



# RELATÓRIO ANUAL 2024

O essencial do seu investimento

**CORUM**  
XL





## ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

| 4

# 01

## MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

O essencial do ano de 2024	8
As distinções	10

# 02

## CRESCER E INOVAR

Perfil do património imobiliário	14
Presença em 11 países da zona euro	16
Imóveis adquiridos em 2024	17
Imóveis vendidos em 2024	21

# 03

## ELEMENTOS FINANCEIROS

Mercado de ações	24
Dados financeiros	25
Contas anuais do exercício de 2024	28

# 04

## RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

Relatório da Sociedade Gestora	44
Relatório do Conselho Fiscal	46
Relatório do revisor de contas	47
Relatório especial do revisor de contas	49
Relatório de conformidade e auditoria interna	50
Projetos de resolução para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	53

# ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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

## 2024: um ano decisivo, o nosso investimento sai reforçado

Em 2024, o fundo imobiliário cumpriu mais uma vez o seu objetivo de rentabilidade, prova notável de solidez para um fundo da sua dimensão. Além disso, os seus ativos aumentaram de valor, apesar da quebra generalizada dos preços do imobiliário. Estes indicadores de fiabilidade são boas notícias para as economias dos nossos investidores.

### As taxas de juro confirmaram a sua redução em 2024

Embora possa ser ainda demasiado cedo para se dizer que a guerra contra a inflação foi ganha de uma vez por todas, houve uma primeira batalha que foi, de facto, vencida em 2024. Na maioria dos países ocidentais, a inflação voltou realmente a níveis aceitáveis<sup>[1]</sup>. Em dezembro de 2024, situou-se em 2,4%<sup>[2]</sup> em termos homólogos na zona euro, em comparação com o pico de 10,6%<sup>[2]</sup> registado em outubro de 2022. Com efeito, as medidas tomadas pelos bancos centrais (instituições responsáveis pela definição da política monetária de um país ou de uma zona económica) para conter a inflação estão a revelar-se eficazes.

No reverso da medalha, as severas restrições impostas à economia europeia para conter a inflação levaram alguns países à recessão. É o que acontece com a Alemanha. E a França está por um fio... Acresce que, desde outubro de 2024, a inflação tende a estagnar ou mesmo a aumentar ligeiramente<sup>[2]</sup>. A situação permanece, portanto, frágil.

### Objetivo de desempenho alcançado pelo 8.º ano consecutivo

Foi neste contexto ainda vacilante que o nosso fundo prosseguiu a sua rota em 2024, com uma série de realizações dignas de nota.

Primeira constatação: CORUM XL gerou um rendimento de 5,53% no ano transato. Trata-se do 8.º ano consecutivo em que atingiu o seu objetivo de rentabilidade de 5%.

Com mais de 2 mil milhões de euros sob gestão para mais de 53.000 investidores, CORUM XL é um dos principais fundos imobiliários. Essa capacidade de atingir os seus objetivos de rentabilidade a longo prazo reflete, portanto, a abordagem oportunista de CORUM em toda a Europa ao longo de mais de uma década e a sua escolha escrupulosa de arrendatários. É o reflexo do trabalho quotidiano das nossas equipas em França e no estrangeiro, nos países onde o nosso fundo imobiliário está implantado localmente: diariamente, os nossos colaboradores trabalham para que os edifícios sejam ocupados por empresas sólidas e que paguem as suas rendas, para que possamos aguardar em boas condições o momento de os vender.

## O valor dos imóveis do fundo está a aumentar

Outra constatação em 2024 foi que, enquanto os preços dos imóveis baixaram, os ativos do fundo aumentaram de valor. Por um lado, isto confirma que o fundo sabe selecionar as oportunidades de aquisição. Assim, em 2024, continuou a investir fortemente, com a compra de 6 imóveis num total de 232 milhões de euros, adquiridos em condições de desconto, como demonstra a rentabilidade inicial média ao longo do ano de 7,79%<sup>[3]</sup>. Por outro lado, importa recordar que a qualidade das equipas de gestão permite manter níveis de ocupação elevados, neste caso 96,3%<sup>[4]</sup> em 2024 para CORUM XL.

## Mais vendas esperadas em 2025

Essa tendência ascendente nos valores dos imóveis poderá manter-se em 2025. Com efeito, a descida das taxas de juro a que assistimos há vários meses em França e na Europa constitui sinónimo de uma provável subida dos preços do imobiliário. Porque? Porque o acesso mais fácil ao crédito traz gradualmente os compradores de volta ao mercado imobiliário. Ora, quem diz mais concorrência, diz preços mais altos. E isso a mais ou menos curto prazo: no sector imobiliário, são sempre necessários vários semestres para que se vejam as repercussões de determinado evento...

Em 2024, o fundo alienou também 2 imóveis, gerando uma mais-valia total de 5,5 milhões de euros<sup>[5]</sup>. Nomeadamente, conseguiu tirar partido da valorização da libra (1,15 euros por libra em 31 de dezembro de 2023, em comparação com 1,21 euros por libra em 31 de dezembro de 2024) e de um mercado imobiliário em retoma do outro lado do Canal da Mancha. As estrelas parecem estar alinhadas para que essa dinâmica prossiga em 2025. Estão já previstas diversas oportunidades de venda nos próximos meses...

[1] Fonte: FMI – “As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot”

[2] Fonte: Comissão Europeia

[3] 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. Os investimentos realizados pelo fundo CORUM XL desde a sua criação 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.

[4] Taxa de ocupação financeira: relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda). Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

[5] Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospeto.



Múltiplos arrendatários – Watford – Reino Unido  
Adquirido em 29 de maio de 2024

### Philippe Cervesi

Partner – Presidente da  
CORUM Asset Management



### Mélanie Ballu

Partner – Diretora  
de Investimentos  
e Diretora-Geral de  
Corum Asset Management





“A clareza das informações fornecidas facilitou-me a compreensão da problemática e dos mecanismos envolvidos no meu investimento. Tudo é feito para assegurar uma transparência total, o que é um fator de tranquilidade para nós, investidores. Além disso, a eficácia na gestão dos bens é digna de nota. Os rendimentos são regulares e correspondem às previsões, refletindo uma gestão rigorosa e profissional. Recomendo vivamente CORUM a quem procura um fundo imobiliário fiável e de elevado desempenho.

**Claude R.**





# 01

# MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO

Múltiplos arrendatários – Watford – Reino Unido  
Adquirido em 29 de maio de 2024

# O ESSENCIAL DO ANO DE 2024



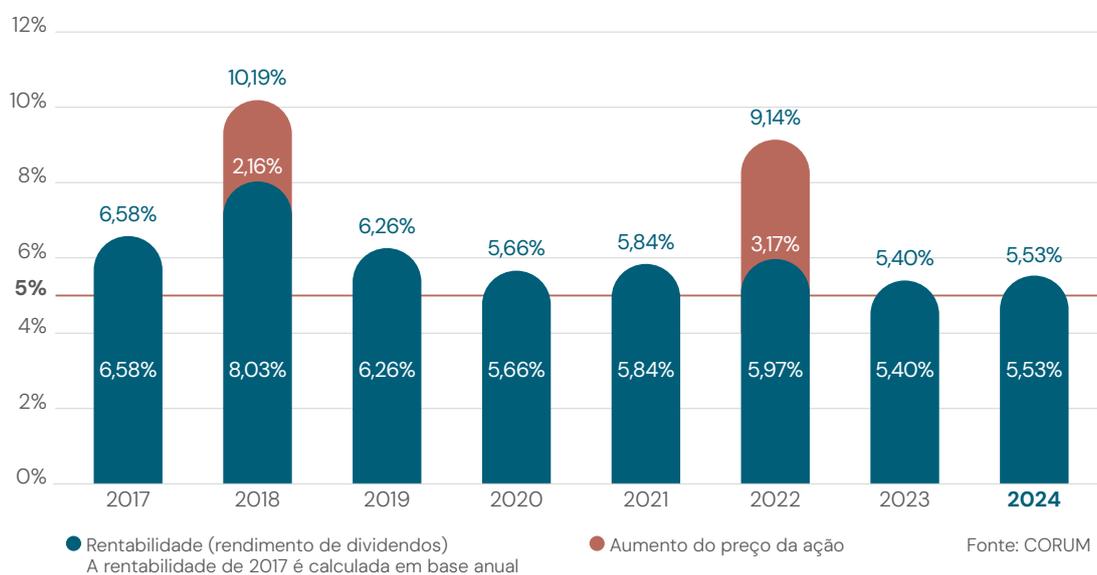
## CORUM XL, 8 anos de objetivos superados

### A rentabilidade total do fundo imobiliário CORUM XL

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



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



Investir fora da zona euro para tirar partido dos ciclos imobiliários e cambiais: esta é a estratégia de CORUM XL desde o seu lançamento em 2017. Já em 2018, estabeleceu presença no Reino Unido, antes de se expandir para o Canadá em 2020. Esta abordagem permitiu-lhe superar as incertezas económicas. Como prova, este Fundo imobiliário superou todos os anos o seu objetivo de rentabilidade, com 5,53% em 2024.

*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. O resgate de ações não é garantido. Os desempenhos anteriores, bem como os investimentos e as alienações, não constituem garantia de desempenhos futuros.*

 10,78 €

### Dividendo anual bruto por ação em 2024

Os acionistas do fundo CORUM XL em fruição no ano de 2024 receberam um dividendo de 10,78 € por ação.

## NÚMEROS-CHAVE

 4,15%

### Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 5 anos

**Objetivo de taxa interna de rentabilidade a 10 anos: 10%**

Mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro mudar com o tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, mas também a passagem 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.

 5,53%

### Rentabilidade (rendimento de dividendos) do CORUM XL em 2024

O rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes das deduções fiscais nacionais e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,21% para o fundo CORUM XL em 2024), dividido pelo preço de subscrição da ação em 1 de janeiro do ano N. Este indicador permite avaliar e comparar o desempenho financeiro anual do fundo CORUM XL.

 53.240

### acionistas (+10% vs. 2023)

Mais de 53.000 pessoas aderiram a CORUM XL desde a sua criação, correspondendo a mais 4.806 do que na mesma altura do ano passado. Agradecemos a confiança que depositaram em nós. Poderão sempre contar conosco para obter o máximo partido do seu investimento.

 2.046  
milhões de euros

### Capitalização (+7% vs. 2023)

Trata-se do número de ações em 31 de dezembro de 2024 multiplicado pelo preço de subscrição da ação nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo. Por outras palavras, é também o montante das poupanças que nos foram confiadas desde o lançamento do fundo imobiliário em 2017.

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

# AS DISTINÇÕES



## Os fundos imobiliários CORUM premiados pelos especialistas do mercado desde a sua criação

Em 13 anos, a CORUM foi premiada 85 vezes pela qualidade dos seus fundos de investimento imobiliário e da sua gestão.

**Em 2024, 4 novos prémios vieram acrescentar-se à lista de conquistas do vosso fundo CORUM XL.**

### Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Desde 2018, os nossos fundos de investimento imobiliário são regularmente premiados pela revista Gestion de Fortune. Designadamente, este ano o fundo foi galardoado com o prémio para a melhor SCPI internacional.

- **Melhor SCPI internacional (para um ativo acima dos 500 milhões de euros)**
- **Melhores serviços prestados aos investidores**

### Good Value for Money

CORUM XL foi distinguido pelo terceiro 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%.

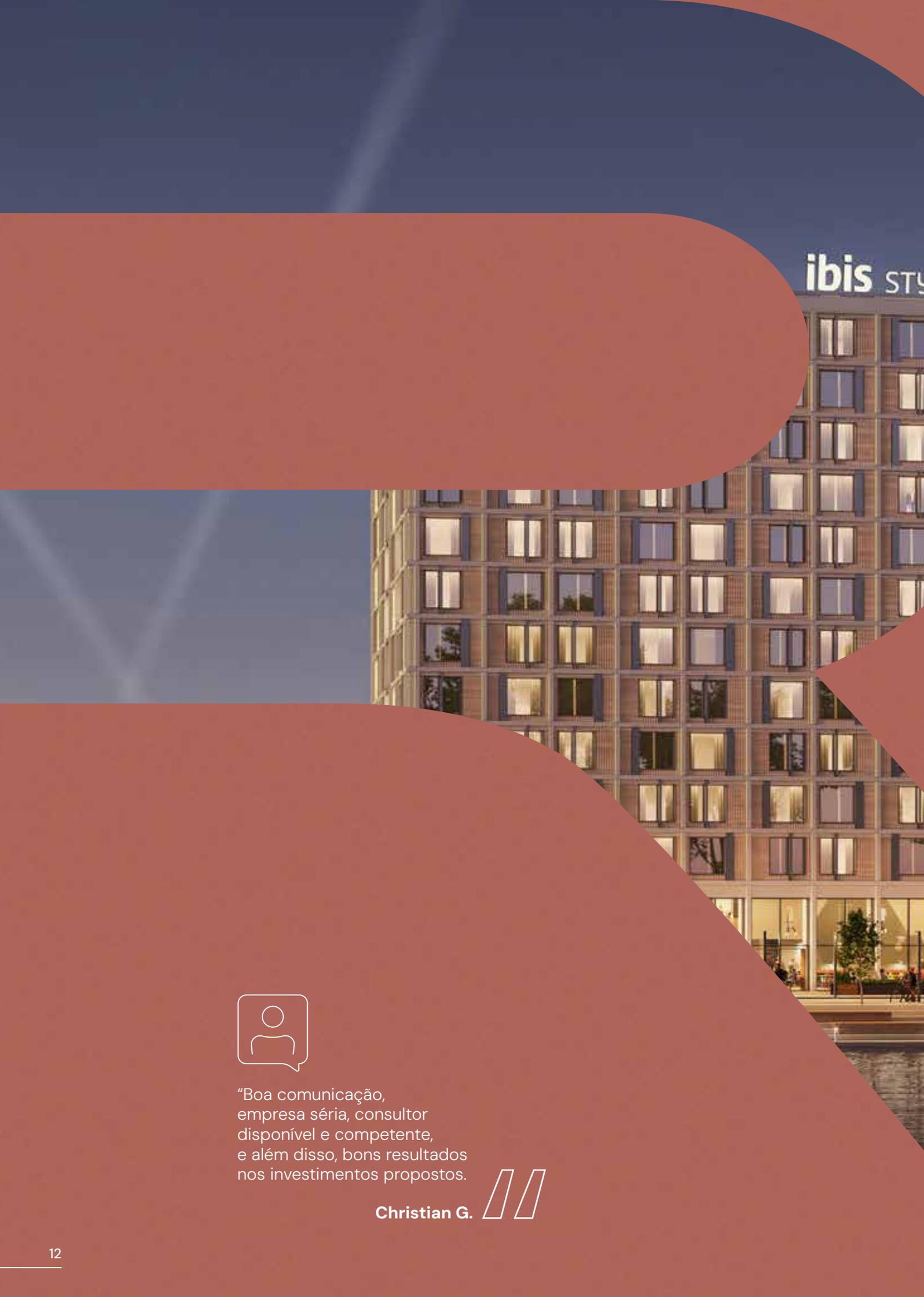
- **Sélection Premium**

*Poderá consultar todas as informações relativas às diferentes classificações obtidas em [www.corum.pt](http://www.corum.pt). A referência a um prémio não garante rentabilidades futuras.*

*Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização.*







ibis STY



“Boa comunicação,  
empresa séria, consultor  
disponível e competente,  
e além disso, bons resultados  
nos investimentos propostos.

Christian G.





02

**CRESCER**  
E INOVAR

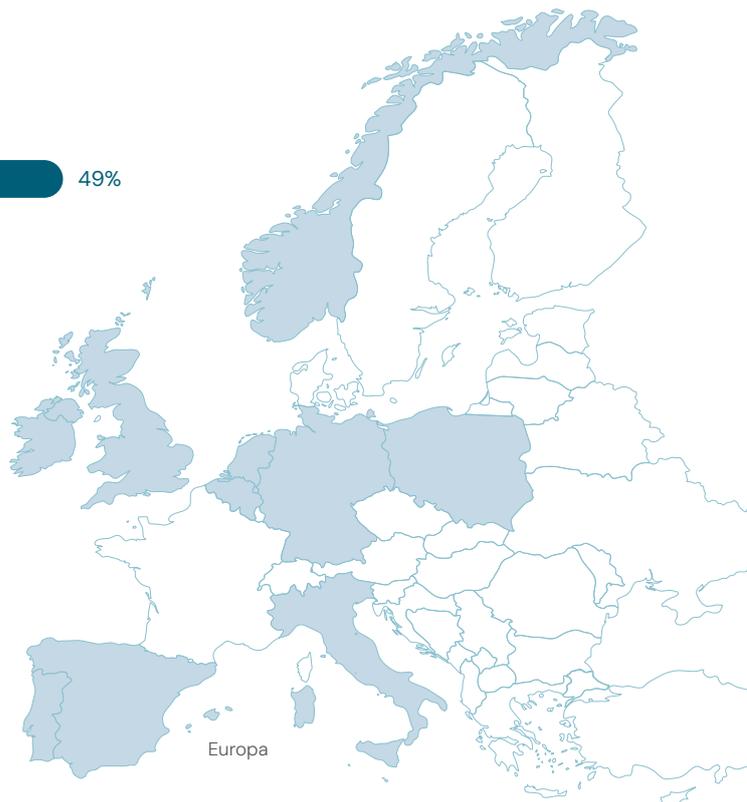
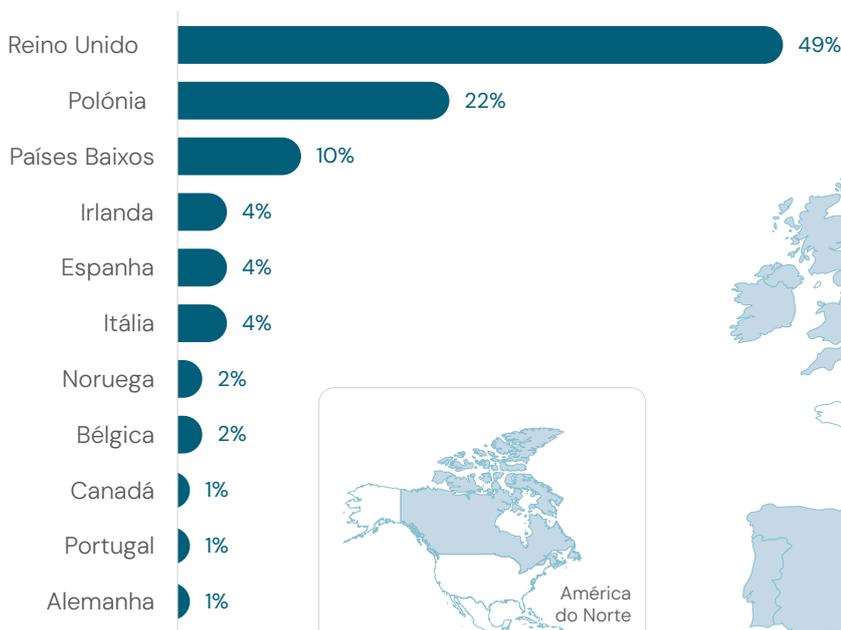
HR Group – Roterdão – Países Baixos  
Adquirido em 11 de abril de 2023

# PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO



## Repartição geográfica

(em % do valor venal)



## Taxa de ocupação financeira<sup>[1]</sup> e física<sup>[2]</sup> em 2024

Taxa de ocupação financeira

**96,3%**

(dos quais 1,4% sob carência de renda)

Taxa de ocupação física

**96,3%**

● 3,7% em busca de arrendatários

● Taxa de desocupação física: 3,7%

### Instalações por arrendar: 47 instalações

- 2 em Varsóvia – LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 em Varsóvia – F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 3 em Cracóvia – Astris (1.780 m<sup>2</sup>)
- 2 em Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 2 em Cork (3.099 m<sup>2</sup>)
- 3 em Barcelona (1.945 m<sup>2</sup>)
- 1 em Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 2 em Cracóvia – Axis (410 m<sup>2</sup>)
- 2 em Cracóvia – Kapelanka (539 m<sup>2</sup>)
- 3 em Manchester – Saint-James (2.803 m<sup>2</sup>)
- 1 em Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 3 em Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- 1 em Newcastle (3.200 m<sup>2</sup>)
- 1 em Kents Hill – K2 (1.221 m<sup>2</sup>)
- 1 em Old Street (522 m<sup>2</sup>)
- 14 em Madrid – Nodo (9.116 m<sup>2</sup>)
- 1 em Wimbledon (380 m<sup>2</sup>)
- 3 em Maidenhead (1.900 m<sup>2</sup>)

[1] Relação entre as rendas faturadas e faturáveis (incluindo as instalações sob carência de renda). Esta taxa avalia a performance financeira do arrendamento.

[2] Média das taxas de ocupação física trimestrais (área total das instalações ocupadas/área 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.

## RESUMO DO PATRIMÓNIO



# 82

Número de imóveis



# 211

Número de arrendatários



# 7,33

anos, ou seja, até maio de 2032

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



# 687.670 m<sup>2</sup>

Área total

(área por arrendar: 34.622 m<sup>2</sup>)

## REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor do património)



# 61%

Escritórios<sup>[3]</sup>



# 16%

Lojas



# 13%

Hotelaria



# 5%

Indústria e logística



# 2%

Saúde



# 2%

Educação



# 1%

Parques de estacionamento

[3] Arrendatários diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, indústria farmacêutica, videojogos, comércio eletrónico, transportes, etc.

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



● Número de investimentos realizados em 2024

● Número de investimentos realizados antes de 2024 (excluindo vendas)

● Número de vendas realizadas em 2024

# IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2024

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.

## Reino Unido

### Múltiplos arrendatários Glasgow

Adquirido em 24 de abril de 2024



**Preço:** 56 M€  
**Rentabilidade inicial<sup>[1]</sup>:** 8,8%

**Área:** 13.323 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Escritórios  
**Período restante do contrato:** 6 anos  
**Arrendatários:** Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini...

Devido ao seu aspeto de “mini arranha-céus”, o 1 West Regent Street destaca-se entre os edifícios de arenito vermelho típicos do centro da cidade de Glasgow. Com os seus 10 andares inteiramente envidraçados, o edifício domina o coração da principal metrópole da Escócia e a terceira cidade do Reino Unido.

Construído em 2015, o 1 West Regent Street possui vários certificados que atestam a sua qualidade ambiental. Outra vantagem do edifício é a sua acessibilidade. Uma localização estratégica para qualquer empresa que pretenda instalar-se no centro de Glasgow...

Com os seus 12.500 m<sup>2</sup> de escritórios, 800 m<sup>2</sup> de espaços comerciais no rés do chão e 40 lugares de estacionamento interior, o edifício acolhe nove arrendatários, comprometidos, em média, por mais de 6 anos. Entre os principais ocupantes: a CMS, um gigante no mundo do direito empresarial com uma rede de 19 escritórios de advogados internacionais; e a Capgemini, um dos líderes mundiais em consultoria, serviços de TI e transformação digital.

[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.

## Reino Unido

### Múltiplos arrendatários Watford

Adquirido em 29 de maio de 2024



**Preço:** 24 M€  
**Rentabilidade inicial<sup>[1]</sup>:** 8,4%

**Área:** 4.400 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Escritórios  
**Período restante do contrato:** 5 anos  
**Arrendatários:** PwC, Rontec Roadside Retail e 15 Marketing...

Rumo a Watford, uma cidade a cerca de trinta quilómetros de Londres. A nossa nova propriedade situa-se na Clarendon Road, uma das principais ruas da cidade, que beneficiou recentemente de um projeto de embelezamento. Construído em 1999, o “Forty Clarendon Road” foi completamente renovado em 2020 para responder às necessidades dos ocupantes. Após a renovação, o edifício foi totalmente arrendado e os arrendatários continuaram a embelezar as instalações de modo a torná-las mais apropriadas, proporcionando aos colaboradores diferentes tipos de espaços (zonas acústicas, salas de reuniões, áreas de relaxamento, etc.). Tudo para se sentir bem no escritório.

O edifício é ocupado por três arrendatários, incluindo o gigante internacional PricewaterhouseCoopers (PwC). O Grupo faz parte das “Big Four”, as 4 maiores empresas de auditoria e consultoria do mundo, juntamente com a Deloitte, a Ernst & Young e a KPMG. Um arrendatário muito sólido, já que o seu volume de negócios se aproximou dos 53 mil milhões de euros em 2023.

## Reino Unido

Sainsbury's  
Calne

Adquirido em 23 de julho de 2024



**Preço:** 16 M€  
**Rentabilidade inicial<sup>[1]</sup>:** 7,1%

**Área:** 2.632 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Lojas  
**Período restante do contrato:** 14,9 anos  
**Arrendatário:** Sainsbury's

A 47.ª propriedade do 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 patrimônio arquitetônico.

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 m<sup>2</sup> 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

Adquirido em 9 de agosto de 2024



**Preço:** 29 M€  
**Rentabilidade inicial<sup>[1]</sup>:** 8,8%

**Área:** 7.943 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Lojas / hotéis  
**Período restante do contrato:** 4,9 anos  
**Arrendatários:** HSBC, Premier Inn, McDonald's e Baguette World

Este imóvel de escritórios adquirido no terceiro trimestre está situado no coração de Birmingham, a 2.ª 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 ferroviária, 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 8.000 m<sup>2</sup> 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.

## Reino Unido

Sainsbury's  
Dartford

Adquirido em 27 de setembro de 2024



**Preço:** 28 M€  
**Rentabilidade inicial**<sup>[1]</sup>: 7,6%

**Área:** 4.400 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Lojas  
**Período restante do contrato:** 5,5 anos  
**Arrendatário:** Sainsbury's

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 m<sup>2</sup> em dois níveis: uma área de vendas de 3.160 m<sup>2</sup> no rés do chão e 1.240 m<sup>2</sup> de espaço de armazenamento no andar de cima. Este edifício oferece inúmeras vantagens para o 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 se sabe, quanto mais sólido for um arrendatário, maior é a visibilidade do pagamento das rendas, gerando valor para as suas poupanças.

[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.

## Reino Unido

Múltiplos arrendatários  
Coventry

Adquirido em 13 de dezembro de 2024



**Preço:** 33 M€  
**Rentabilidade inicial**<sup>[1]</sup>: 7,3%

**Área:** 11.881 m<sup>2</sup>  
**Tipologia:** Lojas  
**Período restante do contrato:** 6,7 anos  
**Arrendatários:** Aldi, Food Warehouse, Poundland, Hobbycraft, Boots

Na última aquisição do ano, o fundo prosseguiu a diversificação da sua carteira com a aquisição do Central Six Shopping Centre, um centro comercial ao ar livre situado em Coventry, perto de Birmingham, a segunda maior cidade de Inglaterra. Este complexo comercial goza de uma localização ideal, a qual lhe garante uma afluência constante de visitantes. De facto, situa-se a apenas 15 minutos a pé do centro da cidade, mesmo em frente à estação de Coventry, a qual proporciona ligações para as grandes cidades de Birmingham, Manchester e Glasgow.

Este novo imóvel encontra-se inteiramente arrendado a grandes marcas conhecidas e apreciadas pelo público em geral. Estas incluem a famosa cadeia farmacêutica e de produtos de beleza Boots, as especialistas em produtos alimentares a preços reduzidos Aldi e Food Warehouse, a principal loja de passatempos do Reino Unido, Hobbycraft e, por último, mas não menos importante, a Poundland, uma cadeia em rápido crescimento que vende todos os seus produtos a uma libra esterlina. Em suma, um conjunto de lojas que atrai um vasto público e clientes regulares.



**TORREB**

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

# IMÓVEIS VENDIDOS EM 2024

As vendas realizadas pelo fundo CORUM XL no decurso do ano não garantem rentabilidades futuras.

## Reino Unido

Múltiplos arrendatários  
East Kilbride

Vendido em 14 de maio de 2024



**Data de aquisição:**  
12 de abril de 2019  
**Preço de aquisição:** 14,5 M€  
**Preço de alienação:** 18,6 M€  
**Mais-valia bruta<sup>[1]</sup>:** 4 M€

**Arrendatários:** The Range,  
Halfords, Pets at Home...

O fundo imobiliário realizou a sua primeira venda no Reino Unido em maio de 2024, obtendo uma mais-valia de mais de 4 milhões de euros (antes de comissões), ou seja, 35% do seu preço de compra.

O imóvel vendido é um complexo comercial situado em East Kilbride, perto de Glasgow, a maior cidade da Escócia. Ao optar por vender este edifício, adquirido há 5 anos, CORUM XL tira partido de uma tendência do mercado: a popularidade das zonas industriais na periferia das cidades.

## Irlanda

Hilton Foods  
Drogheda

Vendido em 20 de setembro de 2024



**Data de aquisição:**  
2017  
**Preço de aquisição:** 7,1 M€  
**Preço de alienação:** 8,6 M€  
**Mais-valia bruta<sup>[1]</sup>:** 1,5 M€

**Arrendatário:** Hilton Foods

O fundo CORUM XL realiza uma mais-valia de 1,5 milhões de euros antes de comissões ao assinar a sua segunda venda do ano. Este imóvel de 8.000 m<sup>2</sup>, 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 pretendia 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% acima do seu preço de aquisição e 23% acima do seu valor de avaliação.

[1] Mais-valias sujeitas a uma comissão de arbitragem em conformidade com o prospecto.



“Desde que invisto na CORUM, estou totalmente satisfeita. O meu contrato é claro, os rendimentos estão de acordo com as minhas expectativas, e a gestão é transparente. A diversificação dos ativos e a flexibilidade das opções de investimento reforçam a minha confiança.

**Clémentine B.**





03

# ELEMENTOS FINANCEIROS



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

# MERCADO DE AÇÕES



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 de cada ação a 01/01/2024:** 195 €  
**Preço de subscrição de cada ação a 31/12/2024:** 195 €  
**Valor nominal da ação:** 150 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

## Evolução do capital

	2024	2023	2022	2021	2020
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de euros	<b>1.573.738</b>	1.476.423	1.277.499	959.408	511.783
Número de ações a 31/12	<b>10.491.585</b>	9.842.822	8.516.662	6.396.054	4.794.104
Número de acionistas a 31/12	<b>53.240</b>	48.434	40.109	29.736	22.254
Remuneração excluindo impostos da sociedade gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de euros	<b>19.287</b>	33.930	50.079	36.935	31.678
Preço de entrada a 31/12 em € <sup>[1]</sup>	<b>195</b>	195	195	189	189

[1] Preço pago pelo subscritor.

## Evolução do preço da ação

	2024	2023	2022	2021	2020
Preço de subscrição a 01/01	<b>195 €</b>	195 €	189 €	189 €	189 €
Preço de subscrição a 31/12	<b>195 €</b>	195 €	195 €	189 €	189 €
Dividendo bruto pago relativamente ao ano <sup>[1]</sup>	<b>10,78 €</b>	10,53 €	11,28 €	11,03 €	10,69 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	<b>0,01 €</b>	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	<b>0,01 €</b>	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Taxa interna de rentabilidade <sup>[2]</sup>	<b>4,15%</b>	4,28%	5,34%	N/A	N/A
Rendimento de dividendos <sup>[3]</sup>	<b>5,53%</b>	5,40%	5,97%	5,84%	5,66%
Variação do preço da ação <sup>[4]</sup>	<b>0,00%</b>	0,00%	3,17%	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 2024, 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 deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N (incluindo dividendos extraordinários e participação em mais-valias distribuídas, 0,21% em 2024), dividido preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N da ação.

[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, dividida pelo preço de aquisição no dia 1 de janeiro do ano N.

# DADOS FINANCEIROS

## Números-chave

	2024		2023	
	Total (em k€)	Por ação (em €)	Total (em k€)	Por ação (em €)
<b>1 - Demonstração de resultados<sup>[1]</sup></b>				
Receitas imobiliárias	180.392	18,45	160.587	18,82
Resultado da atividade imobiliária	132.415	13,55	116.467	13,65
Resultado do exercício	101.488	10,38	89.902	10,54
<b>2 - Valores de balanço<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	1.573.738	150,00	1.476.423	150,00
Total do capital próprio	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Imobilizações para arrendamento	2.015.729	192,13	1.810.017	183,89
Títulos, participações e ações de entidades controladas	-	-	-	-
Total da demonstração patrimonial	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
<b>3 - Outras informações</b>				
Resultados distribuíveis <sup>[1]</sup>	101.488	10,38	89.902	10,54
Dividendos <sup>[3]</sup>	105.546	10,78	91.007	10,67
<b>4 - Património<sup>[2]</sup></b>				
Valor venal dos imóveis	1.961.621	186,97	1.762.917	179,11
Valor contabilístico	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Valor de realização	1.623.128	154,71	1.493.104	151,69
Valor de reconstituição	1.992.096	189,88	1.828.845	185,80

[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] O dividendo por ação distribuído em 2024 é composto pelo dividendo operacional (10,37 €), o dividendo extraordinário relativo à distribuição das mais-valias resultantes das vendas que tiveram lugar durante o ano de 2024 (0,40 €) e as receitas financeiras (0,01 €).



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

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

	2024	% do total de receitas	2023	% do total de receitas	2022	% do total de receitas	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas
Receitas brutas de arrendamento	14,29	94,9%	14,22	96,60%	15,36	97,10%	14,57	98,10%	14,09	98,10%
Receitas financeiras <sup>[1]</sup>	0,22	1,40%	0,19	1,30%	0,24	1,50%	0,14	0,90%	0,17	0,50%
Receitas diversas	0,55	3,70%	0,32	2,20%	0,22	1,40%	0,15	1,00%	0,16	1,40%
Reclassificações de despesas	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Total das receitas<sup>[2]</sup></b>	<b>15,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,42</b>	<b>100,00%</b>
Comissão de gestão	2,15	14,30%	2,08	14,10%	2,14	13,50%	2,13	14,30%	2,05	13,10%
Outras despesas de gestão	0,60	4,00%	0,62	4,20%	1,03	6,50%	0,83	5,60%	0,87	8,10%
Manutenção do património	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Despesas financeiras	0,91	6,10%	0,86	5,80%	0,66	4,20%	0,96	6,50%	0,69	1,30%
Despesas de arrendamento não recuperáveis	1,29	8,60%	0,84	5,70%	0,98	6,20%	0,30	2,00%	0,28	2,80%
<b>Subtotal das despesas externas</b>	<b>4,96</b>	<b>32,90%</b>	<b>4,40</b>	<b>29,90%</b>	<b>4,82</b>	<b>30,40%</b>	<b>4,21</b>	<b>28,30%</b>	<b>3,88</b>	<b>25,30%</b>
Amortizações líquidas <sup>[3]</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisões líquidas <sup>[3]</sup>	-0,28	-1,90%	-0,21	-1,40%	-0,08	-0,50%	-0,22	-1,50%	-0,07	-1,70%
<b>Subtotal das despesas internas</b>	<b>-0,28</b>	<b>-1,90%</b>	<b>-0,21</b>	<b>-1,40%</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,50%</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,50%</b>	<b>-0,07</b>	<b>-1,70%</b>
<b>Total das despesas<sup>[4]</sup></b>	<b>4,68</b>	<b>31,10%</b>	<b>4,19</b>	<b>28,40%</b>	<b>4,73</b>	<b>29,90%</b>	<b>3,98</b>	<b>26,80%</b>	<b>3,81</b>	<b>23,60%</b>
<b>Resultado corrente</b>	<b>10,38</b>	<b>68,90%</b>	<b>10,54</b>	<b>71,60%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,10%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,20%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,40%</b>
<b>Resultado extraordinário</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>								
Varição dos resultados transitados	0,00	0,00%	-0,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-0,10%
<b>Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>10,38</b>	<b>68,90%</b>	<b>10,53</b>	<b>71,50%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,10%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,10%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,30%</b>
<b>Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais</b>	<b>10,38</b>	<b>68,90%</b>	<b>10,53</b>	<b>71,50%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,10%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,10%</b>	<b>10,61</b>	<b>76,30%</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)

	2024	Varição	2023
+ Fundos captados	2.008.105	130.601	1.877.504
+ Empréstimos	343.368	74.108	269.260
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	78.464	8.759	69.705
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	248.862	19.287	229.575
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	2.020.606	170.816	1.849.790
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos <sup>[1]</sup>	23	-6	29
<b>Montantes restantes para investir</b>	<b>3.563</b>	<b>5.841</b>	<b>-2.278</b>

[1] As mais-valias das alienações do ano foram distribuídas (cf. página 34).

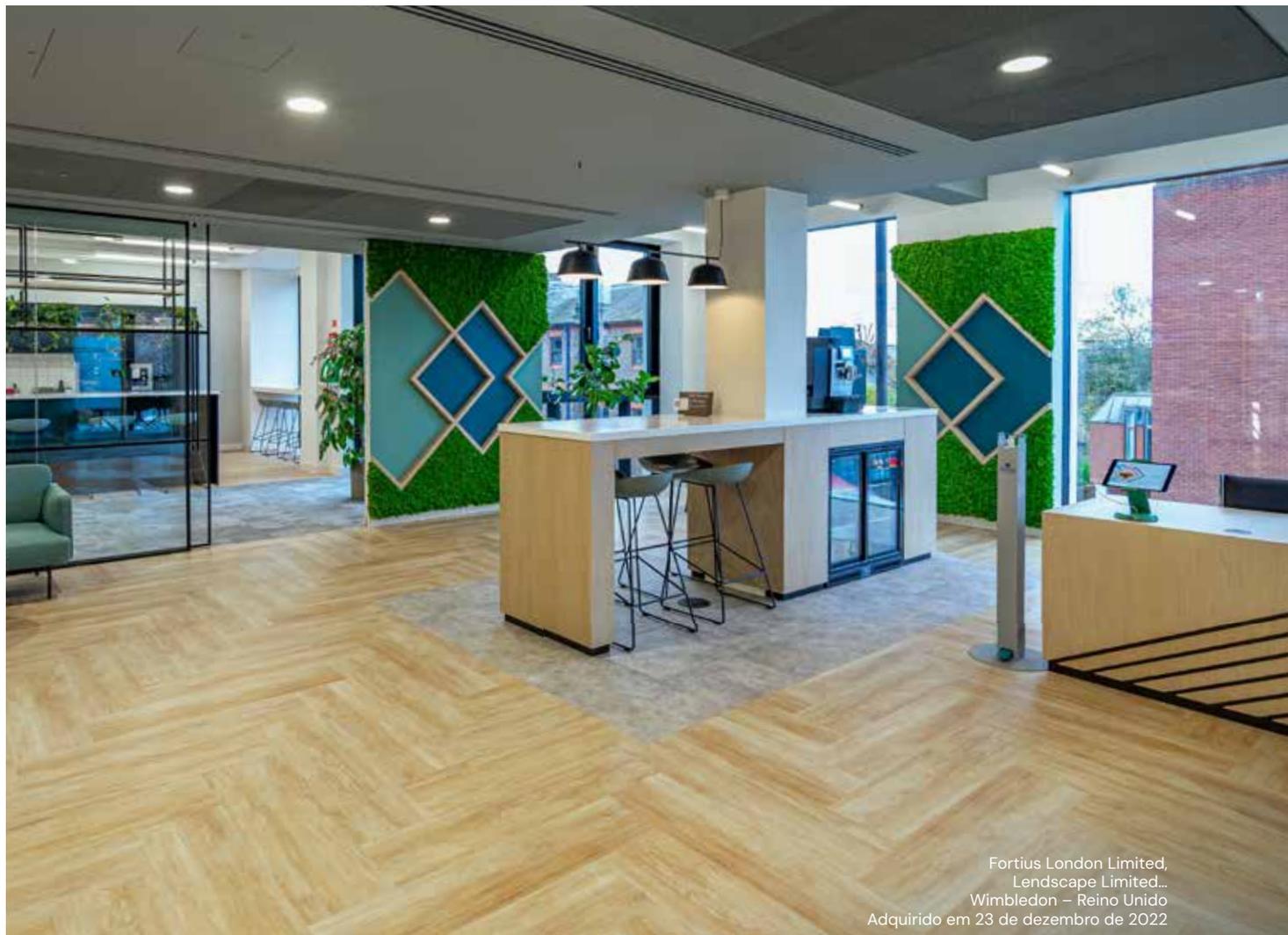
## Mapa de origens e aplicações de fundos (em milhares de euros)

Em complemento à demonstração de aplicações de fundos ao lado, 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.

	2024	2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>25.723</b>	<b>35.565</b>
<b>Origens do exercício</b>		
Resultado líquido do exercício	101.488	89.902
Alienação de ativos <sup>[1]</sup>	-6	-1.853
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	102.555	215.252
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	61.532	61.801
Dotações para provisões	4.310	4.110
<b>Total de origens</b>	<b>269.879</b>	<b>369.212</b>
<b>Aplicações do exercício</b>		
Variação dos valores de realização	-2.619	4.855
Aquisições de imóveis	170.816	280.433
Saldo dos dividendos do exercício anterior	7.757	6.718
Dividendos antecipados pagos no exercício <sup>[2]</sup>	95.199	82.099
Reversão de amortizações e provisões	3.997	4.948
<b>Total das aplicações</b>	<b>275.148</b>	<b>379.053</b>
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>20.454</b>	<b>25.723</b>

[1] Mais-valias na alienação de ativos.

[2] Dividendos antecipados de 2024.



# CONTAS ANUAIS DO EXERCÍCIO DE 2024



## Contas

### Demonstração patrimonial (em milhares de euros)

	2024		2023	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento <sup>[1]</sup>	2.015.729	1.961.621	1.810.017	1.761.382
Imobilizações em curso	4.876	-	39.773	1.535
Títulos de participação	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-1.218	-	-1.653	-
<b>Total de investimentos imobiliários</b>	<b>2.019.388</b>	<b>1.961.621</b>	<b>1.848.137</b>	<b>1.762.917</b>
Imobilizações				
Arrendatários e contas relacionadas	15.733	15.733	17.540	17.540
Outros créditos	46.459	46.459	71.668	71.668
Caixa e equivalentes de caixa	20.454	20.454	25.723	25.723
Provisões para riscos e encargos	-4.456	-4.456	-2.087	-2.087
Dívidas financeiras	-352.637	-352.637	-278.568	-278.568
Dívidas de exploração	-52.451	-52.451	-88.785	-88.785
<b>Total de outros ativos e passivos de exploração</b>	<b>-326.898</b>	<b>-326.898</b>	<b>-254.509</b>	<b>-254.509</b>
<b>Total das contas de regularização do ativo e do passivo</b>	<b>-11.595</b>	<b>-11.595</b>	<b>-15.303</b>	<b>-15.303</b>
<b>Capital próprio contabilístico</b>	<b>1.680.894</b>	<b>-</b>	<b>1.578.325</b>	<b>-</b>
<b>Valor calculado do património<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.623.128</b>	<b>-</b>	<b>1.493.104</b>

[1] Incluindo as despesas de aquisição.

[2] Valor de realização definido no artigo L. 214-109 do Código Monetário e Financeiro francês (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 1 de julho de 1971.

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

	Início a 01/01/2024	Movimentos em 2024	Fecho a 31/12/2024
<b>Capital</b>	<b>1.476.423</b>	<b>97.315</b>	<b>1.573.738</b>
Capital subscrito	1.476.423	97.315	1.573.738
<b>Prémio de emissão líquido</b>	<b>101.800</b>	<b>5.240</b>	<b>107.040</b>
Prémios de emissão	401.081	33.286	434.367
Dedução sobre o prémio de emissão	-299.280	-28.046	-327.327
<b>Desvios de avaliação</b>	<b>29</b>	<b>-6</b>	<b>23</b>
<b>Reservas e resultados transitados</b>	<b>26</b>	<b>46</b>	<b>72</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado a 31/12/2023	89.902	-89.902	-
Dividendos antecipados a 31/12/2023	-89.855	89.855	-
Resultado a 31/12/2024	-	101.488	101.488
Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2024	-	-101.468	-101.468
<b>Total do capital próprio</b>	<b>1.578.325</b>	<b>102.570</b>	<b>1.680.894</b>

## Contas extrapatrimoniais (em milhares de euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Dívidas garantidas	526.658	290.460
Compromissos assumidos em investimentos imobiliários	-	6.720
Compromissos assumidos e recebidos sobre os instrumentos financeiros	-	-
Garantias dadas	1.429	1.460
Garantias recebidas	-68.388	-87.118
Garantias e cauções	-	-

## Demonstração de resultados (em milhares de euros)

	2024	2023
<b>Receitas imobiliárias</b>		
Rendas	139.699	121.320
Encargos faturados	26.060	21.946
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	5.404	2.730
Reversões de provisões	470	2.274
Reclassificações de despesas imobiliárias	8.759	12.318
<b>Total I: receitas imobiliárias</b>	<b>180.392</b>	<b>160.587</b>
<b>Despesas da atividade imobiliária</b>		
Despesas com contrapartida em receitas	26.060	21.946
Grandes obras de manutenção	1.220	3.639
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	35	429
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (incluindo encargos financeiros)	20.644	18.106
Despesas em aquisições realizadas	18	-
Despesas em aquisições não realizadas	-	-
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
<b>Total II: despesas imobiliárias</b>	<b>47.978</b>	<b>44.120</b>
<b>Resultado da atividade imobiliária A = (I-II)</b>	<b>132.415</b>	<b>116.467</b>

...

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

<b>Receitas de exploração</b>		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões de provisões de exploração	3.526	2.674
Reclassificações de despesas de exploração <sup>[1]</sup>	19.287	33.930
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	-	-
<b>Total I: receitas de exploração</b>	<b>22.813</b>	<b>36.604</b>
<b>Despesas de exploração</b>		
Comissões da Sociedade Gestora <sup>[2]</sup>	40.305	51.645
Outras despesas de exploração	2.356	2.092
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	3.522	3.218
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	768	545
Dotações para provisões para operações cambiais	-15	-82
<b>Total II: despesas de exploração</b>	<b>46.935</b>	<b>57.419</b>
<b>Resultado de exploração excluindo a atividade imobiliária B = (I-II)</b>	<b>-24.122</b>	<b>-20.815</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	-
Outras receitas financeiras	2.133	1.589
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
<b>Total I: receitas financeiras</b>	<b>2.133</b>	<b>1.589</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Encargos de juros dos empréstimos	7.085	5.833
Encargos de juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	1.852	1.507
Depreciações	-	-
<b>Total II: despesas financeiras</b>	<b>8.937</b>	<b>7.340</b>
<b>Resultado financeiro C = (I-II)</b>	<b>-6.803</b>	<b>-5.751</b>
<b>Receitas extraordinárias</b>		
Receitas extraordinárias	0	0
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
<b>Total I: receitas extraordinárias</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Despesas extraordinárias</b>		
Despesas extraordinárias	1	0
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
<b>Total II: despesas extraordinárias</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Resultado extraordinário D = (I-II)</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Resultado líquido (A+B+C+D)</b>	<b>101.488</b>	<b>89.902</b>

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

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 19.287 milhares de euros em 2024 e 33.930 milhares de euros em 2023.

## Anexo às contas anuais

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

- as disposições do regulamento ANC n.º 2014-03 de 5 de junho de 2014, revisto, 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.

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



## 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 e Financeiro francês.

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.

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

# Informações relativas à demonstração patrimonial e aos capitais próprios

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

	Valores brutos a 01/01/2024	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2024
Terrenos e construções para arrendamento	1.794.244	222.029	21.353	1.994.920
Imobilizações em curso	39.773	11.678	46.575	4.876
Despesas de aquisição	15.773	5.267	230	20.809
Títulos de participação	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.849.790</b>	<b>238.974</b>	<b>68.158</b>	<b>2.020.605</b>

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

	2024	
	Valores contabilísticos	Valores calculados
Rio Maior – Nobre	64	-
Cork – Navigation Square	1.535	-
Newcastle	3.277	-
<b>Total</b>	<b>4.876</b>	<b>-</b>

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

	Provisão a 01/01/2024	Dotação		Reversão		Provisão a 31/12/2024
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis adquiridos	Património existente	
Montante	1.653	-	35	-	470	1.218

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/25	357
Despesas previsionais em N+2	01/01/26	556
Despesas previsionais em N+3	01/01/27	282
Despesas previsionais em N+4	01/01/28	24
Despesas previsionais em N+5	01/01/29	-
<b>Total</b>		<b>1.218</b>

## Dívidas financeiras (em milhares de euros)

As dívidas financeiras correspondem a 352.637 milhares de euros no final de 2024 e são constituídas por dívidas bancárias (incluindo os juros corridos) para 345.191 milhares de euros e depósitos de garantia para 7.446 milhares de euros.

Repartição das rubricas do balanço	2024	2023
Empréstimos	345.191	271.286
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
<b>Total de débitos para com instituições de crédito</b>	<b>345.191</b>	<b>271.286</b>
<b>Total de depósitos de garantia recebidos</b>	<b>7.446</b>	<b>7.283</b>

## Detalhe dos empréstimos (em milhares de euros)

Repartição por maturidade residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
<b>Empréstimos a taxa fixa</b>	-	<b>175.868</b>	-	<b>175.868</b>
Empréstimos amortizáveis	-	-	-	-
Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet")	-	175.868	-	175.868
<b>Empréstimos a taxa variável</b>	<b>50.000</b>	<b>117.500</b>	-	<b>167.500</b>
Empréstimos amortizáveis	-	-	-	-
Empréstimos reembolsáveis no vencimento ("bullet")	50.000	117.500	-	167.500
<b>Total</b>	<b>50.000</b>	<b>293.368</b>	-	<b>343.368</b>

## Dívidas garantidas (em milhares de euros)

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas
Standard Life Investments Ltd.	Hipoteca inscrita	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidenhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	222.768
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hipoteca inscrita	Cherrywood / Navigation Square	22.000
Erste Bank	Hipoteca inscrita	Varsóvia_Hub	89.040
Münchener Bank	Hipoteca inscrita	Utreque_Cap	47.600
Société Générale	Hipoteca inscrita	Ahoy – Rotterdam / NH Utreque	45.700
<b>Total</b>			<b>427.108</b>

## Rácio de endividamento (em milhares de euros)

	2024	2023
Empréstimos bancários	345.191	271.286
Compromissos imobiliários	-	-
Valor de realização	1.623.128	1.493.104
<b>Rácio de endividamento</b>	<b>21,2%</b>	<b>18,2%</b>



# Informações relativas aos capitais próprios

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

	2024	2023
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em milhares de euros) <sup>[1]</sup>	6.529	29
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	1.074	-
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	1.389	-
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	4.072	-
<b>= Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos<sup>[2]</sup></b>	<b>23</b>	<b>29</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.

[2] O saldo de 31/12/2024 é obtido a partir do saldo de 31/12/2023.

## Resultado do exercício (em milhares de euros)

	2024	2023
<b>Resultado do exercício</b>	<b>101.488</b>	<b>89.902</b>
Resultados transitados utilizados (+) / constituídos (-)	0	-
Distribuição dos dividendos antecipados de janeiro a dezembro	101.468	89.855
<b>Total dos resultados transitados</b>	<b>20</b>	<b>47</b>

## Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2024

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 para 10.491.585 ações a 31 de dezembro de 2024.

	2024 (em milhares de euros)	2024 por ação (em €)	2023 (em milhares de euros)	2023 por ação (em €)
Investimentos imobiliários	2.019.388		1.848.137	
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-338.494		-269.812	
<b>Valor contabilístico</b>	<b>1.680.894</b>	<b>160,21</b>	<b>1.578.325</b>	<b>160,35</b>
Valor venal dos imóveis para arrendamento	1.961.621		1.762.917	
Outros ativos líquidos <sup>[1]</sup>	-338.493		-269.812	
<b>Valor de realização</b>	<b>1.623.128</b>	<b>154,71</b>	<b>1.493.104</b>	<b>151,69</b>
Despesas necessárias para a aquisição do património do fundo à data de encerramento do exercício <sup>[2]</sup>	129.917		116.279	
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	239.052		219.461	
<b>Valor de reconstituição</b>	<b>1.992.096</b>	<b>189,88</b>	<b>1.828.845</b>	<b>185,80</b>

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

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos no dia 31 de dezembro de cada ano.

## Eventos após a data do balanço

Nenhum.

# Informações relativas aos ativos e passivos de exploração

## Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2024	2023
<b>A receber de arrendatários e contas relacionadas</b>		
A receber de arrendatários	13.685	15.856
Créditos de cobrança duvidosa	3.758	3.784
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-1.710	-969
<b>Total a receber de arrendatários e contas relacionadas</b>	<b>15.733</b>	<b>18.671</b>
<b>Outros créditos</b>		
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	31.140	70.863
Gestores de propriedades	-	-
Outros devedores	15.319	1.027
<b>Total de outros créditos</b>	<b>46.459</b>	<b>71.890</b>

## Detalhe dos débitos

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2024	2023
Empréstimos	345.191	271.286
Empréstimos bancários a curto prazo	-	-
<b>Total de débitos para com instituições de crédito</b>	<b>345.191</b>	<b>271.286</b>
<b>Total de depósitos de garantia recebidos</b>	<b>7.446</b>	<b>7.283</b>
Arrendatários credores	980	1.132
Fornecedores e contas relacionadas	8.783	15.513
Estados e outras entidades públicas	34.587	58.173
Acionistas credores	-	1.901
Débitos sobre distribuição	8.101	8.314
<b>Total de outros débitos</b>	<b>52.451</b>	<b>85.033</b>

## Detalhe das contas de regularização

Repartição das rubricas do balanço (em milhares de euros)	2024	2023
Despesas antecipadas	5.861	3.142
Receitas antecipadas	-17.456	-18.668
<b>Total das contas de regularização do ativo e do passivo</b>	<b>-11.595</b>	<b>-15.526</b>



# Informações relativas à demonstração de resultados

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

	2024	2023
Rendas	139.699	121.320
Encargos faturados	26.060	21.946
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	5.404	2.730
Reversões de provisões	470	2.274
Reclassificações de despesas imobiliárias	8.759	12.318
<b>Total I: receitas imobiliárias</b>	<b>180.392</b>	<b>160.587</b>

As rendas e encargos faturados representam 92% das receitas relacionadas com a atividade. As transferências de encargos imobiliários correspondem às taxas de registo.

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

	2024	2023
Despesas com contrapartida em receitas	26.060	21.946
Grandes obras de manutenção	1.220	3.639
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	35	429
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias (incluindo encargos financeiros)	20.644	18.140
Despesas em aquisições não realizadas	18	-
Depreciação de títulos de participação controlados	-	-
<b>Total II: despesas imobiliárias</b>	<b>47.978</b>	<b>44.154</b>

As restantes despesas imobiliárias de 20.644 milhares de euros correspondem principalmente aos impostos de registo no valor de 8.759 milhares de euros e às despesas financeiras no valor de 7.084 milhares de euros.

## Receitas de exploração da sociedade

As receitas de exploração, num montante de 22.813 milhares de euros, são constituídas pelas reclassificações de despesas de exploração que integram as comissões de subscrição no valor de 19.287 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 2024, 41.818 milhares de euros, repartidos da seguinte forma:

- 12,40% (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 21.142 milhares de euros;
- 12% (incluindo impostos) do preço de subscrição no montante de 19.287 milhares de euros.

## Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -6.803 milhares de euros e é composto por encargos de juros dos empréstimos no montante de 7.085 milhares de euros e ganhos cambiais líquidos de 281 milhares de euros.

## Resultado extraordinário

Nenhum.





BDB Pitmans, Vodafone...  
Reading – Reino Unido  
Adquirida em 11 de fevereiro de 2021

## Outras informações

### Cauções/garantias recebidas da parte dos arrendatários

As garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de dívida.

Esses compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- caução da empresa-mãe;
- garantia bancária relativa a 6 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 8 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 9 meses de rendas;
- garantia bancária relativa a 12 meses de rendas.

## Informações relativas a operações sobre empresas associadas

Nenhuma.

## Tabela de composição do património (em milhares de euros)

	2024		2023	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
<b>Terrenos e construções para arrendamento</b>				
Escritórios	1.296.041	1.198.861	1.187.296	1.128.705
Lojas	279.215	295.208	236.876	243.211
Hotelaria	232.774	257.673	160.494	179.200
Indústria e logística	97.718	111.431	120.406	115.289
Saúde	36.729	39.008	36.729	35.781
Educação	35.023	40.566	35.023	41.360
Parques de estacionamento	17.420	18.874	17.420	17.836
<b>Total</b>	<b>1.994.920</b>	<b>1.961.621</b>	<b>1.794.244</b>	<b>1.761.382</b>

## Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024

Região	Tipologia predominante	Área (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) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
<b>Países Baixos</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Utreque	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	3.150
	Maarssebroeksedijk 2 Capgemini Utreque	21.000	30/07/2023	86.217	8.217	78.000	87.000
<b>Lojas</b>							
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.151	251	2.900	1.250
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.931	831	12.100	11.100
<b>Hotelaria</b>							
	Ahoy – Roterdão	9.908	11/04/2022	46.509	15	46.494	45.700
	Zuiderparkplein 80 NH Hotel Utreque	14.227	23/09/2022	49.160	4.160	45.000	47.600
<b>Espanha</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Barcelona – Alta	8.366	16/07/2021	25.136	686	24.450	20.300
	Madrid – Edifício Nodo	29.085	01/07/2022	71.137	1.267	69.870	61.100
<b>Alemanha</b>							
<b>Lojas</b>							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.849	984	6.865	4.700
<b>Portugal</b>							
<b>Lojas</b>							
	Alcochete	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	3.900
	Sesimbra	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	4.100
<b>Indústria e logística</b>							
	Rio Maior – Nobre	9.455	19/07/2021	6.980	580	6.400	7.400
<b>Irlanda</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Cherrywood Business Park	7.378	16/09/2020	30.203	2.503	27.700	22.000
	Cork – Navigation Square	11.226	20/05/2021	67.068	4.793	62.275	57.000
<b>Polónia</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Varsóvia – Mangalia 2a	7.884	18/12/2018	21.124	607	20.516	16.500
	Poznan – Nowy Rynek	11.837	12/12/2019	37.369	108	37.261	39.000
	Varsóvia – Lopuzanska Business Centre	17.589	20/12/2019	35.571	216	35.355	31.200
	Varsóvia – Ul. Tasmowa 10	20.319	16/06/2020	62.274	287	61.987	59.600
	Astris – Promienistych 1	13.540	30/12/2020	28.990	153	28.837	30.000
	Cracóvia – Kapelanka	18.586	30/11/2021	42.586	303	42.283	45.000
	Cracóvia – Axis	20.568	30/11/2021	54.496	133	54.364	61.000
<b>Lojas</b>							
	Poznan Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	22.700
	Chełm	8.464	12/12/2019	8.617	19	8.598	9.400
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.903	93	9.811	11.000
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.982	19	7.963	9.100
<b>Hotelaria</b>							
	Varsóvia – The Hub Rondo Daszynskiego 2b	22.385	18/12/2023	69.106	106	69.000	89.040

...

## Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (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) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
<b>Reino Unido</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.190	1.809	27.381	<b>18.331</b>
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.650	971	12.678	<b>8.804</b>
	Sheffield – Riverside East	11.093	19/12/2018	29.123	1.830	27.292	<b>16.643</b>
	Glasgow – 45 Robertson Street	7.154	15/02/2019	23.572	1.718	25.376	<b>13.326</b>
	Leeds – 1 City Walk	5.933	09/08/2019	22.632	1.438	21.194	<b>13.363</b>
	Manchester – 1 Dovecote Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	<b>11.940</b>
	Cannock – Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3.729	22/11/2019	13.551	818	12.733	<b>8.985</b>
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26/02/2020	50.823	2.694	48.128	<b>47.637</b>
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.417	453	6.964	<b>6.874</b>
	Leatherhead – Keats House	5.263	22/07/2020	22.731	1.321	21.410	<b>18.573</b>
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.465	1.308	21.157	<b>14.985</b>
	Guildford – Onslow House	8.289	13/10/2020	44.815	2.613	42.202	<b>45.828</b>
	Edinburgo – Lochside Avenue	3.796	02/11/2020	13.148	823	12.325	<b>5.457</b>
	Maidenhead – The Point	7.100	11/12/2020	45.923	2.720	43.203	<b>45.828</b>
	Reading	2.608	11/02/2021	11.770	669	11.101	<b>5.668</b>
	Newcastle	3.238	30/07/2021	12.264	989	11.276	<b>10.794</b>
	Crawley – Doosan House	10.924	19/01/2022	37.943	2.202	35.741	<b>35.698</b>
	Londres – 80 Old Street	1.535	02/09/2022	16.481	1.167	15.314	<b>15.558</b>
	Manchester Saint James’s Tower	8.167	20/06/2022	39.886	2.295	37.590	<b>35.276</b>
	Milton Keynes Kents Hill – K1	2.497	19/08/2022	7.314	409	6.904	<b>4.788</b>
	Milton Keynes Kents Hill – K2	3.764	19/08/2022	10.130	529	9.601	<b>10.444</b>
	Milton Keynes Kents Hill – K3	1.219	09/12/2022	5.755	329	5.426	<b>4.921</b>
	Nottingham – Trinity House	9.979	31/05/2022	35.039	2.028	33.010	<b>33.165</b>
	Staines – 2 Causeway	4.386	25/11/2022	25.546	1.448	24.098	<b>21.165</b>
	Welwyn Garden City Albany Place	6.397	24/06/2022	19.042	1.050	17.991	<b>9.769</b>
	Wimbledon – 22 Worple Road	3.702	23/12/2022	36.372	1.781	34.591	<b>36.542</b>
	Basingstoke – Edifício Florence	5.706	30/05/2023	26.792	1.559	25.232	<b>25.839</b>
	Glasgow – 191 West George Street	8.127	30/06/2023	44.866	2.517	42.350	<b>39.798</b>
	Glasgow – 1 West Regent Street	13.333	24/04/2024	56.988	3.698	53.290	<b>64.944</b>
	Watford – 40 Clarendon Road	4.397	29/05/2024	24.240	1.333	22.906	<b>25.567</b>
<b>Lojas</b>							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.369	11/06/2018	19.973	1.256	18.717	<b>13.266</b>
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.168	399	6.768	<b>3.920</b>
	Coalville – Retail Park	5.034	21/09/2018	11.942	743	11.199	<b>13.266</b>
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	12.956	02/07/2019	24.051	1.402	22.649	<b>31.959</b>
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.833	822	12.010	<b>10.655</b>
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	<b>9.889</b>
	Calne – Sainsbury’s	2.632	23/07/2024	16.350	1.006	15.344	<b>18.392</b>
	Dartford – Sainsbury’s e parque de estacionamento	4.400	27/09/2024	27.627	1.629	25.997	<b>30.211</b>
	Coventry Central 6 Retail Park	11.882	13/12/2024	34.144	1.932	32.212	<b>35.698</b>

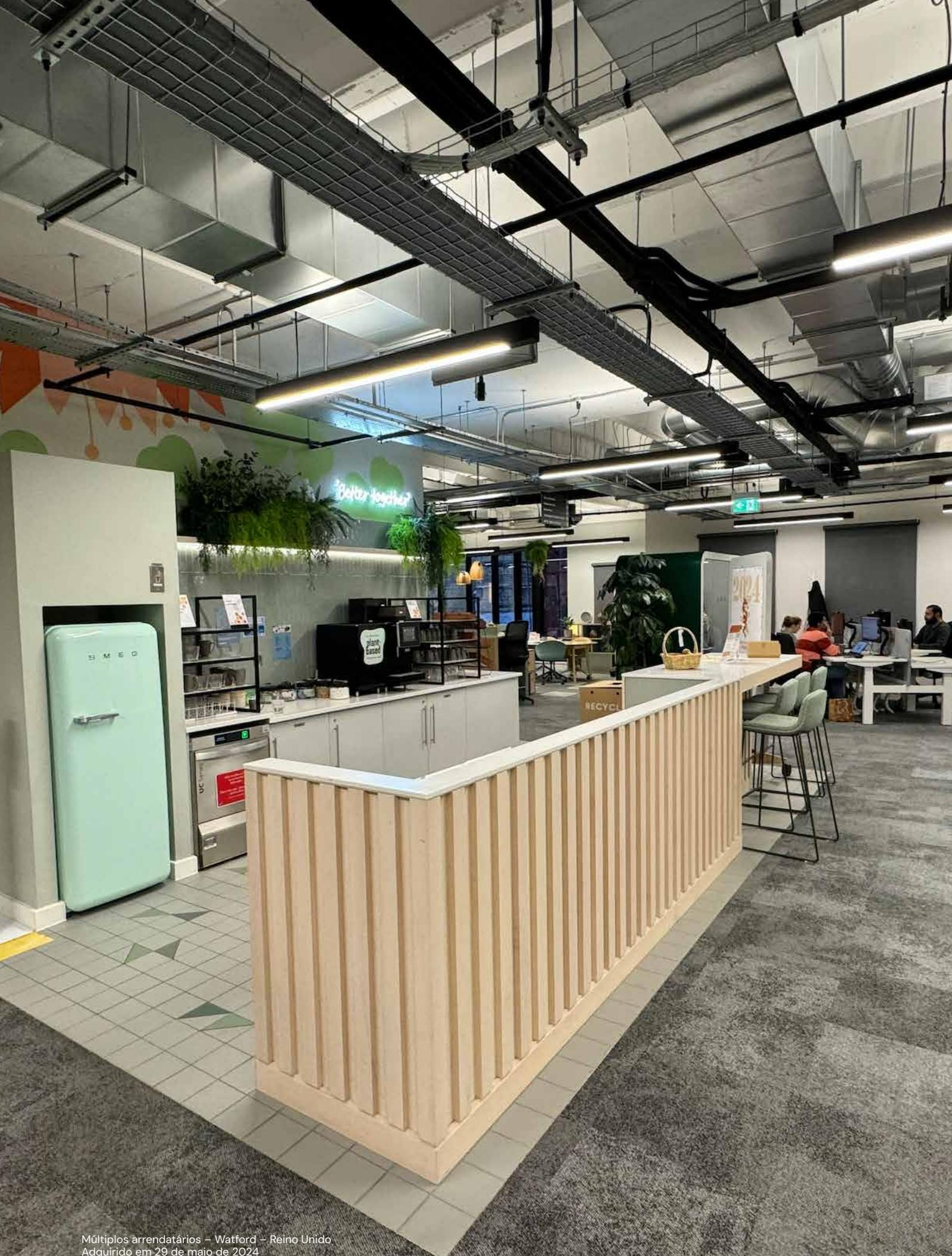
...

## Inventário detalhado dos investimentos imobiliários em 31/12/2024 (continuação)

Região	Tipologia predominante	Área (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) em milhares de euros	Estimativa 2024 em milhares de euros
<b>Hotelaria</b>							
	Birmingham Exchange Buildings	7.943	09/08/2024	29.105	1.795	27.310	<b>30.633</b>
<b>Indústria e logística</b>							
	Stoke – Shelton Boulevard	7.514	01/07/2019	12.589	900	13.217	<b>8.744</b>
	Telford – Hortonwood 37	35.922	02/08/2019	34.102	1.128	32.975	<b>35.577</b>
	Liverpool – Skyways	18.059	29/10/2021	48.118	2.992	45.126	<b>41.849</b>
<b>Saúde</b>							
	Hythe – Hythe View	1.612	31/03/2022	7.845	1.910	5.935	<b>5.861</b>
	Hythe – Balgowan House	1.065	31/03/2022	6.180	110	6.070	<b>6.561</b>
	Hythe – Saltwood Care Center	2.651	31/03/2022	9.138	136	9.002	<b>9.383</b>
	St Leonards – Mulberry House	2.542	31/03/2022	15.925	203	15.722	<b>17.204</b>
<b>Educação</b>							
	Universidade de Leeds – Park Row	2.466	13/11/2020	9.993	596	9.397	<b>9.166</b>
<b>Parques de estacionamento</b>							
	Liverpool – 67 Dale Street	12.580	30/09/2023	18.539	1.119	17.420	<b>18.874</b>
<b>Itália</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Roma – Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	8.159	259	7.900	<b>9.500</b>
<b>Lojas</b>							
	Trieste – Viale XX Settembre 20	5.382	05/07/2019	11.754	354	11.400	<b>12.000</b>
<b>Hotelaria</b>							
	Tribe – Vizzola Ticino VA	8.780	01/05/2024	45.106	136	44.970	<b>44.700</b>
<b>Bélgica</b>							
<b>Educação</b>							
	Gante – TechnologieparkZwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.389	1.763	25.626	<b>31.400</b>
<b>Noruega</b>							
<b>Lojas</b>							
	Elverum – Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	<b>18.169</b>
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.044	23/06/2020	18.611	679	17.933	<b>20.534</b>
<b>Canadá</b>							
<b>Escritórios</b>							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfrid Laurier	10.483	16/20/2020	16.194	606	15.588	<b>17.862</b>
<b>Total</b>		<b>687.670</b>		<b>2.087.728</b>	<b>97.860</b>	<b>1.994.920</b>	<b>1.961.621</b>

## Comissões relativas à gestão do investimento

Comissões de gestão	Taxa	Base	Montantes 2024
Comissão de subscrição	12% incluindo impostos	Preço de subscrição	19.287
Comissão de gestão – zona euro	12,40% excluindo impostos	Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas	4.375
Comissão de gestão – fora da zona euro	15,90% excluindo impostos	Rendas excluindo impostos e receitas financeiras líquidas	16.767
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)	1.389





"O meu consultor CORUM manteve-se sempre disponível quando precisei dele, quer para obter informações, quer para uma nova subscrição a crédito através de parceiros. Os desempenhos anunciados são reais e, para mim, trata-se de um investimento seguro e rentável sem ter de investir num imóvel para arrendamento com uma gestão mais delicada e o risco de maus arrendatários.

**Geoffrey T.**



# 04

## RELATÓRIOS E PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL

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

# RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA



## Características principais a 31 de dezembro de 2024

• Capital nominal	1.574 M€
• Distribuição 2024 (por ação)	10,78 €
• Valor IFI 2024* (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)	2.046 M€
• Número de ações	10.491.585
• Número de acionistas	53.240
• Distribuição prevista para 2025 (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 2024. 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 2024. 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 27,4% 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 (excluindo impostos)
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	-
2024	189.616	1,81%	-	10 dias	-

## Ocupação dos imóveis

Alterações e vagas no arrendamento	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Área total (m <sup>2</sup> )	687.670	653.912	574.207	480.618	393.650
Área vaga (m <sup>2</sup> )	34.622	31.557	22.288	11.596	1.226
Taxa de ocupação física <sup>[1]</sup>	96,3%	95,8%	97,0%	98,5%	99,7%
Taxa de ocupação financeira <sup>[2]</sup>	96,3%	98,8%	99,0%	99,5%	99,8%

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

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

As instalações por arrendar verificadas a 31 de dezembro de 2024 são as seguintes (todas em busca de arrendatários):

- 2 em Varsóvia – LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 3 em Manchester – Saint-James (2.803 m<sup>2</sup>)
- 2 em Varsóvia – F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 em Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 3 em Cracóvia – Astris (1.780 m<sup>2</sup>)<sup>[1]</sup>
- 3 em Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- 2 em Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 1 em Newcastle (3.200 m<sup>2</sup>)
- 2 em Cork (3.099 m<sup>2</sup>)
- 1 em Kents Hill – K2 (1.221 m<sup>2</sup>)
- 3 em Barcelona (1.945 m<sup>2</sup>)
- 1 em Old Street (522 m<sup>2</sup>)
- 1 em Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 14 em Madrid – Nodo (9.116 m<sup>2</sup>)<sup>[1]</sup>
- 2 em Cracóvia – Axis (410 m<sup>2</sup>)
- 1 em Wimbledon (380 m<sup>2</sup>)
- 2 em Cracóvia – Kapelanka (539 m<sup>2</sup>)
- 3 em Maidenhead (1.900 m<sup>2</sup>)<sup>[1]</sup>

[1] Com desocupação no 4.º trimestre de 2024.

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

	Escritórios	Lojas	Hotelaria	Indústria e logística	Saúde	Educação	Parques de estacionamento	Total
Europa	61,1%	15,0%	13,1%	4,8%	2%	2,1%	1%	99,1%
Canadá	-	-	-	0,9%	-	-	-	0,9%
<b>Total</b>	<b>61,1%</b>	<b>15,0%</b>	<b>13,1%</b>	<b>5,7%</b>	<b>2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

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

	Escritórios	Lojas	Hotelaria	Indústria e logística	Saúde	Educação	Parques de estacionamento	Total
Europa	54,1%	21%	9,3%	9,4%	1,1%	2,3%	1,2%	98,5%
Canadá	-	-	-	1,5%	-	-	-	1,5%
<b>Total</b>	<b>54,1%</b>	<b>21%</b>	<b>9,3%</b>	<b>10,9%</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,2%</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 2024.

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 2025, 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 2024, o fundo CORUM XL angariou 161 milhões de euros brutos, um montante em conformidade com as suas capacidades de investimento. A 31 de dezembro de 2024, a capitalização do fundo CORUM XL ascendeu aos 2,05 mil milhões de euros, sendo que o fundo imobiliário conta com 53.240 acionistas.

No exercício de 2024, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a quase 19,3 milhões de euros e as comissões de gestão atingiram 21,1 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 2024, realizámos vários investimentos com seis imóveis adquiridos no estrangeiro por um total de 188 milhões de euros, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Estes edifícios são utilizados para lojas (48%), escritórios (41%) e hotelaria (11%). A taxa de rentabilidade inicial média referente a estes investimentos é de 8,15%. O período restante médio dos contratos das novas empresas arrendatárias corresponde a uma duração irrevogável de 6,9 anos. Foram igualmente efetuadas duas vendas de imóveis em 2024 mais-valias de 5,5 milhões de euros foram proporcionalmente distribuídas pelos acionistas em função do número de ações detidas.

No dia 31 de dezembro de 2024, o património do fundo imobiliário encontra-se repartido por onze países: 49% no Reino Unido, 22% na Polónia, 10% nos Países Baixos, 4% na Irlanda, 4% em Espanha, 4% em Itália, 2% na Noruega, 2% na Bélgica, 1% no Canadá, 1% em Portugal e 1% na Alemanha. Como um todo, os imóveis que compõem o património têm um valor de 1,96 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 96,3% (média das taxas de ocupação física trimestrais (total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas)) e uma taxa de ocupação financeira de 96,3% (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 7 milhões de euros não foram investidos até 31 de dezembro de 2024.

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

- a adaptação dos estatutos da Sociedade às alterações regulamentares;
- a simplificação e clarificação dos artigos 16.º (“Poderes da Sociedade Gestora”) e 17.º (“Remuneração da Sociedade Gestora”) dos estatutos da Sociedade.

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.

**Société Financière de l'Aqueduc**

Representada por  
Pierre Clasquin

# RELATÓRIO DO REVISOR DE CONTAS

sobre as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2024

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 2024, 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 francês dos revisores de contas aplicáveis entre 1 de janeiro de 2024 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 regulamento ANC 2016-03, homologado pelo decreto de 7 de julho de 2016;
- os montantes indicados na coluna “valores calculados” da demonstração patrimonial e, mais precisamente, os valores dos investimentos imobiliários, correspondem ao seu valor venal. Este valor é determinado pela Sociedade Gestora com base numa avaliação, realizada pelo avaliador imobiliário independente, dos ativos imobiliários diretamente detidos pelo fundo. A nossa atuação consistiu em examinar os procedimentos implementados pela Sociedade Gestora e em avaliar a razoabilidade das abordagens adotadas e dos pressupostos e métodos utilizados pelo avaliador imobiliário independente.

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 de exercício profissional 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, 20 de março de 2025

**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 2024

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 francês.

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.

## Transações sujeitas a aprovação da Assembleia-geral

Informamos que não nos foi dado conhecimento de quaisquer transações autorizadas e celebradas durante o exercício findo que requeiram a aprovação da Assembleia Geral.

## Transações já aprovadas pela Assembleia Geral

Informamos que não nos foi dado conhecimento de quaisquer transações autorizadas e celebradas durante os exercícios anteriores cuja execução tenha continuado durante o exercício findo.

## Convenções estatutárias

Fomos informados de que a execução da convenção com a Sociedade Gestora, prevista nos vossos estatutos, produziu efeitos durante o exercício em apreço.

Com a Sociedade Gestora CORUM Asset Management: Em conformidade com o artigo 17º dos Estatutos, o vosso fundo paga à Sociedade Gestora, CORUM Asset Management, as seguintes remunerações:

- 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 2024, a comissão de gestão (zona euro) eleva-se a 4.375.019 €;
- 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 2024, a comissão de gestão (fora da zona euro) eleva-se a 16.766.573 €;
- comissão de subscrição. Esta comissão baseia-se numa percentagem (12% impostos incluídos) de cada nova subscrição angariada. A 31 de dezembro de 2024, a comissão de subscrição eleva-se a 19.287.271 €;
- comissão de arbitragem. Esta comissão apenas é cobrada em caso de obtenção de mais-valia e baseia-se numa percentagem (5% incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda efetivo se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda. A 31 de dezembro de 2024, a comissão de arbitragem eleva-se a 1.389.492 € (excluindo impostos).

Paris, 20 de março de 2025

**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;
- uma compilação de procedimentos relativos à atividade da Sociedade Gestora;
- 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 o efeito, o departamento de Conformidade monitoriza constantemente o enquadramento regulamentar, mantendo-se a par das alterações legislativas e jurisprudenciais em prol dos interesses da Sociedade Gestora e dos seus clientes.

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com caráter 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 Management 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.

### 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 2024. Receberam também formação específica sobre a luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, bem como sobre a gestão de conflitos de interesses.

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 trianual 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.

### Informações não financeiras (regulamento SFDR e taxonomia)

CORUM XL alterou a sua classificação SFDR durante o quarto trimestre de 2024 e está agora abrangida pelo "Artigo 8.º" do Regulamento de Divulgação de Informações sobre Finanças Sustentáveis (Sustainable Finance Disclosure – SFDR). Neste contexto, o fundo CORUM XL tem por objetivo promover características sociais ou ambientais e pode, por conseguinte, investir em investimentos sustentáveis, mas não está sujeito a critérios vinculativos de sustentabilidade.

## 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 Ordinária e Extraordinária de 15 de maio de 2024 fixou em 2.000 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 2024 correspondeu a 21%.

## 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 Fundo CORUM XL recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. Este avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património, atualizando esses valores nos quatro anos subsequentes. 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 fundo 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: os resultados dos controlos realizados ou supervisionados por si e/ou com prestadores de serviços externos independentes, a ausência de repetição de anomalias constatadas;
- 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 no exercício das remunerações brutas de todo o pessoal da Sociedade Gestora eleva-se a 9.999 milhares de euros para 91 colaboradores. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 83% e remunerações variáveis correspondentes a 17% 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 5.729 milhares de euros.



# PROJETOS DE RESOLUÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

de 30 de abril de 2025

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

## Da competência da 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 2024; quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal**

A Assembleia Geral Ordinária, 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 2024, tal como são apresentadas, indicando um lucro líquido de 101.488.348,89 € e um capital social nominal de 1.573.737.806,73 €.

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

### Segunda resolução

**Afetação dos lucros a 31 de dezembro de 2024**

A Assembleia Geral Ordinária decide afetar os lucros do exercício no montante de:

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2024	101.488.348,89 €
Resultados transitados em 31 de dezembro de 2024	72.244,64 €
Resultado distribuível	101.560.593,53 €
Dividendos antecipados relativos ao exercício de 2024	101.467.659,02 €
Resultados transitados após afetação	92.934,51 €

### Terceira resolução

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

A Assembleia Geral Ordinária 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	1.680.894.440,30 €	160,21 €
Valor de realização	1.623.127.648,83 €	154,71 €
Valor de reconstituição	1.992.096.388,48 €	189,88 €

### Quarta resolução

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

A Assembleia Geral Ordinária, tendo ouvido 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 do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

### Quinta resolução

**Dividendos sobre mais-valias extraordinárias**

A Assembleia Geral Ordinária ratifica a distribuição do saldo positivo da conta "mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos" com um montante bruto de 4.077.997,01 €, correspondente a um montante líquido de impostos de 2.943.157,35 €, pago em duas vezes sob a forma de dividendos antecipados pela Sociedade Gestora de acordo com as disposições estatutárias, com base no número de ações subscritas no último dia do mês anterior à distribuição e pagos aos acionistas proprietários dessas mesmas ações.

## Sexta resolução

### Orçamento de senhas de presença do Conselho Fiscal

De acordo com o artigo 18.º dos estatutos, a Assembleia Geral Ordinária estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4.000 € a remuneração global a atribuir ao Conselho Fiscal relativamente à atividade dos seus membros para o ano de 2025.

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 ao reembolso das despesas de deslocação por si incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

## Sétima resolução

### Poderes para formalidades

A Assembleia Geral Ordinária 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.

# Da competência da Assembleia Geral Extraordinária

## Oitava resolução

### Alteração do objeto social da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com vista a ter em conta as alterações regulamentares relativas aos bens suscetíveis de serem adquiridos por uma SCPI, delibera alterar o artigo 2.º dos estatutos da Sociedade nos seguintes termos:

*“2. Objeto*

*[...]*

*O ativo da Sociedade é constituído exclusivamente por bens abrangidos pelo artigo L. 214-115 do Código Monetário e Financeiro francês.”*

## Nona resolução

### Precisão introduzida no artigo 16.º dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com o objetivo de especificar os poderes da Sociedade Gestora, resolve alterar o artigo 16.º dos estatutos da Sociedade da seguinte forma:

*“Artigo 16.º – Poderes e atribuições da Sociedade Gestora*

*[...]*

*No âmbito da sua função de gestão de carteiras da qual está encarregue, a Sociedade Gestora tem nomeadamente (sem que a lista seguinte seja exaustiva) os seguintes poderes...”*

O resto do artigo mantém-se inalterado.

## Décima resolução

### Simplificação do artigo 17.2 dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária, com vista a uma simplificação sem impacto no montante da comissão de gestão cobrada pela Sociedade Gestora, delibera alterar o artigo 17.2 dos estatutos da Sociedade da seguinte forma:

*“2. Comissão de gestão e outros custos*

*A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão de 12,40%, líquida de impostos (acrescida de IVA à taxa atual, se aplicável) na zona euro, e 15,90% líquida de impostos fora da zona euro, sobre as receitas de arrendamento cobradas líquidas de impostos e sobre as receitas financeiras líquidas, relativa à gestão da carteira, à gestão administrativa e a todas as prestações necessárias ao cumprimento das obrigações da Sociedade Gestora em matéria de gestão e de valorização da carteira de ativos, nomeadamente atividades de administração dos imóveis.*

*Esta comissão de gestão é liquidada mensalmente. Ela serve para cobrir, nomeadamente, todas as despesas de escritório e de pessoal necessárias para a gestão da carteira e a administração da Sociedade (contabilidade e serviços jurídicos, manutenção do registo de acionistas, escritório e pessoal).”*

O resto do artigo mantém-se inalterado.

## Décima primeira resolução

### Alteração do artigo 18.º dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária delibera alterar o artigo 18 dos estatutos da Sociedade, no sentido de adequar as suas disposições à regulamentação em vigor:

#### *“Artigo 18.º – Nomeação do Conselho Fiscal*

*[...]*

*É instituído um Conselho Fiscal que apoia a Sociedade Gestora. O Conselho é composto no mínimo por três membros e no máximo por doze, escolhidos entre os acionistas e nomeados pela Assembleia Geral Ordinária.*

*Se, na sequência de vacatura decorrente de óbito ou demissão, o número de membros do Conselho Fiscal se tornar inferior ao número mínimo de membros estabelecido pela Assembleia Geral Ordinária, o Conselho pode, se assim o desejar, recompor-se até esse número. Caso o número dos seus membros se torne inferior ao mínimo estabelecido pelo artigo L. 214-99 do Código Monetário e Financeiro francês, o Conselho Fiscal deverá recompor-se até esse número mínimo. As cooptações realizadas pelo Conselho Fiscal deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral Ordinária subsequente à cooptação. Até que esta ratificação seja feita, os membros nomeados provisoriamente têm, tal como os outros, voto deliberativo no seio do Conselho Fiscal. Cada membro cooptado permanece em funções até ao termo do mandato do membro substituído.”*

O resto do artigo mantém-se inalterado.

## Décima segunda resolução

### Alteração do artigo 26.4 dos estatutos da Sociedade

A Assembleia Geral Extraordinária delibera alterar o artigo 26.4 dos estatutos da Sociedade, no sentido de adequar as suas disposições à regulamentação em vigor:

#### *“Artigo 26.º – Decisões coletivas*

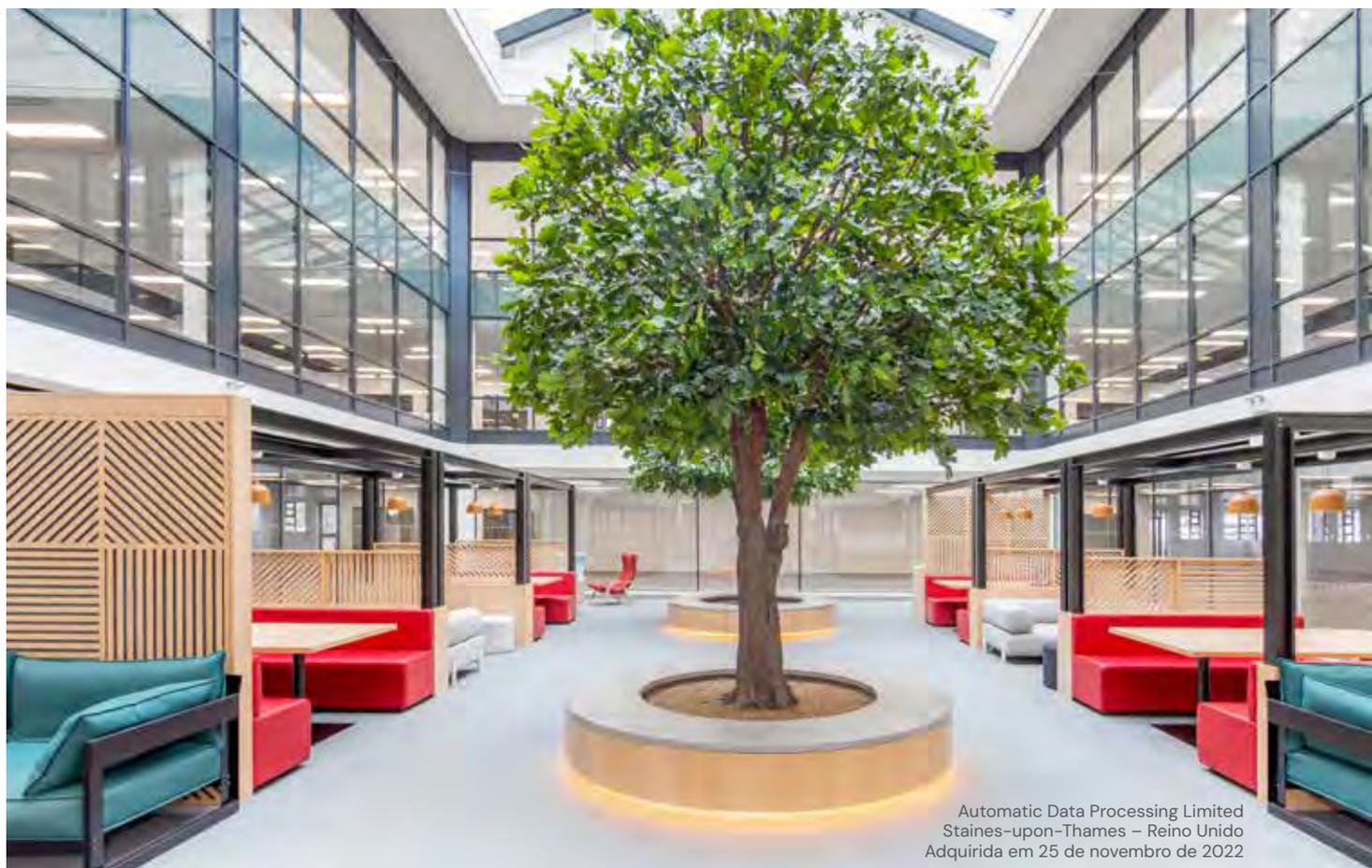
*[...]*

*4. Não é necessário quórum para a realização de uma Assembleia Geral. As decisões são tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes ou representados.”*

## Décima terceira resolução

### Poderes para formalidades

A Assembleia Geral Extraordinária 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.



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



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



# CORUM XL

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

## Composição do Conselho Fiscal

- Société Financière de l'Aqueduc, representada por Pierre Clasquin  
Presidente do Conselho Fiscal
- Lesly Bapté  
Vogal
- Guillaume Delbecq  
Vogal
- Marie-Hélène Macquet  
Vogal
- Stéphane Tortajada  
Vogal
- Isabelle Prevost  
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 n.º 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 n.º 531 636 546, com sede social em 1 rue Euler, 75008 Paris, França aprovada pela AMF (Autoridade dos Mercados Financeiros, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2, França) em 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM 2011/61/UE.

Conceção e elaboração:

 [AGENCEZEBRA.COM](http://AGENCEZEBRA.COM)

## 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 respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia Geral de aprovação de contas do exercício encerrado a 31 de dezembro de 2028.

## Agente depositário

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Paris, França

[www.corum.pt](http://www.corum.pt)

Av. Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa – Tel.: 210 900 001

**CORUM**  
XL