorizar a liquidez do fundo CORUM XL e de antecipar quaisquer riscos de falta de liquidez, a CORUM Asset Management realiza regularmente testes de stress para avaliar os impactos de qualquer desfasamento temporal entre a data de vencimento do passivo e a falta de liquidez relativa do ativo em virtude da sua componente imobiliária. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com uma frequência adequada à natureza e às especificidades do fundo CORUM XL, à sua estratégia de investimento, ao seu perfil de liquidez, à sua tipologia de investidores e à sua política de reembolso.

A Assembleia Geral Mista de 12 de maio de 2023 fixou em 1 200 milhões de euros montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias, nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e ainda não investidos. A taxa de endividamento do fundo CORUM XL a 31 de dezembro de 2023 correspondeu a 15,3%.

## Avaliação independente

De acordo com o disposto na regulamentação aplicável, um avaliador interno independente deve avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos imobiliários. O CORUM XL recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. O mesmo avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património e atualiza os respetivos valores durante os quatro anos seguintes. Posteriormente, os ativos imobiliários e financeiros (uma carteira extremamente reduzida) são objeto de avaliação independente realizada pela CORUM Asset Management, independentemente das suas equipas de gestão, em conformidade com as exigências regulamentares. Está previsto que as equipas de controlo interno efetuem verificações do processo de avaliação e do estabelecimento do valor de reconstituição do CORUM XL.

## Informação dos acionistas

A informação disponibilizada aos acionistas é uma das prioridades da CORUM Asset Management. Além disso, os documentos de informação que são enviados aos acionistas ao longo de todo o ano (Destaques, Relatório Anual, etc.) são enriquecidos com indicadores-chave que permitem acompanhar a situação atual e o desenvolvimento do fundo CORUM XL com toda a transparência. É também disponibilizado aos acionistas um Documento de Informação Fundamental atualizado todos os anos com toda a documentação legal.

## Política de remunerações

Relativamente às suas políticas, a CORUM Asset Management definiu uma política de remunerações de todos os seus colaboradores com base em critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, tendo em conta a sua organização, a sua atividade e os ativos por si geridos, a qual não promove a tomada de riscos, em conformidade com a regulamentação aplicável. Esta política é monitorizada e revista anualmente.

Nos termos do artigo 22.º da Diretiva AIFM 2011/61/UE, indica-se que a política de remunerações da Sociedade Gestora é composta por uma parte fixa e uma parte variável. Para cada beneficiário, a remuneração variável bruta resulta de critérios objetivos e cumulativos e é atribuída anualmente com base em critérios específicos e em objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros e baseados nos objetivos definidos nas avaliações anualizadas:

- ▶ para os gestores, dirigentes e quadros superiores: rentabilidade dos fundos geridos, rentabilidade das atividades complementares, gestão, motivação;
- ▶ para a equipa comercial e de marketing: informação e explicação da oferta, acompanhamento e monitorização da montagem financeira e do processo de subscrição e fidelização dos clientes;
- ▶ para a equipa de Conformidade e Controlo Interno: resultado de controlos efetuados ou supervisionados por ela própria e/ou com um prestador de serviços externo independente, não repetição das anomalias detetadas;
- ▶ para os restantes quadros superiores: desempenho e eficiência, concretização dos objetivos fixados no que diz respeito aos resultados alcançados pela Sociedade Gestora.

Em conformidade com a diretiva suprarreferida, uma parte da remuneração variável de algumas das funções que envolvem um maior risco pode estar sujeita a um pagamento diferido, de modo a salvaguardar simultaneamente os interesses da sociedade, dos clientes e dos colaboradores.

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende aos 8 115 milhares de euros para 83,2 profissionais ETI (equivalentes a tempo inteiro a 31/12/2023) no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 82% e remunerações variáveis correspondentes a 18% do total.

O montante agregado das remunerações dos quadros superiores e dos colaboradores da CORUM Asset Management cujas atividades têm incidência significativa no perfil de risco do fundo imobiliário corresponde a 3 772 milhares de euros.





The Very Group  
Liverpool – Reino Unido  
Adquirido em 29 de outubro de 2021

# PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL MISTA

DE 25 DE ABRIL DE 2024

Todas as resoluções propostas foram aprovadas pela Sociedade Gestora e receberam parecer favorável do Conselho Fiscal.

## Assembleia Geral Ordinária

### Primeira resolução

**Relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do revisor de contas; contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2023; quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal**

A Assembleia Geral, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do revisor de contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2023 tal como são apresentadas, apresentando um lucro líquido de 89 901 704,23 € e um capital social nominal de 1 476 423 221,36 €.

A Assembleia Geral dá quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal pelas respetivas missões.

### Segunda resolução

**Afetação dos lucros a 31 de dezembro de 2023**

A Assembleia Geral, tendo ouvido o relatório da Sociedade Gestora e o relatório do revisor de contas, decide afetar os lucros do exercício findo a 31 de dezembro de 2023 da seguinte forma:

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2023	89 901 704,23 €
Resultados transitados 2022	25 886,19 €
Resultado distribuível	89 927 590,42 €
Dividendos	89 855 345,78 €
Resultados transitados após afetação	72 244,64 €

### Terceira resolução

**Valor contabilístico, valor de realização e valor de reconstituição**

A Assembleia Geral aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição conforme apresentados, a saber:

	Valor global para o fundo	Valor por ação
Valor contabilístico	1 578 324 662,32 €	160,35 €
Valor de realização	1 493 104 425,27 €	151,69 €
Valor de reconstituição	1 828 845 112,89 €	185,80 €

### Quarta resolução

**Relatório do revisor de contas sobre as transações com partes relacionadas**

A Assembleia Geral, tendo ouvido o relatório do Conselho Fiscal e o relatório especial do revisor de contas sobre as transações com partes relacionadas mencionadas no artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma conhecimento dos referidos relatórios e aprova o respetivo conteúdo.

### Quinta resolução

**Orçamento de senhas de presença do Conselho Fiscal**

De acordo com o artigo 18.º dos Estatutos, a Assembleia Geral estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4 000 € a remuneração global a atribuir ao Conselho Fiscal relativamente às senhas de presença para o ano de 2024. Cada membro do Conselho Fiscal receberá senhas de presença, cujo orçamento anual é determinado pela Assembleia Geral e que serão distribuídas entre esses membros proporcionalmente em função da sua participação nas reuniões.

Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito a reembolso das despesas de deslocação por si incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

### Sexta resolução

**Fixação do montante limite de empréstimo**

Sob reserva da adoção pela Assembleia Geral Extraordinária da resolução relativa ao aumento do capital estatutário máximo, a Assembleia Geral estabelece o montante de 2 000 000 000 € como montante máximo para empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome do fundo CORUM XL e autoriza a mesma a conceder todas as garantias, nomeadamente garantias hipotecárias, e instrumentos de cobertura necessários para a subscrição desses mesmos empréstimos.

O montante dos empréstimos deverá estar compreendido no intervalo máximo de 40% do valor avaliado dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e não ainda investidos.

### Sétima resolução

**Mudança de agente depositário**

A Assembleia Geral toma conhecimento da rescisão do contrato de custódia entre a Sociedade e o CACEIS BANK e da celebração, em sua substituição, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2024, de um contrato de custódia entre a Sociedade e a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris.

## Assembleia Geral Extraordinária

### Oitava resolução

#### Aumento do capital estatutário máximo

A Assembleia Geral, votando nas condições de quórum e de maioria exigidas, delibera aumentar o capital social máximo autorizado de três mil milhões de euros (3 000 000 000 €) para cinco mil milhões de euros (5 000 000 000 €).

A Assembleia Geral delibera, por conseguinte, alterar o n.º 2 do artigo 6.º dos Estatutos, que passa a ter a seguinte redação

#### ▼ “6.2 – Capital social estatutário

*“O capital estatutário máximo é fixado em cinco mil milhões de euros (5 000 000 000 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que ele corresponda a esse montante máximo de cinco mil milhões de euros (5 000 000 000 €) através da criação de novas ações, sem que contudo lhe seja atribuída qualquer obrigação de atingir esse montante dentro de um prazo especificado. [...]”*

O resto do artigo mantém-se inalterado.

### Nona resolução

#### Estabelecimento do direito de voto por via eletrónica e consequente alteração estatutária

A Assembleia Geral, com vista a organizar o exercício do direito de voto dos acionistas por via eletrónica, delibera:

▼ aditar o seguinte parágrafo no final do artigo 27.º dos Estatutos da Sociedade:

**“7. Votação eletrónica à distância nas Assembleias Gerais**  
*Todos os acionistas podem participar nas Assembleias Gerais, quer sejam Assembleias Gerais Extraordinárias ou Assembleias Gerais Mistas, pessoalmente ou através de videoconferência ou telecomunicação, conforme o que for disponibilizado e organizado pela Sociedade.*

*Tais meios de videoconferência ou de telecomunicação garantirão a transmissão contínua e simultânea dos trabalhos e permitirão a identificação e a participação efetiva dos acionistas que tenham optado por este meio para assistir à Assembleia.*

*Os acionistas que a isso tenham dado o seu consentimento podem votar por via eletrónica, de tal forma que qualquer voto, mandato ou procuração conferido por via eletrónica tem o mesmo valor e aplicabilidade que um voto, mandato ou procuração conferido em papel. Por conseguinte, os votos expressos por via eletrónica serão tidos em consideração da mesma forma que os votos expressos em papel.*

*Se for utilizado o voto eletrónico, os acionistas que participem na Assembleia por videoconferência ou por qualquer outro meio de telecomunicação disponibilizado pela Sociedade aos acionistas e que permita a sua identificação serão considerados presentes para efeitos de cálculo do quórum e da maioria.”*

▼ alterar o n.º 2 do artigo 29.º dos Estatutos da Sociedade da seguinte forma:

#### Versão vigente até à data

Qualquer acionista pode votar por correspondência, através de um formulário que lhe é enviado pela Sociedade Gestora. O texto das propostas de resoluções acompanhado de uma nota justificativa e da indicação do seu autor é anexado a esse formulário.

As formas de voto por correspondência serão as previstas pelo artigo L. 214-105 do Código monetário e financeiro.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade só poderão ser tidos em conta para o cálculo do quórum se forem recebidos por esta, o mais tardar, no dia da reunião da Assembleia.

#### Proposta de alteração

Qualquer acionista pode votar por correspondência, através de um formulário que lhe é enviado pela Sociedade Gestora. *É também possível enviar o referido formulário por qualquer meio eletrónico de telecomunicação, em conformidade com as disposições legais e regulamentares resultantes, nomeadamente, das disposições do Código Monetário e Financeiro francês.* O texto das propostas de resoluções acompanhado de uma nota justificativa e da indicação do seu autor é anexado a esse formulário.

As formas de voto por correspondência serão as previstas pelo artigo L. 214-105 do Código monetário e financeiro.

Os formulários de voto por correspondência endereçados à Sociedade só poderão ser tidos em conta para o cálculo do quórum se forem recebidos por esta, o mais tardar, no dia da reunião da Assembleia.

### Décima resolução

#### Poderes para formalidades

A Assembleia Geral concede todos os poderes ao portador do original, de um extrato ou de uma cópia do presente documento privado comprovando as decisões da mesma, para efeitos de realização de todas as formalidades e divulgações previstas pela lei e pelos regulamentos em vigor que sejam necessárias.



## CORUM XL

CORUM XL, Sociedade Civil de Investimento Imobiliário com capital variável, criada a 20 de dezembro de 2016 e aberta ao público a 3 de abril de 2017.

### Composição do Conselho Fiscal

- ▼ SCI Immobilière de L'Aqueduc  
representada por Pierre Clasquin – Vogal
- ▼ Lesly Bapté – Vogal
- ▼ Guillaume Delbecq – Vogal
- ▼ Marie-Hélène Macquet – Vogal
- ▼ Stéphane Tortajada – Vogal
- ▼ Isabelle Prévost – Vogal
- ▼ Emmanuel Masset – Vogal
- ▼ Christophe Daniel – Vogal

Os mandatos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2025.

### CORUM XL

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581  
1 rue Euler, 75008 Paris, França  
Visto AMF SCPI n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019 (que modifica o visto SCPI n.º 17-05 datado de 17 de março de 2017)

### Sociedade Gestora

CORUM Asset Management, SAS, com capital social de 600 000 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546, com sede social em 1 rue Euler, 75008 Paris, aprovada pela AMF (Autoridade dos Mercados Financeiros, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2) em 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM 2011/61/UE.

### Avaliador imobiliário

Jones Lang Lasalle (JLL)  
40-42 rue de la Boétie  
75008 Paris, França

O respetivo mandato expira após a Assembleia Geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2026.

### Revisores de contas

#### Titular:

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS  
19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França

#### Suplente:

Rémi Savournin  
19 rue Clément Marot, 75008 Paris, França

Os mandatos dos revisores de contas expiram na sequência da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2023.

### Agente depositário

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES  
29 boulevard Haussmann, 75009 Paris

Conceção, elaboração e impressão: [Z AGENCEZEBRA.COM](https://www.agencezebra.com)



# OS NOSSOS COMPROMISSOS: INVESTIR PARA TER ÊXITO



**CORUM** inovou ao desenvolver uma nova abordagem: uma poupança prática e acessível a todos, centrada no desempenho e no acompanhamento. Assim, os nossos compromissos empresariais estão em sintonia com os compromissos que assumimos perante os investidores.

## FESTIVAL DE AIX-EN-PROVENCE

Em 2023, tornámo-nos “Grand Partenaire” do Festival de Aix-en-Provence, dedicado à arte lírica e à ópera. Não foi por acaso que nos associámos: somos ambos intervenientes empenhados nos nossos próprios domínios e partilhamos os mesmos valores de inovação, excelência e ousadia.

Em particular, apoiamos os projetos Passerelles: um programa cuja aspiração de abertura e proximidade está em linha com os nossos compromissos empresariais, a favor da integração social e profissional e do reconhecimento do saber-fazer.



## CORUM DESPORTO

Em 2024, decidimos apoiar uma seleção de atletas da elite do desporto francês em diversas disciplinas, da esgrima à escalada, passando pelo judo, pelo pentatlo moderno, pelo ténis e pelo automobilismo.

Mais uma vez, optámos por pôr em prática o que propomos aos investidores: diversificação, desempenho, focalização nas pessoas e acompanhamento a longo prazo.

### DUAS GRANDES ÁREAS DE APOIO

#### Seis embaixadores

Atletas que partilham os nossos valores, beneficiando de um apoio personalizado e específico às suas necessidades.



#### Grandes patrocinadores da Agência Nacional do Desporto francesa

Quinze atletas apoiados financeiramente para atingirem os pódios internacionais. E porque o seu desempenho também depende do seu enquadramento, apoiamos o Plano COACHS. Criado em 2022, este programa visa valorizar o estatuto dos treinadores, tratando-os como atletas de alto nível e como protagonistas de pleno direito do seu sucesso.





**CORUM**

Av. Liberdade, 240,  
1250-148 Lisboa  
Tel.: 210 900 001  
[www.corum.pt](http://www.corum.pt)