

**N.º 31**

1.º TRIMESTRE DE 2025 / DADOS DE 31 DE MARÇO DE 2025  
VÁLIDO DE 1 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2025

publicado no dia 16 de abril de 2025

# Destques



**CORUM**  
XL

# Análise das tendências de mercado

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

A taxa de rentabilidade interna de CORUM XL é de 4,15% a 5 anos e o seu objetivo a 10 anos é de 10%.

## Novidades do seu fundo imobiliário neste trimestre

O primeiro trimestre de 2025 foi palco de uma mudança sem precedentes rumo a uma nova ordem mundial, ditada por D. Trump. Desde janeiro, de facto, todo o planeta vive ao ritmo dos anúncios do novo inquilino da Casa Branca. A isto somam-se as incertezas com que já se confrontavam as economias de todo o mundo, que enfrentam uma série de dificuldades:

- Repercussões da crise da Covid-19,
- Contexto geopolítico instável marcado por dois grandes conflitos, um no Médio Oriente e outro às portas da Europa,
- Tensões comerciais e territoriais no que respeita à China,
- Incerteza política na Europa e especialmente em França,
- Aumento em flecha da dívida dos principais países da zona do euro, dívida essa que provavelmente irá agravar-se ainda mais com o reforço para breve das despesas com a defesa...

### Mas, em qualquer crise há oportunidades

Tudo isto quase nos faria esquecer as boas notícias! Contudo, a inflação parece já ter ficado para trás, situando-se em 2,2% em março de 2025 (depois de 2,5% em janeiro e de 2,3% em fevereiro) na zona euro, de acordo com os cálculos da Comissão Europeia. Em França, caiu mesmo para 0,8% em termos anuais em março de 2025, segundo o INSEE. Na sequência disso, os bancos centrais afrouxaram as rédeas, permitindo que as taxas de juro regressassem ao longo dos meses a níveis aceitáveis. É certo que ainda estamos longe das taxas particularmente baixas ou mesmo negativas a que assistimos entre 2009 e 2022, mas é evidente que o dinheiro custa hoje menos do que há um ano. Uma benesse para se contrair empréstimos e para se investir. E os bancos centrais devem continuar na mesma direção em 2025, a fim de apoiarem a economia.

### Fundos de investimento imobiliário: uma âncora num mundo em turbulência

O efeito é duplo para o investimento imobiliário. Por um lado, a redução das taxas de juro facilita a obtenção de financiamentos, pelo que os compradores poderão voltar aos bancos para tirarem

partido de um mercado imobiliário onde os preços permanecem atrativos. Mas quando se diz mais compradores, diz-se mais concorrência. E quem diz mais concorrência, ou seja, mais procura, diz aumento dos preços! Este aumento dos preços que poderá ocorrer mais tarde, é, por sinal, ansiosamente aguardado pelos vendedores. É, portanto, possível que estejamos a viver os últimos meses de acalmia no mercado imobiliário... Além disso, com a descida das taxas de juro, alguns investimentos, como as contas poupança bancárias, pagam agora juros mais baixos, o que torna automaticamente os investimentos imobiliários mais apetecíveis. A começar pelos fundos de investimento imobiliário: a grande maioria deles continua a demonstrar a sua robustez ao longo dos anos, com os rendimentos e os preços das ações a resistirem bem, apesar dos solavancos do mercado.

### Um novo edifício que oferece uma rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 7,14%

Trata-se de uma constante no sector imobiliário: os inícios de ano são sempre relativamente calmos. Contudo, o nosso fundo realizou uma aquisição este trimestre: um imóvel comercial em Cheltenham (Reino Unido), comprado por 14 milhões de euros. Está arrendado ao Lidl e ao Starbucks, com um compromisso de arrendamento firmado por ainda mais de 8 anos. O edifício tem uma rentabilidade inicial<sup>1</sup> de 7,14%, e isto apesar da cotação relativamente elevada da libra esterlina, que tinha ascendido a 1,19 euros por libra na data da assinatura (18 de março de 2025). A moeda britânica terminou o trimestre a 1,20 euros por libra (em 31 de março de 2025). São boas notícias para a cobrança de rendas nos edifícios detidos pelo nosso fundo no Reino Unido!

E também é um bom presságio para as vendas futuras que lá iremos efetuar. Diversas alienações estão em estudo, passíveis de gerar mais-valias a serem redistribuídas aos investidores. O fundo deverá igualmente tirar partido de uma série de oportunidades de compra para concluir novas aquisições nos próximos meses.

<sup>1</sup> 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.



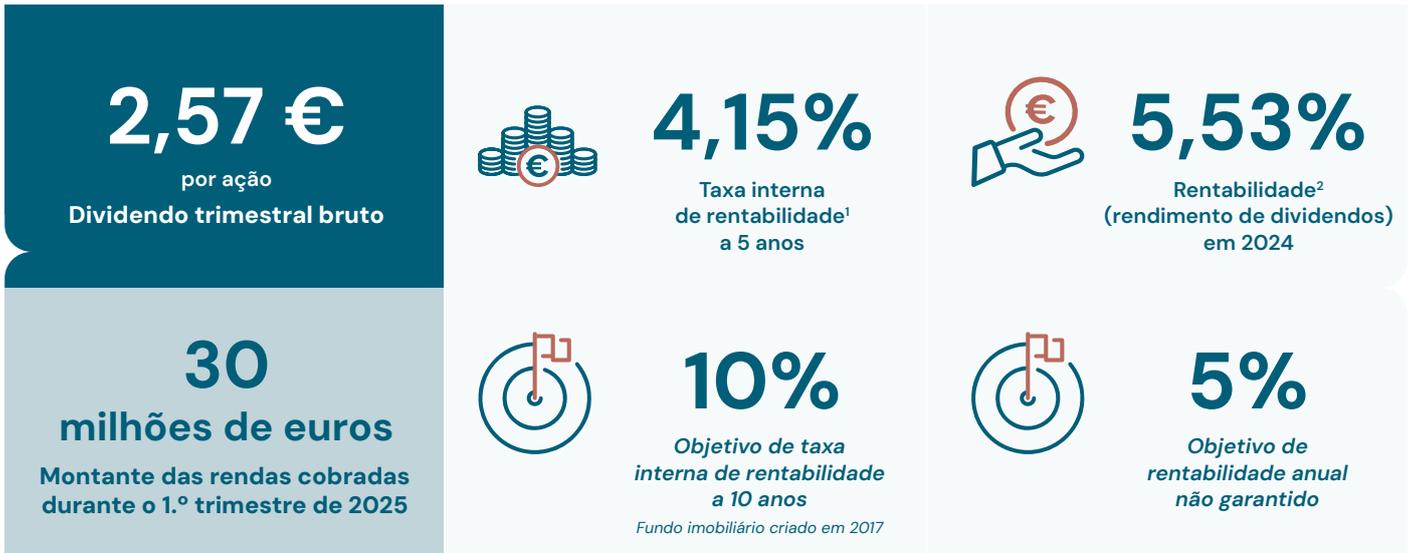
**Mélanie Ballu,**  
Partner – Diretora  
de Investimentos  
e Diretora-Geral da  
CORUM Asset Management

**Florent Deléglise,**  
Diretor de  
gestão de fundos

# O essencial da atualidade

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

## O essencial da atualidade



## A rentabilidade total do fundo imobiliário CORUM XL

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

Fonte: CORUM

1. **Taxa interna de rentabilidade (TIR):** 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.

2. **Rentabilidade:** 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 o desempenho financeiro anual do fundo CORUM XL.

# Performance

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

## Dividendo por ação<sup>1</sup> no 1.º trimestre de 2025

### Repartição:

#### Dividendo líquido

recebido em 3 parcelas:

- 0,66 € em 10 de fevereiro de 2025
- 0,66 € em 10 de março de 2025
- 0,68 € em 10 de abril de 2025

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **12 de maio de 2025**



2,00 €

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas, recebido no 1.º trimestre de 2025

0,57 €

Impostos estrangeiros sobre as rendas retidos na fonte, adiantados pelo fundo CORUM XL e dedutíveis em França<sup>2</sup>

9,75 €

bruto por ação

Dividendo previsto para 2025, calculado com base no objetivo de rentabilidade anual de 5% (não garantido)

## Evolução do seu fundo imobiliário

54.462

acionistas a 31/03/2025

+ 2% em relação a 01/01/2025

dos quais 1.222

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

Este trimestre

174.399

novas ações que aumentaram o capital

70.973

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

2.266

ações alienadas entre investidores

0

ações a aguardar resgate

## Evolução do capital

2.066 milhões de euros

Capitalização (a preço de subscrição)<sup>3</sup>

+ 1% em relação a 01/01/2025

1.589 milhões de euros

Capital nominal<sup>4</sup>

10.595.010

Número de ações

## Evolução do preço da ação

### PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)	195,00 €
Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	45,00 €
<i>incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de angariação de fundos	21,06 €
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento	2,34 €
das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis	21,60 €

### VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Valor de realização <sup>5</sup> (por ação)	154,71 €
Valor de reconstituição <sup>6</sup> (por ação)	189,88 €
Valor IFI <sup>7</sup> (por ação)	171,60 €

### PREÇO DE RESGATE<sup>8</sup> POR AÇÃO DESDE 1 DE JUNHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à sociedade gestora **171,60 €**

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

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 31 de março de 2025: 10.595.010 \* 195 € = 2.066 milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de março de 2025: 10.595.010 \* 150 € = 1.589 milhões de euros.

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

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

7. **Valor IFI (Imposto sobre Fortunas Imobiliárias):** corresponde ao valor declarado no âmbito da tributação do IFI. Trata-se do preço de resgate, ao qual é aplicado um coeficiente (que representa a parte correspondente aos imóveis no valor de realização do fundo imobiliário).

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

# Perfil do património

## Resumo do património

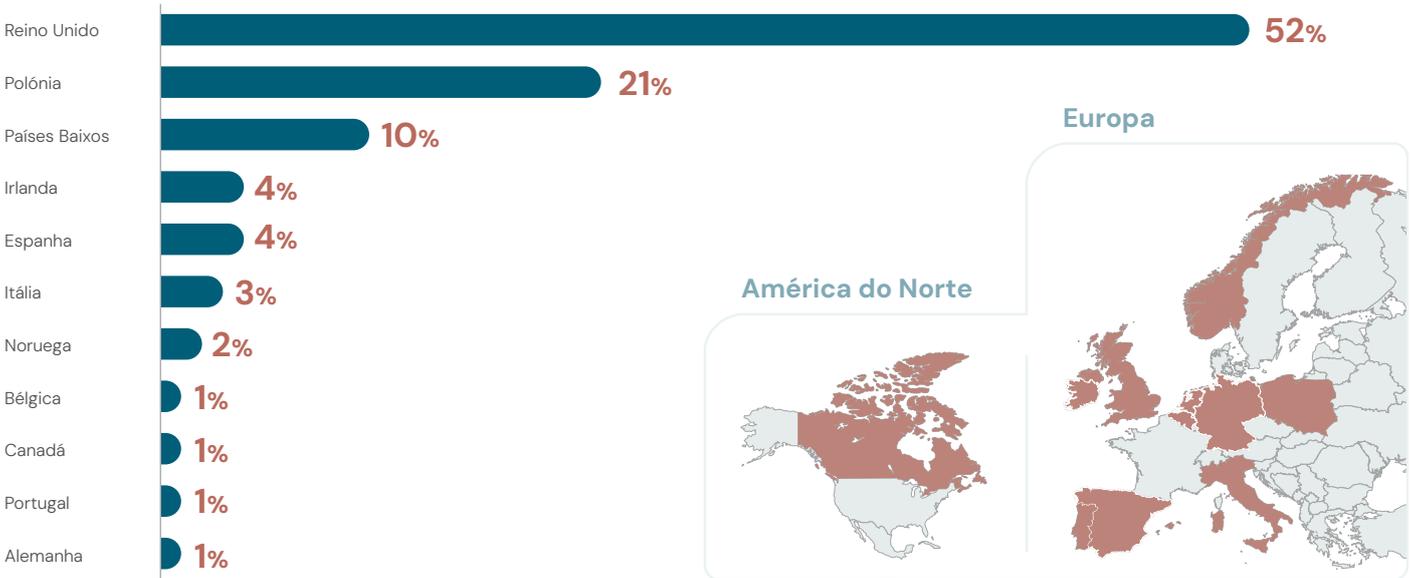


## Repartição por tipo – % do valor do património



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

## Repartição geográfica – % do valor do património



## Taxa de ocupação



Instalações por arrendar: (38 instalações)  
Taxa de desocupação física: 5,13%

- 2 em Varsóvia – LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 em Varsóvia – F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 em Astris (320 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 (1.463 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 – St-James (2.803 m<sup>2</sup>)
- 1 em Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 1 em Maastricht (195 m<sup>2</sup>)
- 1 em Newcastle (3.200 m<sup>2</sup>)
- 1 em Kents Hill – K2 (564 m<sup>2</sup>)
- 1 em Old Street (522 m<sup>2</sup>)
- 4 em Madrid – Nodo (9.116 m<sup>2</sup>)
- 1 em Wimbledon (380 m<sup>2</sup>)
- 1 em Astris (944 m<sup>2</sup>)
- 1 em Astris (516 m<sup>2</sup>)
- 3 em Maidenhead (1.900 m<sup>2</sup>)
- 1 em Kents Hill – K1 (776 m<sup>2</sup>)
- 1 em Roterdão (1.246 m<sup>2</sup>)
- 1 em West Regent Street (152 m<sup>2</sup>)

**Não se registaram vendas no 1.º trimestre de 2025**  
1. Com desocupação no 1.º trimestre de 2025

- Dos quais **0,8%** sob carência de renda
- Ou seja **3,9%** à procura de arrendatários

**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.

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

# Aquisição

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

## REINO UNIDO – CHELTENHAM

Adquirido em: **18 de março de 2025** – Tipo: Lojas

LIDL E STARBUCKS

Preço de aquisição

**14 M€**

Rentabilidade inicial<sup>1</sup>

**7,14%**

Período restante do contrato

**8,3 anos**

Área

**3.066 M<sup>2</sup>**



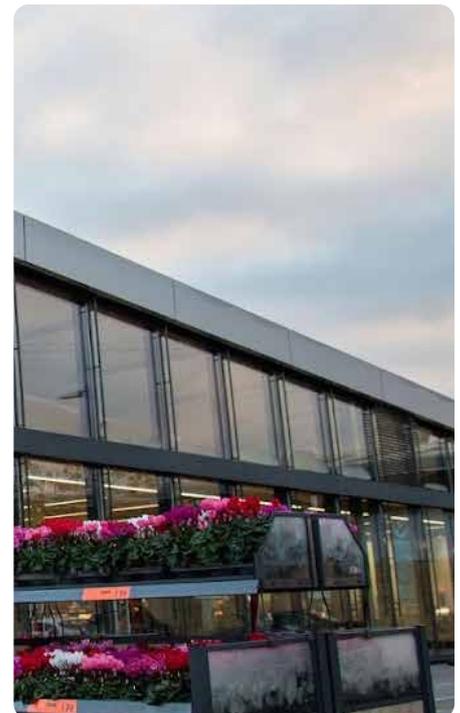
No âmbito da primeira aquisição do ano em 2025, CORUM XL chegou a Cheltenham. Falamos de uma cidade inglesa com um carácter único, conhecida pelo seu festival de corridas de cavalos e pelo seu charme britânico.

É em pleno centro de uma movimentada área comercial que se encontram os mais recentes arrendatários do fundo: um supermercado Lidl e um Starbucks com drive-thru. Estas duas marcas bem conhecidas atraem muitos clientes: uma para abastecerem o frigorífico a preços simpáticos, e a outra para tomarem um café a caminho do emprego.

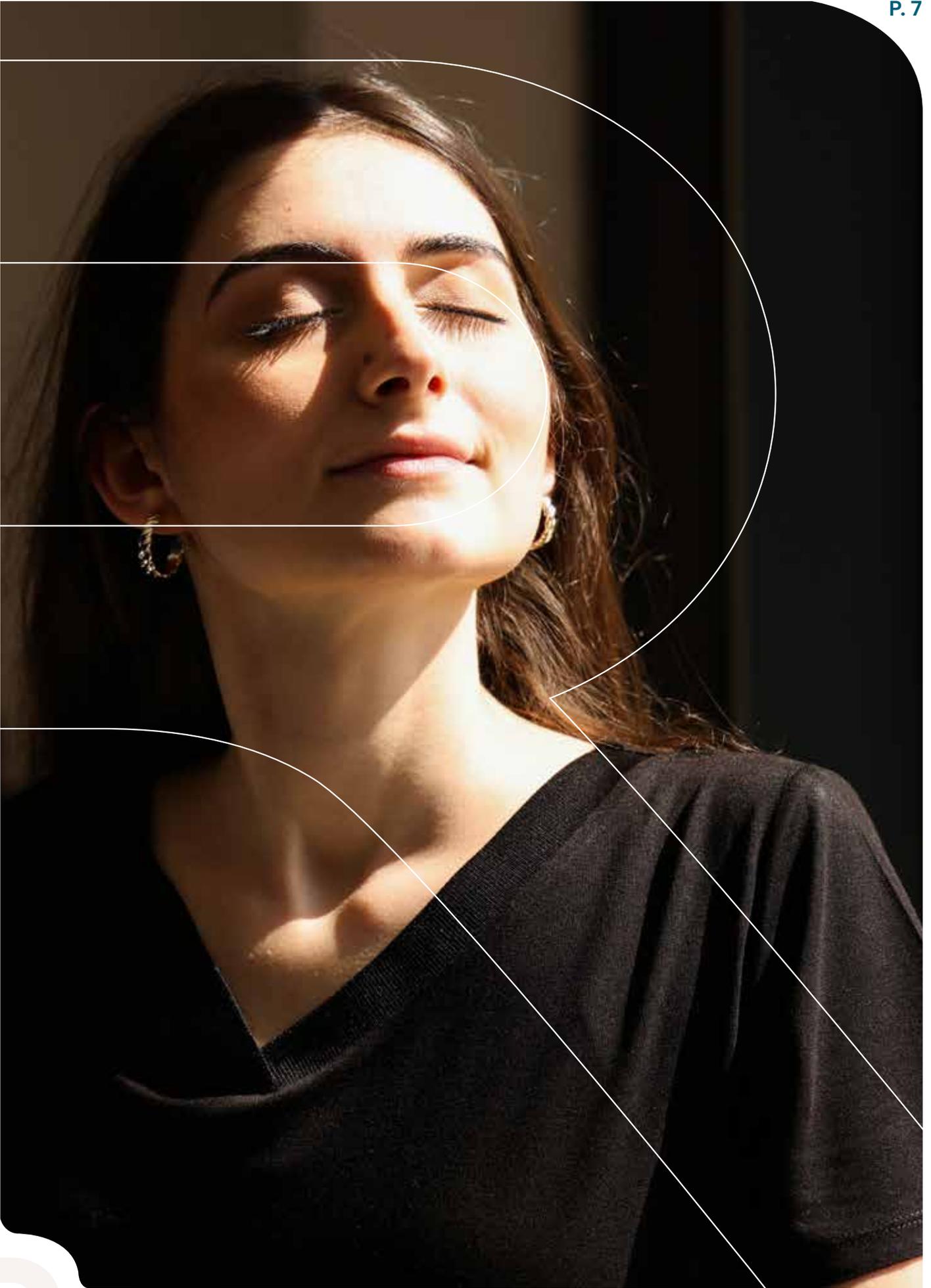
A dupla tira partido do fluxo de transeuntes graças à sua reputação: o Lidl, um dos líderes do sector alimentar, tornou-se um dos supermercados preferidos dos britânicos. Mesmo ao lado, o Starbucks, com seu conceito de café drive-thru, vai ao encontro dos novos hábitos dos consumidores: um café para levar, sem perder um minuto. Uma oferta adequada a esta localização por onde passam numerosos automobilistas.

Construídas em 2018, estas instalações recentes já obedecem às atuais normas de desempenho energético. Os edifícios possuem uma boa classificação quanto à sua eficiência ambiental, ou seja, foram concebidos para serem mais eficientes em termos energéticos. Este facto constitui uma vantagem adicional para assegurar a sua atratividade a longo prazo.

Localização estratégica, arrendatários auspiciosos e frequência quotidiana: esta primeira aquisição do ano lança bases sólidas para CORUM XL, permitindo-lhe preparar os desempenhos futuros.



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.



# O impacto das moedas

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

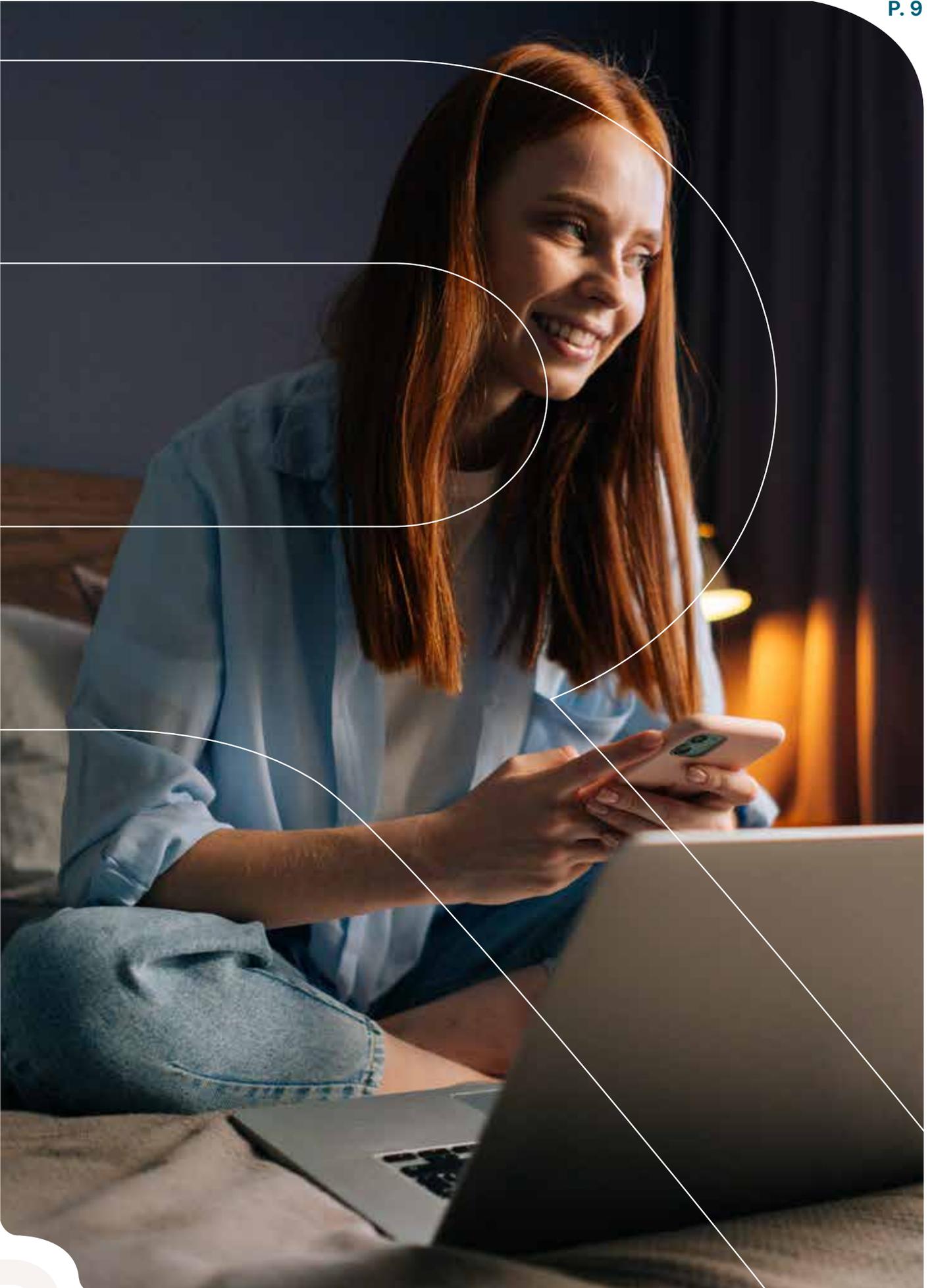
Vejamos o caso da libra esterlina no Reino Unido, para compreender como as coisas funcionam:



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

Valor da libra no dia 31 de março de 2025: 1 £ = 1,20 €  
Valor da libra no dia 31 de dezembro de 2024: 1 £ = 1,21 €

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



# Comissões totalmente transparentes

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

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

## Comissões de entrada

Deduzidas ao montante investido



### Comissões de subscrição

12% incl. IVA<sup>1</sup> do preço da ação

Estas correspondem a:

- A pesquisa de imóveis,
- A captação dos fundos necessários à execução do programa de investimentos.

## Comissões de saída

Deduzidas ao montante investido



### Comissões de cessão de ações

0 €

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



### Comissões de resgate

0% do preço de resgate por ação

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

## Comissões relacionadas com a gestão do seu investimento

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



### Comissões de gestão

13,2% incl. IVA das rendas recebidas (na zona euro)  
16,8% incl. IVA das rendas recebidas (fora da zona euro)

Estas correspondem a:

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



### Comissões de acompanhamento e orientação de obras

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

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

Estas correspondem a:

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



### Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda

O fundo CORUM XL não aplica comissões de aquisição.

Estas correspondem a:

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



### Comissões sobre a venda de imóveis

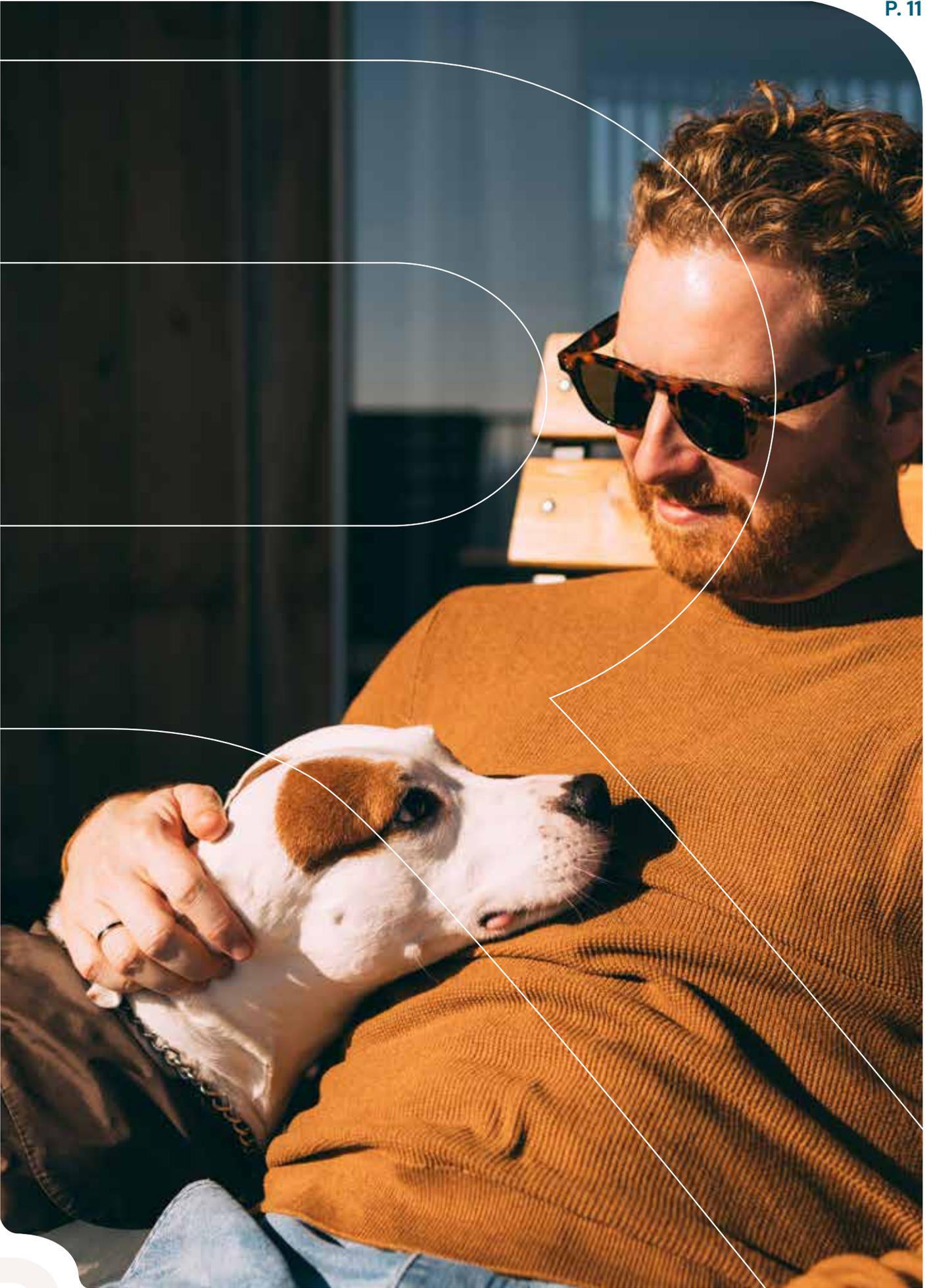
5% incl. IVA<sup>1</sup> do preço líquido de venda quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

Estas correspondem a:

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

O fundo CORUM XL não aplica comissões relacionadas com o seu papel de agente imobiliário no âmbito das atividades de aquisição e cessão de imóveis (por outras palavras, não aplica comissões de corretagem).

1. Isento de IVA



# Data de início de fruição



## 1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral

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

Este prazo de início de fruição tem duas funções:

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

## Advertência

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

### Condições de subscrição de aumentos de capital

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

### Condições de resgate dos acionistas

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

### Condições de cessão

**1. Cessão direta (em mercado livre)** A cessão é acordada livremente entre as partes. Os acionistas que desejem alienar as suas ações também dispõem da opção de as vender diretamente a outros acionistas ou a terceiros. Nesse caso, compete-lhes encontrar um adquirente sem a ajuda da sociedade gestora e realizar, à sua responsabilidade, todas as formalidades da cessão. A sociedade gestora só intervém para inscrever a transferência no registo de acionistas. Qualquer cessão de ações considera-se realizada na data da sua inscrição no registo de transferências.

**2. Fruição das ações e aprovação** As ações alienadas deixam de participar nas distribuições de dividendos antecipados e no exercício de qualquer outro direito desde o último dia do mês anterior à data em que se verificar a transmissão. O comprador tem direito aos dividendos a partir do primeiro dia do mês da cessão. As cessões de ações não estão sujeitas a aprovação.

**3. Comissões de cessão de ações** A Sociedade Gestora não fatura quaisquer comissões de cessão de ações. As taxas de registo a cargo do comprador devem ser pagas à Fazenda Pública.

### Tributação

**1. Declaração de rendimentos** A sociedade gestora CORUM Asset Management envia-lhe todos os anos os elementos que necessita para a declaração dos seus rendimentos referentes ao fundo imobiliário CORUM XL relativos ao ano anterior.

**2. Mais-valias imobiliárias** As mais-valias imobiliárias de origem francesa estão sujeitas a retenção na fonte a uma taxa fixa de 19% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições para a segurança social de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a frequência da dedução por tempo de propriedade são diferentes na determinação da matéria coletável das mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de venda - preço de custo, incluindo custos e direitos) é reduzida por uma dedução de 6% por ano de propriedade após o 5.º ano e até ao 21.º ano (1,65% para as contribuições para a segurança social), 4% após o

22.º ano (1,60% para as contribuições para a segurança social), 9% por cada ano após o 22.º ano apenas para as contribuições para a segurança social. Consequentemente, as vendas de imóveis estão isentas do imposto sobre as mais-valias decorridos 22 anos e das contribuições para a segurança social decorridos 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos, as mais-valias só estarão sujeitas a contribuições para a segurança social. Imposto sobre as mais-valias imobiliárias superiores a 50.000 euros: imposto sobre qualquer venda de imóveis efetuada pelo fundo gerador de uma mais-valia superior a 50.000 euros. As autoridades fiscais aceitam agora que o limiar de 50.000 euros deve ser avaliado ao nível dos acionistas do fundo sujeitos a imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada desde o 1.º euro segundo uma tabela que tem em conta um sistema de alisamento e cuja taxa varia de 2% a 6% em função do montante da mais-valia. O imposto baseia-se no montante das mais-valias tributáveis, determinado nas condições do direito comum e, nomeadamente, após a aplicação da dedução dos períodos de detenção.

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

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

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

### Vida social

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

### Subscrição a crédito

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

# CORUM

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

CORUM XL, sede social: 1 rue Euler, 75008 Paris, França – Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581 no dia 23 de dezembro de 2016 – Capital social inicial: 5.179.050 € – Capital social a 31 de março de 2025: 1.589.251.500 €. Visto SCPI da AMF do prospeto: n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019. Sociedade gestora: CORUM Asset Management, homologada pela AMF a 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e credenciada relativamente à Diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 16/04/2025.

[www.corum.pt](http://www.corum.pt)  
210 900 001

