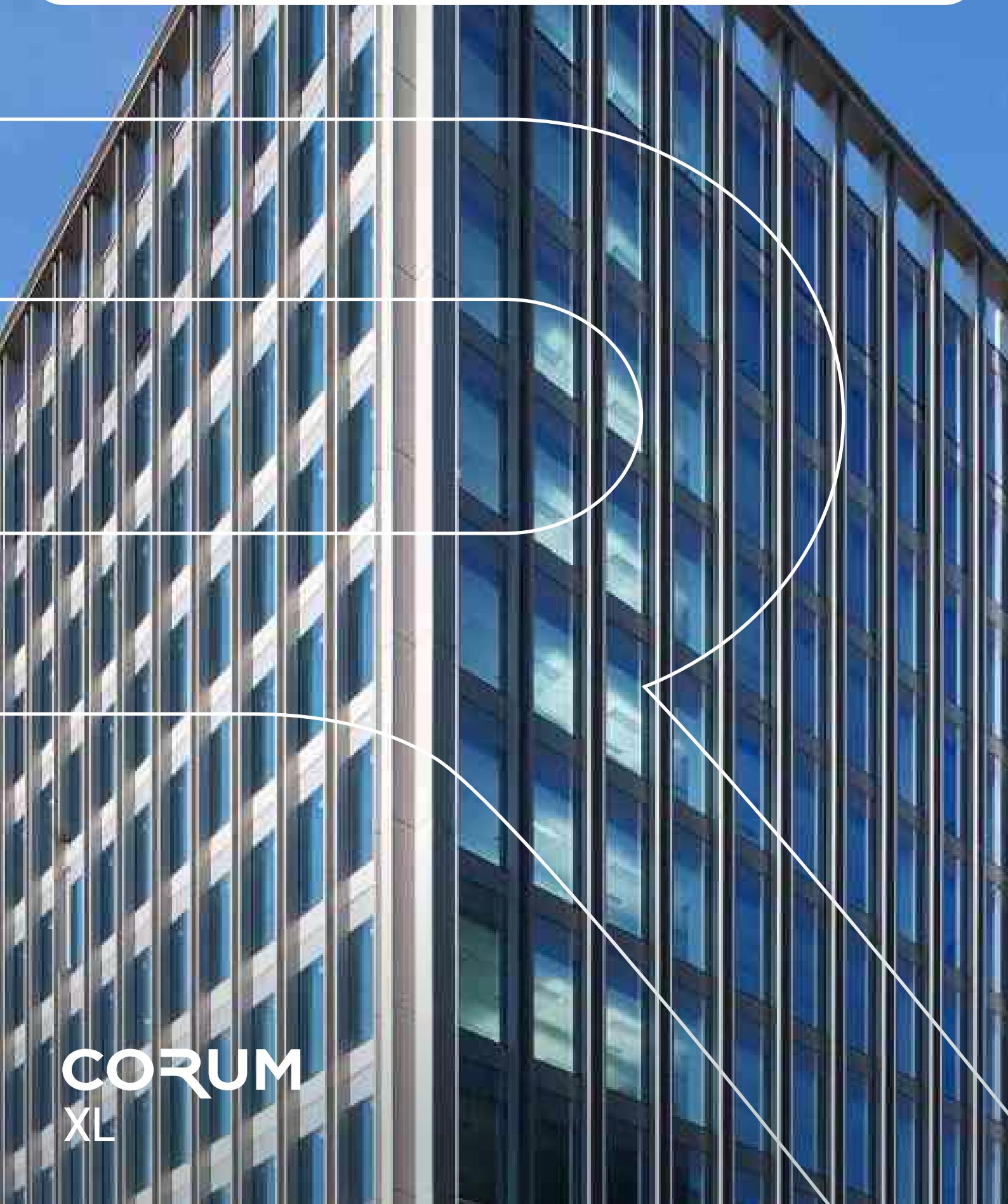


**N.º 34**

publicado no dia 19 de janeiro de 2026

4.º TRIMESTRE DE 2025 / DADOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025  
VÁLIDO DE 1 DE JANEIRO A 31 DE MARÇO DE 2026

# Destaques



**CORUM**  
XL

# Tomemos ímpeto para 2026!

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 interna de rentabilidade de CORUM XL é de 5,77% desde a sua criação.

## Tomemos ímpeto para 2026!

Os nossos antepassados distantes “gravavam no mármore” as decisões que pretendiam tornar perenes... 2025 veio-nos recordar que nada é imutável: há um ano que a ordem mundial está a ser profundamente reconfigurada, as incertezas políticas fazem vacilar os nossos pontos de referência e os mercados vão oscilando para se ajustarem. Mas os seus projetos, os seus objetivos, esses, não se alteram. E é para os concretizar que confia em nós. Cabe-nos a nós cumprirmos o nosso papel: não através de promessas, mas sim com resultados concretos e uma estratégia que se adapte aos caprichos da economia.

Então, vamos aos factos! Descubra nestes destaque o desempenho do seu investimento em 2025.

E o que virá a seguir? O que esperar, agora, de 2026?

É evidente que não dispomos de uma bola de cristal! Mas já sabemos que alguns eventos importantes vão marcar o ano, a começar pelas eleições autárquicas nesta primavera – seguidas das presidenciais no ano que vem. A história tem-nos mostrado que os períodos eleitorais são frequentemente acompanhados de uma fase de incertezas... Mas na CORUM, nós também sabemos que a instabilidade pode gerar valor.

Portanto, em 2026, vamos continuar a fazer o que temos feito há 14 anos, com uma atenção redobrada e a convicção de que o risco, quando se sabe interpretá-lo, pode trazer grandes oportunidades.

É isso que nos motiva todos os dias para correspondermos às suas expectativas – e há agora mais de 150.000 pessoas que confiam em nós, estamos muito gratos por isso.

Entretanto, todos os colaboradores da CORUM e eu desejamos-lhe um excelente ano de 2026.

**Frédéric Puzin,**  
Fundador da CORUM



# O essencial da atualidade

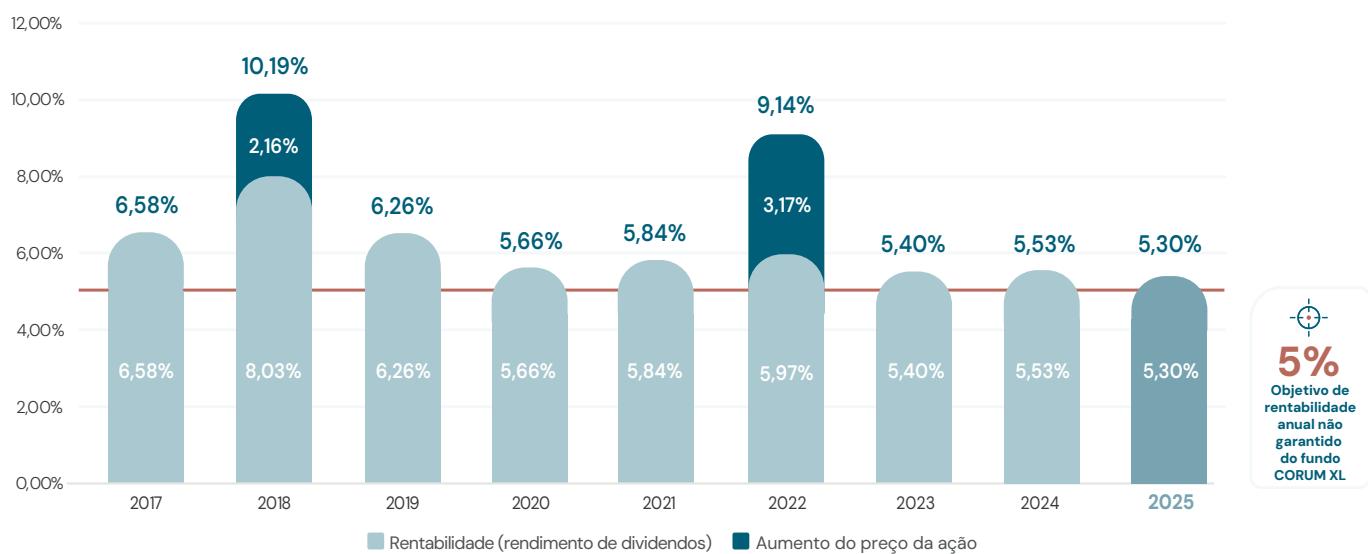
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não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

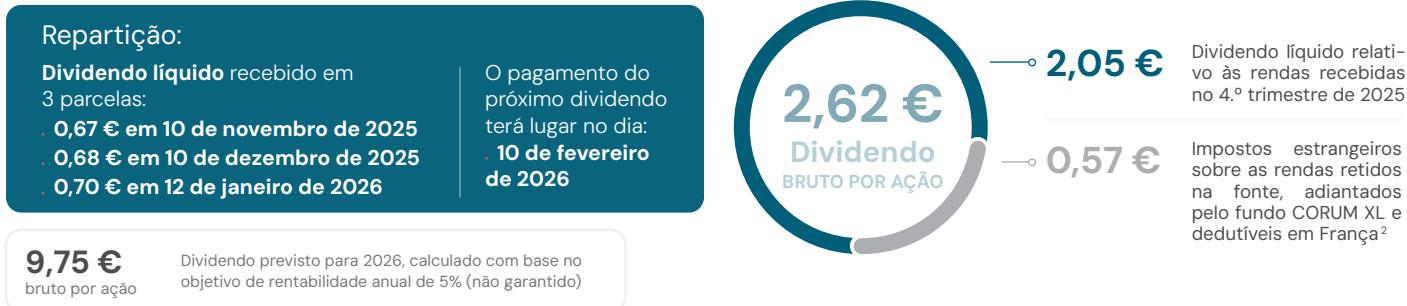
2. **Rentabilidade:** o rendimento de dividendos define-se como o dividendo bruto, antes das deduções fiscais nacionais e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do investidor), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas), dividido 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.

3. **Rentabilidade total anual:** define-se como os rendimentos pagos, acrescidos ou deduzidos da diferença entre o preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N+1 e o preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N, dividido pelo preço de subscrição a 1 de janeiro do ano N da ação.

# 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 4.º trimestre de 2025



## Evolução do seu fundo imobiliário



## Evolução do capital



## Evolução do preço da ação

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

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

### VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 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 1º dia do trimestre.

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 31 de dezembro de 2025: 10.970.968 \* 195 € = 2.139 milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de dezembro de 2025: 10.970.968 \* 150 € = 1.646 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

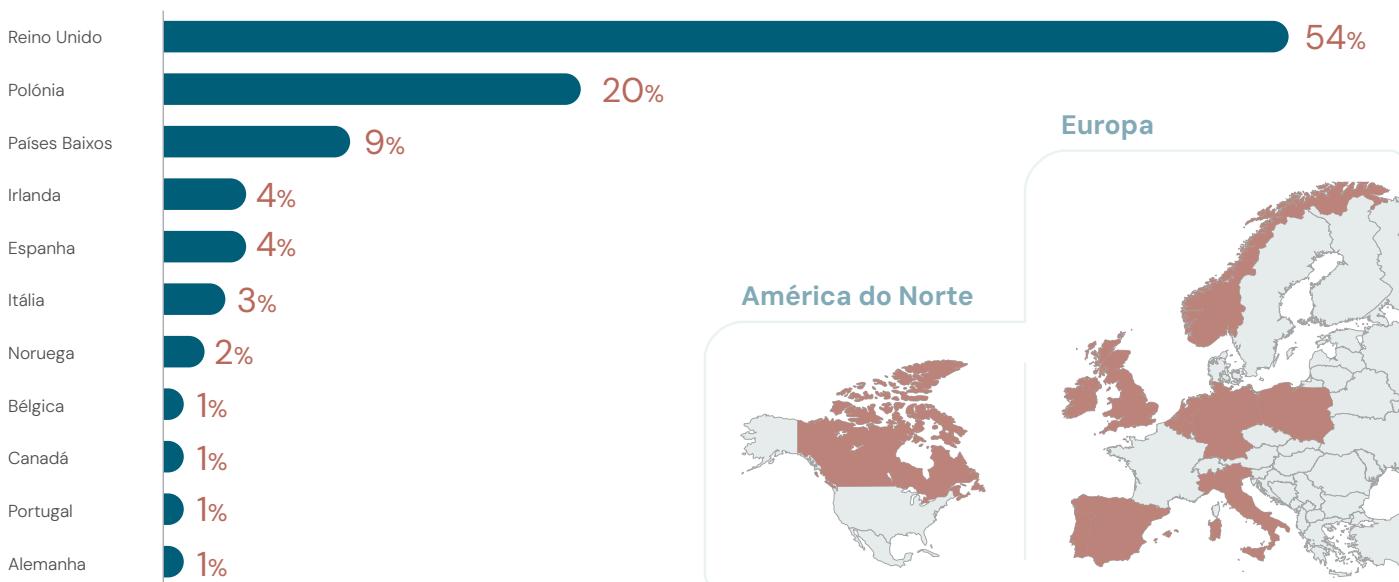


## Repartição por tipo – % do valor do património



\*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

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA

**95,02%**

- Dos quais **4,8%** sob carência de renda
- Ou seja **4,98%** à procura de arrendatários

### Instalações por arrendar: (48 instalações)

Taxa de desocupação física: 6,9%

- 1 em Utreque (3.557 m<sup>2</sup>)
- 1 em Belfast (1.299 m<sup>2</sup>)
- 2 em Varsóvia (3.347 m<sup>2</sup>)
- 1 em Basingstoke (1.293 m<sup>2</sup>)
- 1 em Manchester – Dovecote (614 m<sup>2</sup>)
- 2 em Lopuszanska Business Centre – Varsóvia (1.077 m<sup>2</sup>)
- 1 em The Point (585 m<sup>2</sup>)
- 4 em Astris (2.684 m<sup>2</sup>)
- 3 em The Anchorage (2.138 m<sup>2</sup>)
- 1 em Navigation Square Block – Cork (1.785 m<sup>2</sup>)
- 3 em Barcelona – Alta (957 m<sup>2</sup>)
- 1 em Newcastle (3.158 m<sup>2</sup>)
- 3 em Kapelanka (937 m<sup>2</sup>)
- 2 em Axis (331 m<sup>2</sup>)
- 3 em Manchester – St James's tower (2.356 m<sup>2</sup>)
- 3 em Welwyn Garden City – Albany Place (2.077 m<sup>2</sup>)
- 2 em Edifício Nodo (8.754 m<sup>2</sup>)
- 1 em Milton Keynes – Kents Hill (776 m<sup>2</sup>)
- 1 em 1 West Regent Street (152 m<sup>2</sup>)
- 3 em City Walk (2.815 m<sup>2</sup>)
- 4 em Edimburgo Lochside (3.716 m<sup>2</sup>)
- 1 em Exeter (957 m<sup>2</sup>)
- 1 em Sandnes (589 m<sup>2</sup>)
- 1 em Wimbledon – 22 Worple Road (782 m<sup>2</sup>)
- 1 em 201 Deansgate (626 m<sup>2</sup>)
- 1 em Elverum Retail Park (2.850 m<sup>2</sup>)

### Não se registaram vendas no 4.º trimestre de 2025

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.

# Aquisições

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

## ESCÓCIA – EDIMBURGO

Adquirido em: **20 de novembro de 2025**

Tipologia: **Escritórios**

TSB BANK PLC

Preço de aquisição  
**23 M€**

Rentabilidade inicial  
**7,4%**

Período restante do contrato  
**6 anos**

Área  
**9.300 m<sup>2</sup>**



No coração de Edimburgo, a histórica capital escocesa decididamente voltada para os serviços financeiros, CORUM XL investiu num edifício de escritórios localizado na George Street, uma das ruas mais emblemáticas da cidade. Por detrás da sua fachada histórica, foi modernizado para proporcionar áreas de trabalho luminosas e funcionais, perfeitamente inseridas na vida económica local. Integralmente ocupado por um grande banco britânico que ali instalou a sua sede, o edifício usufrui de excelentes acessibilidades e de um compromisso de arrendamento por cerca de seis anos.

## ESCÓCIA – LIVINGSTON

Adquirido em: **26 de novembro de 2025**

Tipologia: **Lojas**

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS

Preço de aquisição  
**12 M€**

Rentabilidade inicial  
**7,4%**

Período restante do contrato  
**11 anos**

Área  
**5.200 m<sup>2</sup>**



Entre Edimburgo e Glasgow, Livingston é um dos principais polos comerciais da Escócia. Foi nesta área de grande afluência que CORUM XL adquiriu um complexo comercial que reúne três grandes marcas nacionais. Completamente arrendadas, as instalações desfrutam de um entorno dinâmico, reforçado pela construção de novas habitações nas proximidades, as quais contribuem para a afluência ao local. Os seus estabelecimentos comerciais, com contratos de arrendamento de longa duração, já fazem parte integrante do quotidiano dos habitantes da região. O prazo de vigência dos contratos é de aproximadamente onze anos e a rentabilidade inicial é de 7,4%.

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 – MANCHESTER

Adquirido em: **23 de dezembro de 2025**

Tipo: **Saúde**

QIAGEN GROUP N.V

Preço de aquisição  
**52 M€**

Rentabilidade inicial<sup>1</sup>  
**7,1%**

Período restante do contrato  
**9,6 anos**

Área  
**8.900 m<sup>2</sup>**



Manchester tornou-se, ao longo dos anos, uma das cidades europeias de referência para a investigação médica e científica. Universidades, hospitais e centros de investigação colaboram estreitamente, atraindo empresas de todo o mundo. E foi neste contexto único que CORUM XL fez esta nova aquisição.

O CityLabs 2.0 é um edifício recente, localizado em pleno campus hospitalar da cidade. Foi concebido à partida para acolher equipas de investigação, com espaços próprios para o trabalho em laboratório e para o funcionamento de escritórios. Atualmente, o edifício encontra-se ocupado inteiramente por uma empresa internacional especializada em ensaios médicos de ponta, que nele instalou uma unidade fundamental para as suas atividades.

Não foi por acaso que a empresa escolheu este local: estar perto de hospitais e universidades é fundamental para a atividade que exerce.



# 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 alavancas de desempenho. O resultado é que o fundo apresenta uma dupla face: mais potencial, mas mais risco, nomeadamente devido às variações cambiais.

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

## A libra desvaloriza



Os especialistas que gerem o fundo CORUM XL privilegiam uma libra "baixa" para adquirir imóveis no Reino Unido.

Os dividendos associados às rendas de imóveis localizados no Reino Unido são ligeiramente mais baixos devido à taxa de câmbio da libra.



O fundo CORUM XL recebe então as rendas em libras (£), que converte em euros (€) para as redistribuir sob a forma de dividendos aos seus investidores.

O valor do património diminui e o preço da ação tem menos potencial para ser valorizado.

O património é avaliado em libras (£), anualmente, por um avaliador independente, em 31 de dezembro.



O valor do património aumenta e o preço da ação pode potencialmente ser valorizado.

## A libra valoriza

Os dividendos associados às rendas de imóveis localizados no Reino Unido são ligeiramente mais elevados devido à taxa de câmbio da libra.

Os especialistas que gerem o fundo CORUM XL aproveitam a subida da libra (£) para vender um imóvel no Reino Unido com o objetivo de realizar uma mais-valia.



**Quer a libra ganhe ou perca valor, o importante continua a ser a capacidade de o fundo CORUM XL aproveitar as melhores oportunidades, mas também de negociar bem as suas aquisições.** 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 £ = 1,15 €: para 1 £ = 1,20 € a rentabilidade atingiria 7,19% e para 1 £ = 1,10 € a rentabilidade seria equivalente a 6,59%.

Valor da libra no dia 31 de dezembro de 2025: 1 £ = 1,15 €  
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 pouparamos 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



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



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



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

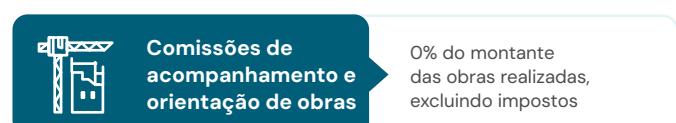
## Comissões relacionadas com a gestão do seu investimento

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



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.



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



O fundo CORUM XL não aplica comissões de aquisição.

Estas correspondem a:

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

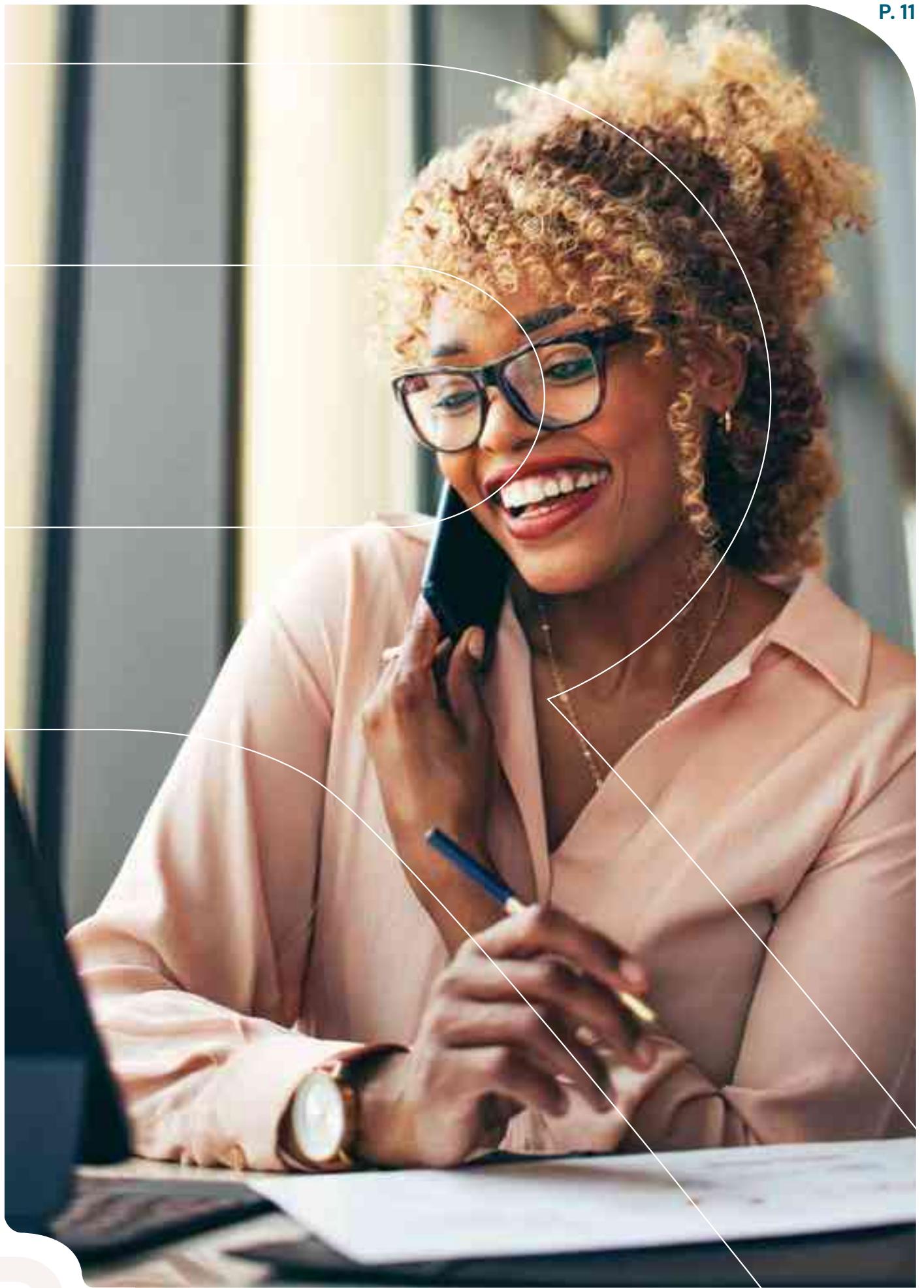


Estas correspondem a:

- 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.

## CONVITE À APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

Os acionistas CORUM XL que desejem apresentar a sua candidatura às eleições para o Conselho Fiscal (detenção mínima de 100 ações), onde há 8 vagas a preencher, são convidados a contactar CORUM Asset Management para obterem os documentos a preencher e a enviar antes de 27 de fevereiro de 2026.

## 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. Frução 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 sociais. 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 limite de 50.000 euros deve ser avaliado no 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 (PFR) 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 PFR se o seu rendimento fiscal de referência do penúltimo ano for inferior a 25.000 euros (solteiro) ou a 50.000 euros se viver como casal (casamento ou PACS).

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

O tratamento fiscal depende da situação individual de cada acionista e é suscetível de modificação posterior.

5. Rendimentos estrangeiros Nos termos das convenções fiscais bilaterais destinadas a evitar a dupla tributação, os rendimentos patrimoniais e financeiros obtidos no estrangeiro são tributados no país onde se situa o imóvel e neutralizados em termos de imposto francês, de acordo com a regra da taxa efetiva ou do crédito de imposto. O 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 prospecto, 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 do 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 dezembro de 2025: 1.645.645.229 €. Visto SCPI da AMF do prospecto: 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 19/01/2026.



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

