

DESTAQUES

3.º TRIMESTRE de 2024 DADOS DE 30 DE SETEMBRO DE 2024

VÁLIDO DE 1 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Nº **29**

CORUM
XL

publicado no dia 16 de outubro de 2024



ANÁLISE DO MERCADO

O fundo imobiliário é um investimento imobiliário a longo prazo que não oferece qualquer garantia de rentabilidade ou rendimento, implica um risco de perda de capital e risco cambial e a sua liquidez é limitada. O resgate de ações não é garantido. As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras. As opiniões expressas neste editorial são da responsabilidade do autor e não constituem conselhos de investimento.

● UM OLHAR SOBRE O QUE ESTÁ A ACONTECER COM OS SEUS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NESTE TRIMESTRE...

As taxas começam novamente a descer

A notícia acabou por chegar mais cedo do que o esperado: a inflação voltou a ficar abaixo da marca simbólica dos 2% em setembro, para 1,8% em termos anuais na zona euro¹. Uma estreia desde julho de 2021. A operação de luta contra a subida dos preços deu, portanto, os seus frutos: desde o verão de 2022, para limitar o sobreaquecimento da economia, o Banco Central Europeu (BCE) tem vindo a aumentar regularmente as suas taxas diretoras² (as taxas que servem de referência para os bancos fixarem as suas próprias taxas de juro) a uma velocidade vertiginosa. O BCE já pode começar a baixar as rédeas: no início de junho, a sua principal taxa preferencial caiu 0,25%, antes de cair mais 0,25% em meados de setembro. Se a inflação continuar a abrandar, poderá haver mais cortes até ao final do ano.

Que impacto teve a descida das taxas de juro nos seus investimentos imobiliários? Em primeiro lugar, ficou mais fácil obter crédito. Desta forma, os investidores deverão regressar gradualmente, permitindo que o mercado imobiliário recupere o seu dinamismo. Mas se a procura aumentar sem qualquer alteração no nível da oferta, os preços começarão novamente a subir. É a eterna lei da oferta e da procura... Uma boa notícia para o valor dos seus imóveis detidos pelo fundo imobiliário. Por outro lado, é provável que a janela de oportunidade se feche gradualmente, certamente até ao final de 2025. Por isso, é importante que o seu fundo imobiliário continue a procurar o maior número possível de potenciais oportunidades até lá.

De volta ao escritório.

Outra reviravolta radical: o anúncio do fim do teletrabalho na Amazon, cujos colaboradores terão de regressar ao escritório 5 dias em 5³ a partir de 1 de janeiro de 2025. Ao passar do trabalho 100% à distância para

o trabalho 100% presencial, o gigante do comércio eletrónico está a dar um passo em frente e pode ser um exemplo a seguir. Prova, em todo o caso, que os escritórios não estão mortos, algo que os gestores do seu fundo imobiliário sempre acreditaram, desde que sejam seletivos e não se coloquem todos os ovos no mesmo cesto. Com este regresso, os escritórios poderão voltar a atrair os investidores imobiliários...

Uma venda e três aquisições

Foi um trimestre ativo para o seu fundo imobiliário, que realizou uma venda com mais-valia e assinou três novas aquisições.

A venda de um edifício na Irlanda gerou uma mais-valia de 1,5 milhões de euros brutos de taxas e comissões. Mais à frente, verificará que foi o próprio arrendatário quem nos contactou para comprar o edifício, colocando-nos numa posição favorável para negociar.

As aquisições do trimestre incidiram todas em edifícios no Reino Unido: dois supermercados, um dos quais com parque de estacionamento, e um edifício misto com lojas e um hotel. O seu fundo imobiliário continua assim a diversificar ativamente a sua carteira, com uma proporção crescente de imóveis de retalho e hotéis.

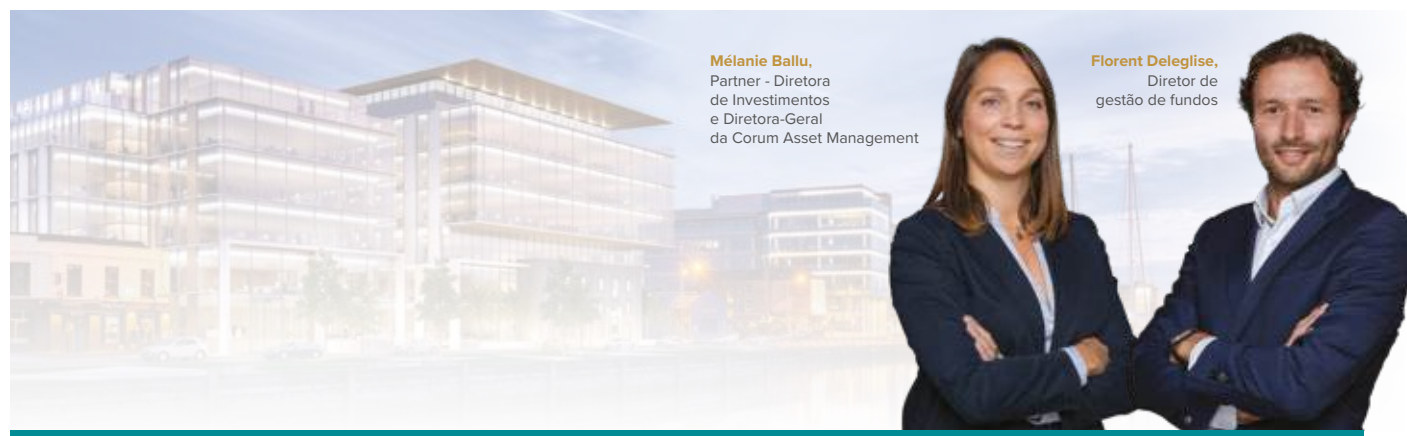
Entretanto, a libra esterlina continua a tendência ascendente iniciada há quase 18 meses, atingindo 1,20 euros por libra em 30 de setembro de 2024. Este facto constitui um bom presságio para potenciais vendas futuras de imóveis CORUM XL no Reino Unido. A valorização da moeda britânica aumenta o valor dos ativos detidos pelo seu fundo imobiliário no Reino Unido. A lógica? Os imóveis foram comprados a um preço médio de 1,15 euros por libra, mas poderiam agora, teoricamente, ser vendidos a 1,20 euros por libra: um ganho potencial de 0,05 cêntimos por libra paga.

1. Fonte: Eurostat

2. As taxas diretoras dos bancos centrais são as taxas nas quais os bancos baseiam as suas taxas de juro.

3. Fonte: Forbes - 19 de setembro de 2024

A Equipa CORUM



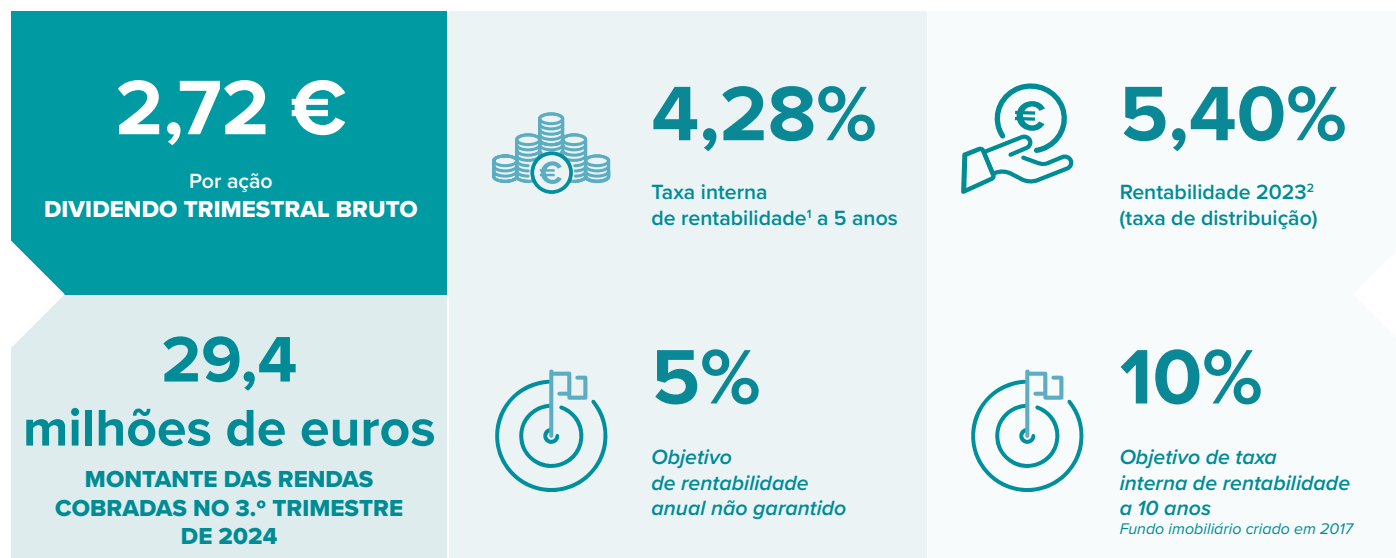
Mélanie Ballu,
Partner - Diretora
de Investimentos
e Diretora-Geral
da Corum Asset Management

Florent Deleglise,
Diretor de
gestão de fundos

O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

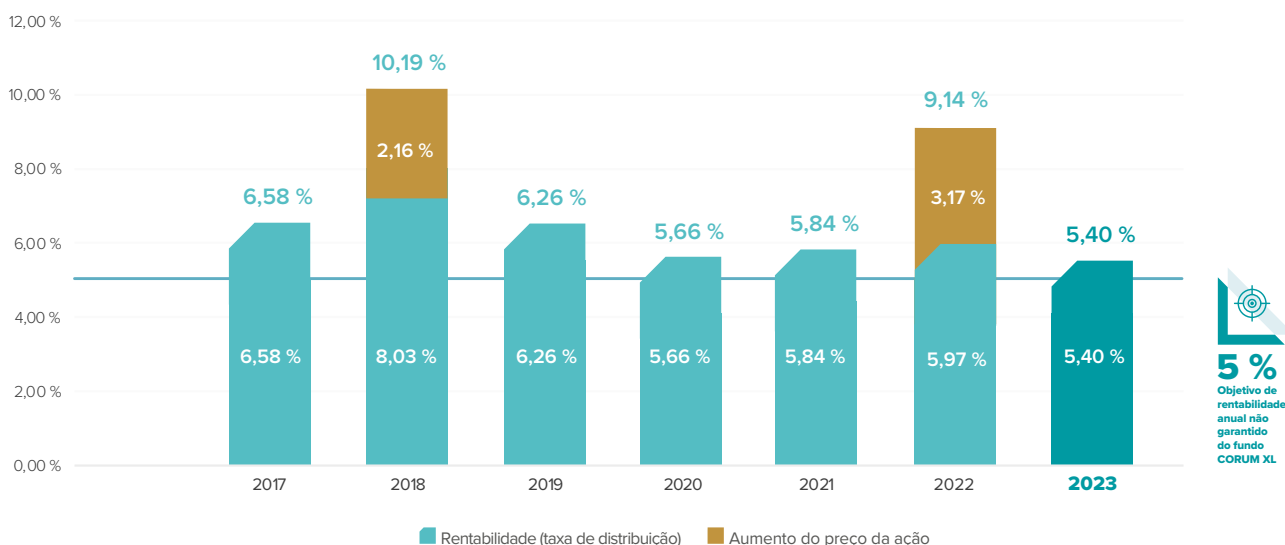
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. O resgate de ações não é garantido. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

● O ESSENCIAL DA ATUALIDADE



● A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM XL

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

Fonte: CORUM

1. A taxa interna de rentabilidade (TIR) mede a rentabilidade de um investimento durante um determinado período. Tem em conta os dividendos distribuídos, a evolução do valor das ações durante o período, e os custos de subscrição e de gestão pagas pelo investidor. Também tem em conta o facto de o valor da moeda mudar ao longo do tempo: 1 euro hoje vale mais do que 1 euro daqui a 1 ano, porque pode reinvestir imediatamente esse euro e fazê-lo crescer.

2. Rentabilidade: taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido pelo preço de subscrição no dia 1 de janeiro do ano N da ação. Este indicador permite avaliar a performance financeira anual do fundo CORUM XL.

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidades futuras do fundo CORUM XL. Como em qualquer investimento imobiliário, o capital, o valor da ação de CORUM XL, bem como os rendimentos que lhe estão associados, não são garantidos e podem variar tanto positiva como negativamente.

DIVIDENDO POR AÇÃO¹ NO 3.º TRIMESTRE DE 2024

Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- 0,69 € em 12 de agosto de 2024
- 0,70 € em 10 de setembro de 2024
- 0,69 € em 10 de outubro de 2024

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

2,08 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

2,72 €

BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

0,10 €

Dividendo bruto distribuído na sequência da venda de um imóvel em setembro

0,54 €

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

9,75 €
bruto por ação

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

EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO IMOBILIÁRIO



51.961

acionistas a 30/09/2024
+7% em relação a 01/01/2024

dos quais **1.007** passaram a fazer parte do grupo de investidores do fundo CORUM XL durante este trimestre

Este trimestre

183.450

novas ações que aumentaram o capital

38.894

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

2.648

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

2,017

mil milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)³

1,6

mil milhões de euros

Capital nominal⁴

10.342.271

Número de ações

Evolução em relação a 01/01/2024

+ 5%

EVOLUÇÃO DO PREÇO DA AÇÃO

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)

Valor nominal

Prémio de emissão

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- despesas de captação de fundos

- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento das

quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis

195,00 €

150,00 €

45,00 €

21,06 €

2,34 €

21,60 €

VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Valor de realização⁶ (por ação)

151,69 €

Valor de reconstituição⁷ (por ação)

185,80 €

Valor IFI⁸ (por ação)

171,60 €

PREÇO DE REVENDA⁹ POR AÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor

171,60 €

subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

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

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 30 de setembro de 2024: 10.342.271 ações * 195 € = 2,017 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de setembro de 2024: 10.342.271 ações * 150 € = 1,551 mil milhões de euros.

5. **O valor nominal de uma unidade do fundo imobiliário:** corresponde ao valor de referência de uma unidade quando o fundo imobiliário foi criado. É fixado pela sociedade gestora e não varia ao longo do tempo, ao contrário do preço de subscrição ou do valor de resgate, que podem variar em função da evolução do mercado imobiliário e do valor dos ativos do fundo imobiliário.

6. **Valor de realização:** corresponde ao valor pelo qual os imóveis poderão ser vendidos nas condições atuais de mercado, acrescido do valor de outros ativos (por exemplo, a caixa) e após a dedução de quaisquer dívidas.

7. **Valor de reconstituição:** corresponde ao valor de realização acrescido das despesas necessárias para reconstituir o património ao seu estado original (emolumentos notariais, taxas de registo, comissões).

8. **Valor IFI (Imposto sobre Fortunas Imobiliárias):** corresponde ao valor declarado no âmbito da tributação do IFI. Trata-se do preço de resgate, ao qual é aplicado um coeficiente (que representa a ação do imóvel no valor de realização do Fundo imobiliário).

9. **Preço de revenda:** corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora.

PERFIL DO PATRIMÓNIO

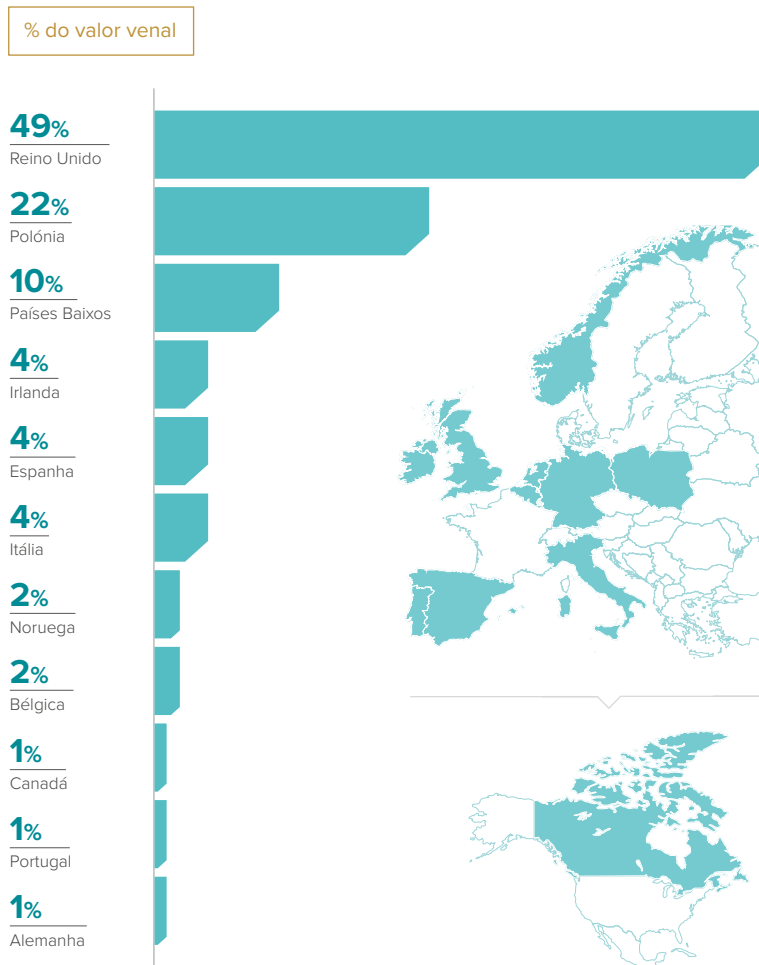
RESUMO DO PATRIMÓNIO



REPARTIÇÃO POR TIPO



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA



*Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, farmacêutica, videojogos, vendas online, transportes, etc.

TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO
FINANCEIRA (TOFIN)

95,65%

TAXA DE OCUPAÇÃO
FÍSICA (TOFIS)

95,40%

Instalações por arrendar: (41 instalações)

Taxa de ocupação física: 4,60%

- | | | |
|---|--|---|
| ○ 2 em Varsóvia - Edifício LBP (489 m ²) | ○ 1 em Reading (257 m ²) | ○ 3 em Maastricht (416 m ²) |
| ○ 2 em Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m ²) | ○ 2 em Cracóvia - Edifício Axis (410 m ²) | ○ 1 em Newcastle (3.200 m ²) |
| ○ 1 em Cracóvia - Edifício Astris (320 m ²) | ○ 2 em Cracóvia - Edifício Kapelanka (539 m ²) | ○ 1 em Kents Hill - Edifício K2 (1.400 m ²) |
| ○ 2 em Belfast (1969 m ²) | ○ 3 em Manchester - Edifício St. James (2.803 m ²) | ○ 2 em Old Street (1.050 m ²) |
| ○ 2 em Cork (3.099 m ²) | ○ 1 em Welwyn (691 m ²) | ○ 12 em Madrid - Edifício Nodo (7.845 m ²) |
| ○ 3 em Barcelona (1.945 m ²) | | ○ 1 em Wimbledon (779 m ²) |

Uma venda no terceiro trimestre de 2024

- Dos quais **1,53%** sob carência de arrendamento
- Ou seja **4,35%** à procura de arrendatários

Taxa de Ocupação Financeira (TOFIN): rendas faturadas e faturáveis, bem como instalações sob carência de arrendamento. Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

Taxa de Ocupação Física (TOFIS): área total das instalações ocupadas a dividir pela área total das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada sociedade gestora, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

AS AQUISIÇÕES

Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL ao longo do trimestre não constituem garantia de rentabilidades futuras. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

• REINO UNIDO

SAINSBURY'S CALNE

Preço de aquisição: **16 M€**
Rentabilidade inicial¹: **7,1%**

Área: **2.632 m²**
Tipologia: **Lojas**

Período restante do contrato: **14,9 anos**
Arrendatário: **Sainsbury's**



ADQUIRIDO EM: **23 DE JULHO DE 2024**



A 47.ª propriedade do seu fundo imobiliário no Reino Unido está localizada na encantadora cidade de Calne, uma cidade rica em história e conhecida pelo seu meio rural tranquilo e património arquitetónico.

Este imóvel, situado no coração da cidade, goza de uma localização estratégica num espaço onde se misturam harmoniosamente habitações, lojas e uma variedade de restaurantes. A sua localização na rua principal faz com que receba muito tráfego pedonal, o que lhe confere grande visibilidade e uma grande afluência de pessoas.

Construído em 1998 e ampliado em 2006, o edifício dispõe de uma área de 2.632 m² e 240 lugares de estacionamento exterior. A sua localização privilegiada no centro da cidade, com pouca concorrência, torna-o um espaço comercial raro.

O edifício está totalmente arrendado à Sainsbury's, uma das maiores cadeias de supermercados do Reino Unido. Com mais de 2.442 lojas, incluindo 600 supermercados, a Sainsbury's emprega mais de 150.000 pessoas em todas as suas atividades. Sendo o segundo maior retalhista de produtos alimentares do Reino Unido, a seguir à Tesco, com uma quota de mercado de 15,1%, a Sainsbury's é um arrendatário privilegiado, proporcionando estabilidade às suas poupanças.

• REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS BIRMINGHAM

Preço de aquisição: **29 M€**
Rentabilidade inicial¹: **8,8%**

Área: **7.943 m²**
Tipologia: **Comércio e Hotelaria**

Período restante do contrato: **7,8 anos**
Arrendatários: **HSBC, Premier Inn, McDonald's, etc.**



ADQUIRIDO EM: **9 DE SETEMBRO DE 2024**



O segundo imóvel adquirido no terceiro trimestre está situado no coração de Birmingham, a 2ª cidade mais populosa da Grã-Bretanha.

The Exchange Building é um edifício icónico situado numa das ruas comerciais mais movimentadas de Birmingham. Beneficia também de uma posição estratégica, com vista para uma das principais entradas da estação, com mais de 30 milhões de passageiros por ano.

Construído no final dos anos 60 e convertido em 2012, o *The Exchange Building* é composto por 11 andares e oferece cerca de 8000 m² de área útil. Os pisos superiores foram convertidos num hotel com 140 quartos, demonstrando a atração do edifício, enquanto as lojas do rés do chão beneficiam do fluxo constante de transeuntes.

O Exchange Building é ocupado por uma série de arrendatários importantes, incluindo o HSBC, um dos maiores bancos do mundo, e o Premier Inn, uma das principais marcas de hotéis do Reino Unido. A McDonald's, uma cadeia de fast-food que dispensa apresentações, também ocupa o edifício.

¹ **Rentabilidade inicial:** corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

AS AQUISIÇÕES

Os investimentos e alienações efetuados pelo CORUM XL durante o trimestre não constituem uma garantia do seu desempenho futuro. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

• REINO UNIDO

SAINSBURY'S
DARTFORD

Preço de aquisição: **28 M€**
Rentabilidade inicial¹: **7,6%**

Área: **4.400 m²**
Tipologia: **Comércio e estacionamento**

Período restante do contrato: **5,5 anos**
Arrendatário: **Sainsbury's**



ADQUIRIDO EM: **27 DE SETEMBRO DE 2024**



A 3.ª e última aquisição do trimestre foi também no Reino Unido, provando que este mercado continua a oferecer excelentes oportunidades. Este edifício comercial está situado no centro da cidade de Dartford, a 25 km de Londres.

Construído em 1997 e parcialmente renovado em 2010 e novamente em 2021, ocupa mais de 4.400 m² em dois níveis: uma área de vendas de 3.160 m² no rés do chão e 1.240 m² de espaço de armazenamento no andar de cima. Este edifício oferece inúmeras vantagens para o seu fundo imobiliário e, por conseguinte, para as vossas economias. A começar pela sua localização no centro da cidade: a proximidade imediata de um centro comercial atrativo e dos transportes públicos garante-lhe uma grande afluência. Além disso, a adição de postos de carregamento elétrico ressalta a adaptação do edifício às necessidades atuais, aumentando simultaneamente a sua atratividade para os visitantes.

À semelhança do imóvel adquirido em Calne em julho, este edifício está totalmente arrendado à Sainsbury's, a segunda maior cadeia de distribuição alimentar do Reino Unido. E como sabe, quanto mais sólido for um arrendatário, maior é a visibilidade do pagamento das rendas, gerando valor para as suas poupanças.

Estes três novos imóveis no Reino Unido, adquiridos durante o terceiro trimestre, são arrendados com base em contratos triple net, o que significa que todos os encargos são suportados pelos arrendatários, otimizando os custos para o fundo imobiliário e, consequentemente, para o cliente.

VENDAS

• IRLANDA

HILTON FOODS
DROGHEDA

Adquirido em: **2017**
Mais-valia bruta: **1,5 M€**

Arrendatário: **Hilton Foods**

Preço de aquisição: **7,1 M€**
Preço de venda: **8,6 M€**



ATRIBUÍDO EM: **20 DE SETEMBRO DE 2024**



O seu fundo imobiliário CORUM XL agarrou uma nova oportunidade ao assinar a sua segunda venda do ano. Assim, realiza uma mais-valia de 1,5 milhões de euros brutos de taxas e comissões¹. Este imóvel de 8000 m², que não estava à venda, atraiu o interesse do seu arrendatário: a empresa britânica Hilton Foods, líder no setor das embalagens alimentares. A Hilton Foods informou-nos que pretende adquirir o imóvel para o ampliar e reabilitar. Uma vez que o arrendatário estava interessado, encontrámo-nos numa posição favorável para iniciar as negociações de venda.

Adquirido por 7,1 milhões de euros em 2017, o imóvel foi vendido por 8,6 milhões de euros, ou seja, **21% superior ao seu preço de aquisição e 23% superior ao seu valor de avaliação**.

1. Nos termos do artigo 4 da nota informativa CORUM XL disponível no site Investir em fundos imobiliários e Seguros de Vida com a CORUM L'Épargne, a CORUM AM deduz uma comissão de arbitragem igual a 5% (IVA incluído) do valor líquido da venda em caso de mais-valia, se esta for superior a 5% do valor da venda. Assim, no âmbito da presente transação, a comissão de arbitragem cobrada pela CORUM AM é de 430.000 euros.

DETALHES DAS COMISSÕES

Não poupamos esforços para gerir e rentabilizar os investimentos que nos foram confiados pelos nossos clientes. E porque todo o trabalho deve ser recompensado, as comissões apresentadas em seguida constituem a contrapartida pelo trabalho que realizamos diariamente ao serviço do seu investimento. O investimento num fundo imobiliário, como qualquer outro investimento, implica algumas comissões. Por conseguinte, recomendamos que detenha as suas ações por um prazo mínimo de 8 a 10 anos, de modo a poder amortizar as comissões de subscrição e gestão.

Não se esqueça de que os dividendos (não garantidos) que recebe mensalmente são líquidos de todos estes encargos. Os objetivos de rentabilidade do seu fundo imobiliário são igualmente líquidos de comissões e são calculados sobre 100% do montante que nos confiou.

COMISSÕES DE ENTRADA

Deduzidas ao montante investido



Comissões de subscrição

12% do preço da ação, TII¹

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A captação dos fundos que permitem pôr em prática o programa de investimentos.

COMISSÕES DE SAÍDA

Deduzidas ao montante investido



Comissões sobre a cessão de ações

0 €

O fundo CORUM XL não aplica comissões de cessão ou transferência de ações.



Comissões de resgate antecipado

0% do preço de revenda por ação

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

COMISSÕES RELACIONADAS COM A GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



Comissões de gestão

13,2% das rendas cobradas, incluindo todos os impostos (na Zona Euro) 16,8% das rendas cobradas, incluindo todos os impostos (fora da Zona Euro)

Remuneram:

- A gestão dos arrendatários.
- A manutenção e valorização do património.
- O recebimento das rendas e a sua redistribuição sob a forma de dividendos, etc.



Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda efetivo

O fundo CORUM XL não aplica comissões de aquisição.

Remuneram:

- A pesquisa de imóveis.
- A negociação de contratos de arrendamento, etc.



Comissões de acompanhamento e orientação de obras

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

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

Remuneram:

- A realização e o acompanhamento de grandes obras.
- A coordenação com arquitetos.
- Os honorários de gabinetes de estudos, etc.



Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII¹ do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

Remuneram:

- A definição da estratégia de cessão.
- A gestão e negociação da venda, etc.

O IMPACTO DAS MOEDAS

Lançado em 2017, o CORUM XL foi o primeiro fundo imobiliário a investir fora da Zona Euro. O fundo conta com uma estratégia de investimento que combina os ciclos imobiliários e as oportunidades oferecidas pelas taxas de câmbio, diversificando geograficamente o seu património. Ou seja, tira partido da evolução das taxas de câmbio, tanto em momento de alta como de baixa, de forma a tornar esse fator numa alavanca de desempenho. O resultado é que o fundo apresenta uma dupla face: mais potencial, mas mais risco, nomeadamente devido às variações cambiais.

Vejamos o caso da libra esterlina no Reino Unido, para compreender como as coisas funcionam:



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

Valor da libra no dia 30 de setembro de 2024: 1 £ = 1,19 €
Valor da libra no dia 31 de dezembro de 2023: 1 £ = 1,15 €

Valor médio de compra no Reino Unido: 1 £ = 1,15 €





● DATA DE INÍCIO DE FRUIÇÃO



1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

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

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

Advertências

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

Condições de subscrição de aumentos de capital

A sociedade gestora recebe do fundo imobiliário, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12% do preço de subscrição (todos os impostos incluídos), deduzida do prémio de emissão. As subscrições são aceites até ao limite do capital estatutário fixado em 3.000.000.000 €. Só são aceites subscrições para compensar os pedidos de resgate após o capital estatutário ter sido atingido.

Condições de resgate dos Investidores

Visto que o Fundo Imobiliário é uma sociedade com capital variável, qualquer investidor goza do direito de se poder retirar da sociedade, total ou parcialmente. Quando a sociedade gestora recebe pedidos de resgate, se não existirem fundos para o reembolso e existirem pedidos de subscrição num montante equivalente ou superior, o reembolso é efetuado com base no preço de subscrição em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora, correspondendo a 171,60 € por ação desde 1 de junho de 2022. É mantido na sede da sociedade um registo onde são inscritos, por ordem cronológica de receção, os pedidos de resgate notificados à sociedade gestora. Os investidores que se desejem retirar devem endereçar a sua notificação nesse sentido à sociedade gestora por correio normal, fazendo acompanhar a sua carta do(s) respetivo(s) certificado(s) de ação(ões). As ações serão anuladas.

Condições de cessão

- 1. Cessão direta (em mercado livre)** A cessão é acordada livremente entre as partes. Os acionistas que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Nesse caso, compete-lhes encontrar um adquirente sem a ajuda da sociedade gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A sociedade gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.
- 2. Fruição das ações e aprovação** As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.
- 3. Comissões de cessão de ações** A Sociedade Gestora não fatura quaisquer comissões de cessão de ações. As taxas de registo a cargo do comprador devem ser pagas à Fazenda Pública.

Tributação

A Sociedade Gestora CORUM Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo imobiliário CORUM XL relativos ao ano anterior.

2. Mais-valias imobiliárias As mais-valias imobiliárias de origem francesa estão sujeitas a retenção na fonte a uma taxa fixa de 19% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições para a segurança social de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a frequência da dedução por tempo de propriedade são diferentes na determinação da matéria coletável das mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de venda - preço de custo, incluindo custos e direitos) é reduzida por uma dedução de 6% por ano de propriedade após o 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para as contribuições para a segurança social), 4% após o 22.º ano (1,60% para as contribuições para a segurança social), 9% por cada ano após o 22.º ano apenas para as contribuições para a segurança social. Consequentemente, as vendas de imóveis estão isentas do imposto sobre as mais-valias decorridos 22 anos e das contribuições para a segurança social decorridos 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos, as mais-valias só estarão sujeitas a contribuições para a segurança social. Imposto sobre as mais-valias imobiliárias superiores a 50.000 euros: imposto sobre qualquer venda de imóveis efetuada pelo fundo gerador de uma mais-valia superior a 50.000 euros. As autoridades fiscais aceitam agora que o limiar de 50.000 euros deve ser avaliado ao nível dos acionistas do fundo sujeitos a imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada desde o 1.º euro segundo uma tabela que tem em conta um sistema de alisamento e cuja taxa varia de 2% a 6% em função do montante da mais-valia. O imposto baseia-se no montante das mais-valias tributáveis, determinado nas condições do direito comum e, nomeadamente, após a aplicação da dedução dos períodos de detenção.

3. Rendimentos financeiros Os rendimentos financeiros são gerados pelo investimento do dinheiro disponível pendente de investimento imobiliário. Estão sujeitos a um imposto único e fixo de 30% (imposto fixo), que se reparte da seguinte forma: uma dedução única e fixa do imposto sobre o rendimento (PFU) à taxa de 12,8% e contribuições para a segurança social (PS) à taxa global de 17,2%. Estes rendimentos financeiros estão sujeitos à dedução do imposto sobre o rendimento a cargo da sociedade gestora no momento do pagamento dos dividendos, pelo que receberá estes rendimentos líquidos de imposto, exceto se tiver solicitado a isenção da dedução até 30 de novembro do ano anterior ao do pagamento. Pode estar isento do PFU se o seu rendimento fiscal de referência do penúltimo ano for inferior a 25.000 euros (solteiro) ou a 50.000 euros se viver como casal (casamento ou PACS).

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

5. Rendimentos estrangeiros Nos termos das convenções fiscais bilaterais destinadas a evitar a dupla tributação, os rendimentos patrimoniais e financeiros obtidos no estrangeiro são tributados no país onde se situa o imóvel e neutralizados em termos de imposto francês, de acordo com a regra da taxa efetiva ou do crédito de imposto. O CORUM XL cobra o imposto pago no estrangeiro em nome dos seus acionistas. Este imposto pago no estrangeiro é deduzido dos dividendos pagos.

Vida social

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

Subscrição a crédito

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

CORUM XL, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581 no dia 23 de dezembro de 2016 - Capital social inicial: 5.179.050 € - Capital social a 30 de setembro de 2024: 1.551.340.628 €. Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 15/10/2024.

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



CORUM
INVESTMENTS

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