

CORUM
XL

20
RELATÓRIO
ANUAL
22

O essencial
DO SEU INVESTIMENTO

CORUM
INVESTMENTS

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 perda de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário. Salientamos que a CORUM Asset Management não garante o resgate das suas ações. Em suma, tal como sucede com qualquer investimento, as rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

A IMPRENSA FALA SOBRE NÓS



Les Echos

A abordagem da CORUM para gerar desempenho? A sua estratégia de valorizar oportunidades, que visa adquirir imóveis pelas suas qualidades intrínsecas, independentemente das tendências, mas antecipando os movimentos do mercado.

A CORUM aposta igualmente na diversificação setorial e geográfica, com ativos dentro e fora da zona euro, e mesmo do outro lado do Atlântico.

Por último, o CORUM só seleciona arrendatários que sejam sólidos. **9 NOVEMBRO 2022**

Capital

Algumas sociedades de gestão não hesitam em aproveitar as oportunidades e arbitrar os seus ativos (vendê-los) quando as condições de mercado são favoráveis.

A CORUM é um exemplo perfeito deste facto, uma vez que as mais-valias representaram 0,12% do desempenho do fundo CORUM XL em 2022. **23 JANEIRO 2023**





**MENSAGEM
DO FUNDADOR** | 04

**MOMENTOS IMPORTANTES
DO ANO** | 09

O essencial do ano
de 2022 | 10

Todas as distinções | 12

A performance
do ano | 14

**OBSERVAR O MERCADO
IMOBILIÁRIO** | 17

Análise do mercado
imobiliário | 18

CRESCER E INOVAR | 21

Perfil do património
imobiliário | 22

Uma presença
em 11 países na Europa
e do outro lado
do Atlântico | 24

Imóveis adquiridos
em 2022 | 25

Vendas realizadas
em 2022 | 31

**ELEMENTOS
FINANCEIROS** | 33

Mercado de ações | 34

Dados financeiros | 35

Contas anuais | 38

**RELATÓRIOS E PROJETOS
DE DELIBERAÇÃO PARA
A ASSEMBLEIA GERAL** | 51

Relatório da Sociedade
Gestora | 52

Relatório do Conselho
Fiscal | 54

Relatórios dos Revisores
de Contas | 55

Relatório de conformidade
e auditoria interna | 58

Projetos de deliberação
para a Assembleia geral
mista | 62

CORUM E A VELA | 66

MENSAGEM DO FUNDADOR



FRÉDÉRIC PUZIN

FUNDADOR DO GRUPO CORUM



Em 2022, o fundo CORUM XL beneficiou do valor mais baixo da libra para comprar vários imóveis no Reino Unido que oferecem excelentes perspectivas de rendimento. Encerrámos o ano com uma rentabilidade próxima dos 6%.

Como sabe, o fundo CORUM XL é um fundo imobiliário verdadeiramente internacional, que investe tanto na Zona Euro como fora dela, nomeadamente no Reino Unido e até no Canadá. Para que isso seja possível, é preciso acompanhar e conhecer os mercados de países extremamente diferentes, cujos ciclos não seguem o mesmo ritmo ou as mesmas trajetórias. A função do fundo imobiliário consiste em reunir e partilhar as perspectivas que as diferentes economias oferecem. Em vez de colocarmos todos os ovos no mesmo cesto, apostando numa só zona geográfica que funciona em unísono, tiramos partido de territórios que muitas vezes funcionam a contratempo uns dos outros. No mesmo momento, pode ser pertinente comprar na Inglaterra e vender na Finlândia. Cabe-nos a nós garantir que este coro composto por vozes tão diferentes consegue cantar em harmonia.

Uma das particularidades que caracteriza os fundos imobiliários que investem fora da Zona Euro é a diversidade das moedas que reúnem. As variações das taxas de câmbio entre as diferentes moedas e o euro podem ser utilizadas para adquirir imóveis num país onde a moeda local perdeu valor face ao euro ou para vender imóveis quando a mesma recupera. Esta é outra das formas através das quais o fundo CORUM XL cria valor.

Tirar partido das taxas de câmbio e dos preços mais reduzidos

Durante o ano de 2022 assistimos ao regresso da inflação em grande escala e das taxas de juro elevadas. O custo do



FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Reino Unido - Adquirido em 23 de dezembro de 2022

nosso carrinho de compras subiu em flecha e ninguém ficou incólume. Estamos perante um cenário de "copo meio vazio". Talvez possamos até falar de um copo três quartos vazio porque, sejamos sinceros, o impacto da subida dos preços sobre o nosso poder de compra está a ser bastante duro. Para ver o copo meio cheio temos de pensar no efeito que esta situação está a ter nos nossos investimentos. Quando vemos as coisas por esse prisma, começamos a recuperar o ânimo. O que se passou? Para conter a inflação, os bancos centrais e as restantes instituições bancárias aumentaram as suas taxas de juro com o objetivo de desacelerar o consumo e o investimento, colocando um travão no acesso ao crédito. Agora que as taxas de juro aumentaram, poupar volta a ser rentável. Como consequência de um acesso mais difícil ao crédito, os compradores imobiliários são cada vez mais raros. E quando a procura é sufocada pela oferta, os preços baixam. Enquanto compradores, podemos assim respirar de alívio, sabendo que não existe qualquer risco de comprar imóveis a preços demasiado elevados. Este princípio é ainda mais relevante para um fundo imobiliário como o CORUM XL, que dispõe de um vasto campo de atuação. Atualmente, a descida dos preços do mercado imobiliário já é bem visível nos países nórdicos, onde é possível comprar um imóvel em poucas semanas.

Como não poderia deixar de ser, o fundo CORUM XL já tirou partido desta inversão. Em 2022, o fundo aproveitou o recuo dos preços para investir, respeitando sempre a sua regra de ouro: encontrar bons negócios, independentemente do setor de atividade, localização ou tipo de imóvel. Esta abordagem permite que o fundo preserve uma margem de valorização mesmo em caso de redução dos preços. No mercado britânico, 2022 foi particularmente dinâmico para o fundo CORUM XL.

O ano começou de forma muito positiva para os nossos amigos ingleses, com a libra em alta. Contudo, a série

de acontecimentos que viriam a marcar o ano (a inflação extremamente elevada, a morte da rainha e a sucessão de três primeiros-ministros, acontecimentos esses que tornaram as consequências do Brexit ainda mais difíceis de digerir) acabou por criar um ano complicado do outro lado do Canal da Mancha. Foi um Annus Horribilis, como diria a falecida Rainha Isabel II. No entanto, o azar de uns pode ser a sorte de outros. Há um ano, pensávamos que a janela de investimento no mercado britânico se tinha voltado a fechar. Contudo, a libra continuou a descer e atingiu, em finais de 2022, o seu nível mais baixo dos últimos cinco anos, rondando os 1,14 €. Foi com esta taxa de câmbio média que o fundo CORUM XL adquiriu o seu património desde a sua criação em 2017. Afinal, a janela continua aberta de par em par para o fundo imobiliário e nós soubemos tirar partido da mesma. Comprámos oito novos imóveis no Reino Unido, que oferecem rentabilidades iniciais entre os 6,5% e os 8,2%. Deparámos-nos com tantas oportunidades em 2022 que o fundo CORUM XL conseguiu, pela primeira vez, comprar dois imóveis em Londres. Estas compras eram impensáveis há alguns meses. O património do fundo CORUM XL foi igualmente enriquecido com dois outros imóveis, em Espanha e nos Países Baixos, em linha com a nossa estratégia baseada no sentido de oportunidade. Esse sentido de oportunidade é também aplicável no momento da venda. Um bom exemplo disso é a venda de dois imóveis na Finlândia, embora os mesmos nem sequer se encontrassem à venda. Fomos abordados por um comprador disposto a pagar um preço elevado pelos imóveis e, como resultado, o fundo imobiliário conseguiu obter uma mais-valia próxima de um terço do preço pelo qual os imóveis foram adquiridos. No dia 31 de dezembro, o fundo CORUM XL detinha assim 70 imóveis de todos os sectores de atividade, arrendados a 176 arrendatários, com compromissos superiores a seis anos e meio em média.

Pensar a longo prazo e ver a imagem completa, é essa a estratégia da CORUM há 12 anos

Desde a criação do fundo CORUM XL, o nosso projeto tem como objetivo beneficiar das tendências decrescentes verificadas em dois pontos fundamentais para o investimento no Reino Unido, nomeadamente a desvalorização da libra e do mercado imobiliário. As condições favoráveis com que nos deparámos inicialmente deveram-se à janela "extraordinária" que foi aberta pelo contexto do Brexit. Continuámos a acreditar no enorme potencial do Reino Unido, mesmo após a sua saída da Europa. As crises têm tendência a amplificar os fenómenos e o Brexit não foi exceção. Aguardámos pacientemente a revalorização da libra e do mercado imobiliário antes de vendermos os imóveis que adquirimos, de modo a tentar gerar mais-valias. Como é evidente, para atingir esse objetivo é preciso tempo e tivemos de aceitar que o caminho a percorrer não seria um passeio tranquilo. Assim sendo, desde 2019, tentámos limitar os investimentos no Reino Unido perante a subida da libra. Contudo, em 2020, a crise da COVID-19 voltou a provocar uma queda da moeda e reabriu a janela de investimento em grande escala. No final de 2021, a libra tinha recuperado o seu vigor e os preços do mercado imobiliário voltaram a subir, mas uma nova descida em 2022, causada pelos acontecimentos políticos que já mencionei, voltou a colocar-nos numa configuração próxima daquela que vivemos durante o Brexit.

Em 2022, tal como sucedeu em 2020, o valor do património desceu assim ligeiramente (2,7%), sobretudo devido ao efeito da libra. Como resultado, perdemos parte dos ganhos obtidos em 2021. Foi este o cenário a que assistimos a 31 de dezembro de 2022, devido a uma taxa de câmbio da libra extremamente baixa nesse dia. Philippe Cervesi, Diretor de Imobiliário do grupo CORUM, analisa este tema em maior pormenor.

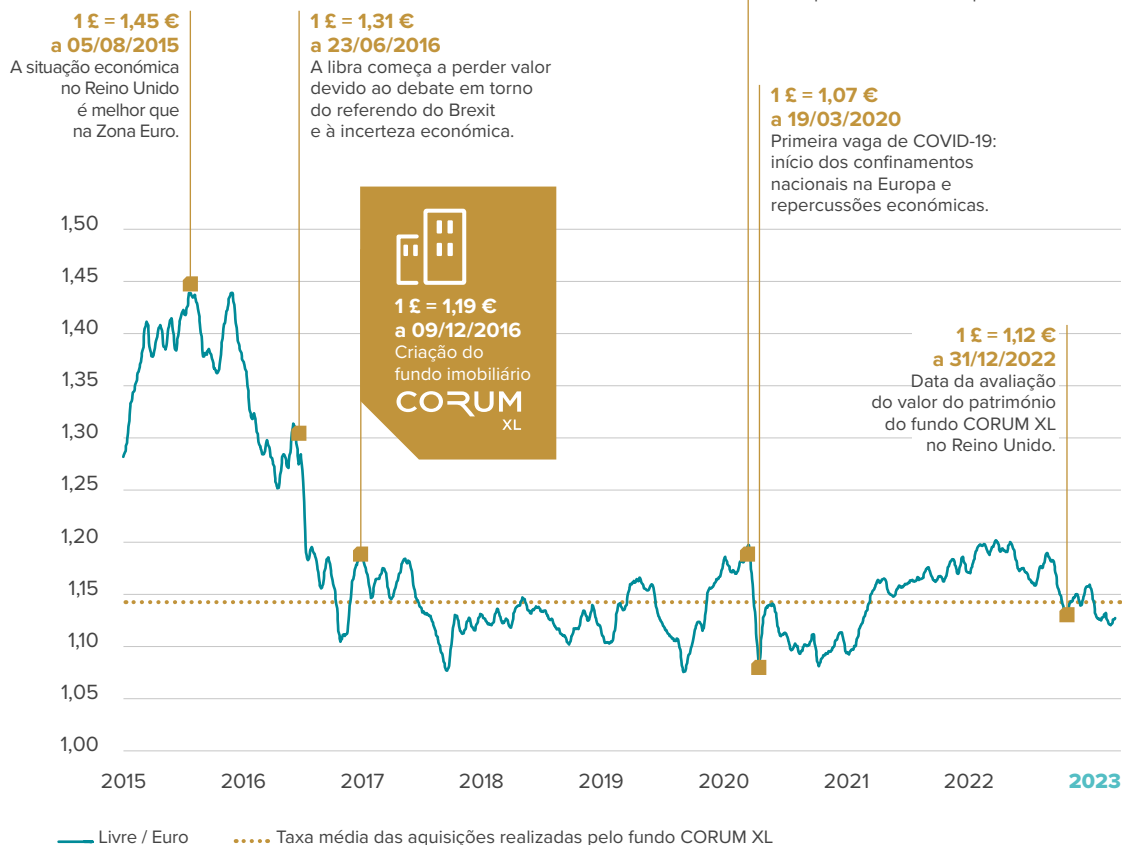
Em contrapartida, a libra voltou a ser ainda mais favorável ao investimento no Reino Unido. Acreditamos no potencial de valorização do fundo CORUM XL a médio prazo. Em todos os fundos imobiliários da CORUM, mas sobretudo no que diz respeito ao fundo CORUM XL, é preciso ver a imagem completa. Quando olhamos para a imagem completa do ano de 2022, vemos que, apesar de um contexto económico delicado, o fundo CORUM XL ultrapassou pela sexta vez consecutiva o seu objetivo de rentabilidade de 5%, alcançando os 5,97% (dos quais 0,12% correspondem a mais-valias da venda de imóveis). É um resultado melhor do que em 2021. Para além da rentabilidade alcançada, assistimos a um aumento do preço da ação de +3,17% no dia 1 de junho de 2022. Estamos assim perante uma performance de 9,14% com efeitos reais para os acionistas. É importante comparar estes valores com a inflação média de 5,2% verificada em França durante o ano de 2022, de acordo com o INSEE [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos de França].

Quando decidimos criar o fundo CORUM XL há seis anos, de modo a ultrapassar as fronteiras da Europa e multiplicar as nossas oportunidades, os acionistas confiaram em nós e permitiram que seguíssemos um caminho que nunca tinha sido percorrido por qualquer outro fundo imobiliário. Assumimos um risco maior para ter um potencial de rentabilidade maior, tendo como objetivo explorar a situação vantajosa criada pelo Brexit para aqueles que investem em euros perante uma libra fortemente desvalorizada e um mercado imobiliário mais barato. Este "desconto" histórico permitiu-nos investir no Reino Unido. Atualmente, contamos com mais de 40.000 acionistas, dos quais mais de 10.000 investiram pela primeira vez no fundo CORUM XL em 2022. Agradecemos a confiança que cada vez mais investidores depositam em nós. As equipas da CORUM estarão sempre ao serviço do vosso investimento no fundo CORUM XL.



THE VERY GROUP - Liverpool - Reino Unido - Adquirido em 29 de outubro de 2021

Evolução da taxa de câmbio da libra em relação ao euro



A libra valoriza

Os ativos valorizam-se, mas há menos oportunidades de aquisição.



A libra desvaloriza

O património perde valor, mas existem boas oportunidades de compra.





MOMENTOS IMPORTANTES DO ANO



Escolhi a CORUM por dois motivos. Em primeiro lugar, os produtos propostos estão regularmente entre os melhores classificados do ano. Em segundo lugar, a relação que estabelecem com os clientes é extremamente transparente a todos os níveis: objetivos, comunicação, mensalidade dos rendimentos, ajuda nas declarações...



JEAN-PIERRE C.



O ESSENCIAL DO ANO DE 2022

O FUNDO CORUM XL
CONTINUA COM
A SUA ESTRATÉGIA
BASEADA NUM
APURADO **SENTIDO
DE OPORTUNIDADE**



+3,17%
aumento do preço da ação

Revalorização do preço da ação do fundo CORUM XL, que passou de 189 € para 195 € no dia 1 de junho de 2022. Trata-se da segunda subida em 5 anos para o primeiro fundo imobiliário a investir do outro lado do Atlântico, lançado em 2017 com um preço por ação de 185 € (despesas e comissão de subscrição incluídas), o que corresponde a um aumento de 5,4% em 5 anos.

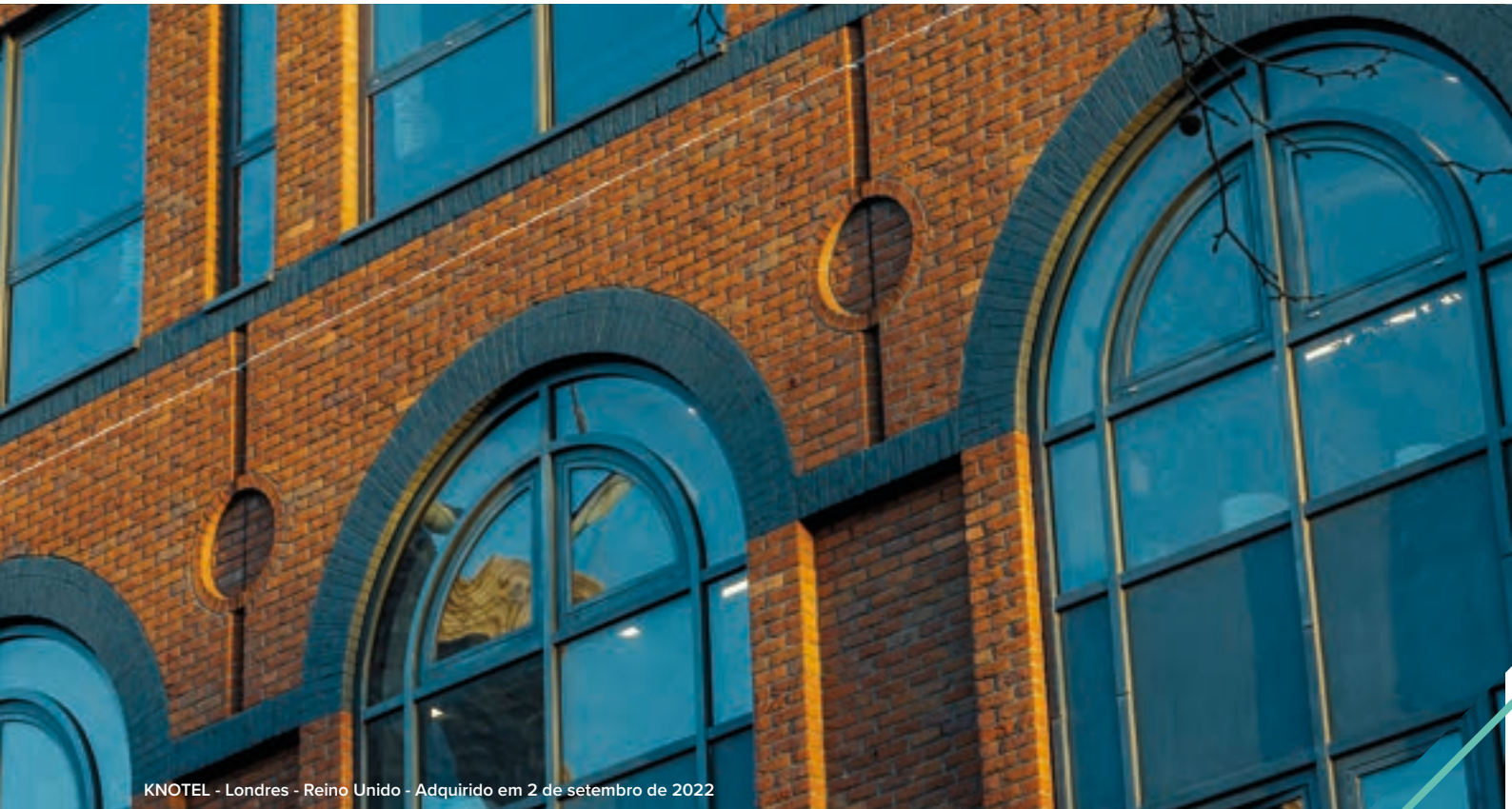


40 109 acionistas
+35% vs. 2021

Atingimos um novo patamar, contando agora com mais de 40.000 acionistas. São mais 10.300 acionistas do que no mesmo período do ano passado. Agradecemos a confiança que depositou em nós. Poderá sempre contar connosco para continuar a obter a máxima rentabilidade do seu investimento.



KNOTEL - Londres - Reino Unido - Adquirido em 2 de setembro de 2022



KNOTEL - Londres - Reino Unido - Adquirido em 2 de setembro de 2022



Capitalização de 1,7 mil milhões € +37% vs. 2021

Trata-se do número de ações em 31 de dezembro de 2022 multiplicado pelo preço de subscrição da ação nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo CORUM XL. Por outras palavras, corresponde igualmente ao valor do investimento efetuado pelos acionistas desde a criação do fundo imobiliário em 2017.



1.^a aquisição em Londres

O fundo CORUM XL efetuou a sua primeira aquisição em Londres, no bairro extremamente popular de Shoreditch, na rua Old Street, por 17 M€ com uma rentabilidade esperada* de 6,5%. O imóvel encontra-se arrendado no âmbito de um contrato de arrendamento "triple net" com uma duração irrevogável de 7,1 anos, ao abrigo do qual todas as despesas e obras serão suportadas pelo único arrendatário, a Knotel.



2 imóveis vendidos na Finlândia

Em dezembro de 2022, o fundo CORUM XL efetuou a sua primeira venda na Finlândia, tratando-se da segunda venda efetuada desde a sua criação. Esta transação gerou uma mais-valia superior a 2 M€ líquidos. Esta alienação, que não estava programada, ilustra a abordagem com grande sentido de oportunidade da CORUM. Neste caso, face à existência de um comprador disposto a pagar um preço elevado para adquirir o imóvel comercial pretendido, o fundo CORUM XL soube aproveitar a oportunidade com que se deparou. O comprador foi particularmente atraído pelo rendimento, pelo prazo restante do contrato de arrendamento e pelos arrendatários sólidos.

**A rentabilidade esperada, também designada por rentabilidade inicial, consiste na relação entre a renda anual e o preço de aquisição do imóvel, incluindo todas as despesas (taxas de registo e honorários de comercialização).*

Informações disponíveis em 31 de dezembro de 2022.

TODAS AS **DISTINÇÕES**

OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CORUM SÃO **PREMIADOS PELOS ESPECIALISTAS DO MERCADO DESDE A SUA CRIAÇÃO**



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

Os fundos imobiliários da gama CORUM L'Épargne encontram-se no topo da classificação IEIF de todos os fundos imobiliários analisados



2015

O CORUM Origin conquistou o troféu de ouro SIATI para fundos não cotados na categoria "melhor estratégia de expansão internacional"



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

CORUM Origin

- o Melhor fundo imobiliário diversificado de 2017, 2021 e 2022
- o Melhor fundo imobiliário de 2018, 2019 e 2020

CORUM XL

- o Medalha de bronze de melhor fundo imobiliário diversificado de 2021
- o Fundo imobiliário mais promissor de 2018, 2019 e 2020

CORUM Eurion

- o Medalha de bronze de fundo imobiliário mais promissor de 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

Os nossos fundos imobiliários são regularmente premiados pela revista Gestion de Fortune

CORUM Origin

- o Melhor fundo imobiliário com capital variável superior a 5 anos de 2018 e 2020
- o Melhor fundo imobiliário internacional de 2019
- o Prémio de inovação de 2018

CORUM XL

- o Melhor serviço prestado aos investidores de 2022
- o Melhor fundo imobiliário internacional de 2021 e 2022
- o Fundo imobiliário inferior a 5 anos mais promissor de 2019

CORUM

- o Melhor serviço prestado aos investidores de 2020
- o Prémio de inovação de 2018



2019 | 2020 | 2021 | **2022**
O fundo CORUM Origin subiu ao pódio do Grande Prémio dos fundos imobiliários atribuído pela revista Mieux Vivre Votre Argent

- o Melhor fundo imobiliário diversificado de 2019, 2020, 2021 e 2022
- o 2.º grande prémio da performance financeira de 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**
O fundo CORUM Origin ganhou o prémio de fundo imobiliário diversificado com a maior rentabilidade pelo 8.º ano consecutivo



2021 | **2022**
Os fundos imobiliários CORUM foram premiados pelo website Good Value for Money pela qualidade e agilidade da sua gestão

CORUM Origin

- o Classificação "Premium" em 2021 e 2022

CORUM XL

- o Classificação "Espoir" em 2021
- o Classificação "Premium" em 2022

CORUM Eurion

- o Classificação "Espoir" em 2021 e 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**
Os nossos fundos imobiliários foram destacados pelo júri de ToutSurMesFinances.com

CORUM Origin

- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor fundo imobiliário diversificado de 2021
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020
- o Medalha de Ouro do Grande Prémio do Júri de 2019
- o Medalha de Bronze de melhor fundo imobiliário internacional de 2019
- o Medalha de Ouro de melhor inovação de 2018
- o Medalha de Ouro de melhor fundo imobiliário com menos de 10 anos de 2018

CORUM XL

- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2019 e 2020
- o Medalha de Prata de prémio da redação de 2020

CORUM Eurion

- o Medalha de Ouro de fundo imobiliário diversificado de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor relação com os acionistas de 2022
- o Medalha de Ouro de melhor inovação de 2020
- o Medalha de Prata de melhor boletim de informação de 2020

Para obter mais informações sobre as metodologias de classificação, consulte a respetiva organização. A referência a uma classificação, preço ou notação não garante rentabilidades futuras.

Poderá consultar todas as informações relativas às diferentes classificações obtidas em www.corum.pt



2021 | **2022**
CORUM Eurion recebe a certificação ISR [investimento socialmente responsável] em 2021, após dois anos de existência

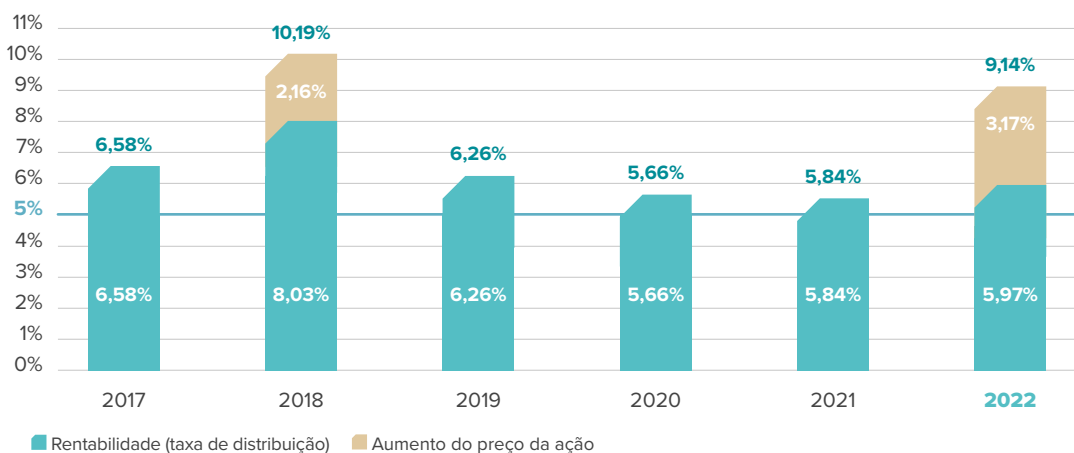


SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SURVEILLANCE, VODAFONE... - Madrid - Espanha
 Adquirido em 1 de julho de 2022

A PERFORMANCE DO ANO

6 ANOS DE OBJETIVOS ULTRAPASSADOS PARA O FUNDO CORUM XL

Evolução da rentabilidade e do preço da ação



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

Criado em 2017 com o objetivo de tirar partido tanto dos ciclos imobiliários como das diferentes taxas de câmbio, o fundo CORUM XL foi o primeiro fundo imobiliário a investir fora da Zona Euro, nomeadamente no Reino Unido desde 2018 e no Canadá em 2020. O fundo CORUM XL continua a tentar gerar o maior rendimento possível através da seleção de imóveis com rentabilidades significativas e através da identificação de novos mercados que ofereçam oportunidades vantajosas.

As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.



FORTIUS LONDON LIMITED, LANDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Reino Unido - Adquirido em 23 de dezembro de 2022



11,28 €

Dividendo anual bruto por ação em 2022

Os acionistas do fundo CORUM XL em fruição no ano de 2022 receberam um dividendo de 11,28 € por ação.

5,97%

Rentabilidade (taxa de distribuição) do fundo CORUM XL em 2022

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

Esta taxa divide-se da seguinte forma:

- 5,85% correspondem às rendas pagas pelos nossos arrendatários;
- 0,12% provêm da mais-valia obtida através da venda de 2 imóveis na Finlândia. Para obter mais informações sobre esta venda, consulte a página 31 do presente relatório.



9,14%

Rentabilidade real

Rendas pagas + mais-valias distribuídas + valorização do património através da reavaliação do preço da ação do fundo imobiliário. Tudo isso é importante, mas aquilo que realmente pretendemos é fazer chegar ao seu bolso, de uma forma concreta, toda a criação de valor alcançada pelo seu investimento. Isso é aquilo a que chamamos "rentabilidade real", que não deve ser confundida com o índice de rentabilidade global estabelecido por alguns fundos imobiliários, que inclui a subida do valor dos imóveis, mesmo que não seja efetivamente repercutida entre os investidores através de um aumento do preço da ação.

5,34%

Taxa interna de rentabilidade (TIR) a 5 anos

Objetivo a 10 anos: 10%

Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (5 anos), tendo em conta:

- a evolução do preço unitário da ação (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto dos dividendos recebidos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após a dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).



OBSERVAR O MERCADO IMOBILIÁRIO

“

A performance dos fundos imobiliários,
a transparência das informações
fornecidas sobre os investimentos
e as vendas. ”

BERTRAND V.



ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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



PHILIPPE CERVESI

DIRETOR DE IMOBILIÁRIO
DO GRUPO CORUM



A descida da libra e dos preços do mercado imobiliário no Reino Unido teve um impacto ligeiro no valor do património do fundo CORUM XL em 2022. Num mercado que recupera o equilíbrio tão rapidamente, esta situação não é problemática para o seu investimento.

A boa notícia é que a janela continua amplamente aberta para o investimento em condições compatíveis com os nossos objetivos de rentabilidade, incluindo na cidade de Londres, onde investimos pela primeira vez em 2022. Durante o ano tivemos igualmente a oportunidade de continuar a diversificar o património do fundo imobiliário.

Conforme foi referido por Frédéric Puzin, 2022 foi um ano particularmente difícil para os nossos amigos britânicos, tendo sido marcado por uma sucessão de acontecimentos que deram origem a uma descida da libra esterlina e um recuo dos preços no mercado imobiliário. A primeira forma de examinar o impacto deste contexto recessivo sobre o seu investimento é olhar para o valor da avaliação do património do fundo CORUM XL no final de 2022. A redução verificada foi ligeira em comparação com o ano anterior, rondando os -2,7%. Esta situação não é particularmente surpreendente, tendo em conta o peso dos imóveis detidos pelo fundo CORUM XL no Reino Unido, que representam 53% do património total. Contudo, como podemos ver, a descida continua a ser mínima e o preço da ação do fundo imobiliário não foi afetado. Assim sendo, o seu investimento não sofreu quaisquer repercussões.

Na verdade, por se tratar de uma descida tão fraca, podemos considerar que o valor global dos imóveis do fundo CORUM XL não sofreu alterações. Existem duas outras explicações por trás deste ligeiro recuo. Por um lado, os especialistas anglo-saxónicos têm de assumir a responsabilidade pelos valores que

anunciam. Assim sendo, faz sentido que tenham tendência a ser especialmente prudentes nas suas avaliações. Por outro lado, os valores calculados dependem fortemente da taxa de câmbio em vigor no dia 31 de dezembro de 2022, a data de referência da avaliação. Nesse dia, a libra tinha atingido um dos seus níveis mais baixos, 1,12 euros por libra, em comparação com a média anual de 1,17 euros por libra, verificada em 2022. Alguns dias antes, a 25 de dezembro, a taxa de câmbio ainda correspondia a 1,14 euros por libra (ou seja, a taxa de câmbio média com a qual o fundo CORUM XL adquiriu o seu património). Alguns dias depois, a 4 de janeiro, voltou aos 1,14 euros por libra. Assim sendo, se a avaliação tivesse sido realizada cinco dias antes ou cinco dias depois, nenhuma descida de valor teria sido registada. Além disso, como podemos ver, a moeda britânica sofre oscilações com enorme rapidez e o mercado imobiliário do Reino Unido consegue recuperar depressa o equilíbrio. Em suma, este mercado funciona a toda a velocidade e as transações são concluídas em poucas semanas. A sua reatividade e transparência oferecem muitas vantagens, mas também trazem alguns inconvenientes. O mercado imobiliário tem uma relação direta com a realidade económica.

A janela de aquisição continua aberta

A segunda leitura que podemos fazer desta situação diz respeito ao impacto deste nível historicamente baixo da libra sobre o seu investimento. Regressámos aos níveis de 2018 e 2020, um ano no qual a variante inglesa da COVID-19 afetou gravemente o mercado imobiliário britânico. Para um fundo imobiliário que dispõe de um bom nível de fundos angariados, esta descida da libra constitui uma verdadeira oportunidade de compra.

O fundo CORUM XL soube tirar partido de 2022 para fazer crescer o seu património com dez novos imóveis, dos quais oito estão situados no Reino Unido. Entre eles, foram adquiridos dois imóveis na cidade de Londres, cuja compra não teria sido possível sem, por um lado, a depreciação da libra e, por outro lado, a rarefação do número de investidores imobiliários, travados pelas dificuldades de acesso ao crédito devido à subida das taxas de juro. No ano passado, ao contrário de outros investidores e graças ao investimento dos seus acionistas, o fundo CORUM XL assumiu uma posição de força que lhe permitiu investir em excelentes condições e a um ritmo extremamente regular ao longo do ano, efetuando compras quase todos os meses. Todos os fundos angariados junto dos investidores foram investidos, o que significa que começaram imediatamente a obter rendimentos. É também importante referir que os arrendatários dos dez imóveis recentemente adquiridos estão sujeitos a compromissos de arrendamento de dez anos em média. Esta duração extremamente longa oferece perspectivas favoráveis de continuação dos rendimentos provenientes destes novos imóveis.

Embora a maioria das aquisições efetuadas em 2022 diga respeito a edifícios de escritórios, conseguimos diversificar o património com a compra de um hotel proeminente nos Países Baixos e de um conjunto de residências medicalizadas no Reino Unido no início do ano. Os contratos de arrendamento celebrados no âmbito desta compra no outro lado do Canal da Mancha estabelecem uma caução equivalente a 12 meses de renda sujeita a indexação. O arrendatário está também

contratualmente obrigado a respeitar as exigências da comissão Care Quality Control [controlo da qualidade dos cuidados] que realiza auditorias anuais aos estabelecimentos de saúde britânicos e, caso seja necessário, efetua recomendações ou exige a implementação de medidas corretivas, as quais podem ser consultadas pelo público em geral na Internet. Os funcionários de cada um dos estabelecimentos são financeiramente incentivados a manter a boa classificação recebida e a administração é regularmente avaliada.

A diversificação foi igualmente geográfica com investimentos realizados nos Países Baixos e em Espanha, embora os melhores negócios continuem a ser celebrados no Reino Unido, ao contrário das previsões.

Quase todos os imóveis estão arrendados

Em conclusão, continuamos tranquilos no que diz respeito ao património do fundo CORUM XL. Aguardamos boas oportunidades para vender os imóveis detidos do outro lado do Canal da Mancha e podemos contar com a qualidade dos imóveis adquiridos a preços extremamente apelativos, nomeadamente em 2022. A revenda dos mesmos daqui a alguns anos deverá ser proveitosa para os investidores devido a um triplo efeito: a valorização expectável dos seus preços, a sua capacidade de gerar rendas durante todo o período e uma taxa de câmbio mais favorável aos vendedores.

Para terminar, gostaria de chamar a atenção para um último ponto, o nível particularmente elevado da taxa de ocupação financeira (TOFin) registada pelo fundo CORUM XL em 2022, correspondente a 99,16%. Esta taxa reflete a qualidade da nossa gestão de arrendamentos e corresponde às rendas efetivamente faturadas em comparação com as rendas que teriam sido faturadas se todo o património estivesse arrendado. A CORUM decidiu, desde a sua génese, integrar equipas de gestão imobiliária, o que nos permite criar uma relação de maior proximidade com os arrendatários, ajudando-nos a determinar as suas necessidades e grau de fidelidade. As excelentes taxas de ocupação registadas comprovam o sucesso desta abordagem. Com um resultado próximo dos 100%, o fundo CORUM XL cumpre eficazmente os compromissos assumidos perante os investidores. Apesar da complexidade que caracteriza o mercado imobiliário do Reino Unido, e apesar da imprevisibilidade causada pelo conflito que decorre às portas da Europa, conseguimos arrendar quase todos os imóveis do fundo imobiliário. Esperamos continuar no mesmo caminho em 2023.



BDB PITMANS, VODAFONE...
- Reading - Reino Unido - Adquirido em 11 de fevereiro de 2021



CRESCER E INOVAR



Os serviços são muito bons e as informações são bem apresentadas. O acesso à conta e a realização de operações são muito fáceis. A rentabilidade dos fundos imobiliários é muito convidativa. ”

LIONEL J.

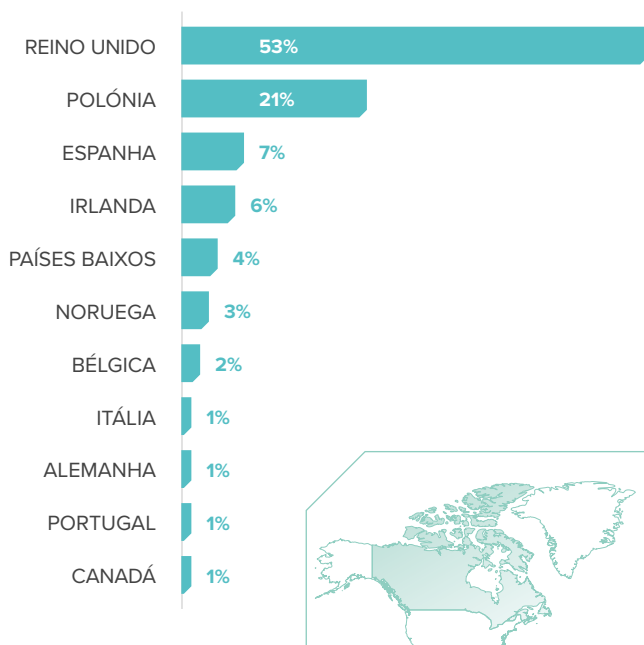


PERFIL DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(% do valor venal)



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFIS)^[1] E FINANCEIRA (TOFIN)^[2] EM 2022



Instalações ocupadas

99,02% (das quais 0,08% sob carência de arrendamento)

Instalações por arrendar (14 instalações)

0,98% em busca de arrendatários:

- 1 em Varsóvia LBP (1.157 m²)
- 1 em Varsóvia F2 (3.885 m²)
- 1 em Cracóvia (320 m²)
- 1 em Belfast (1.969 m²)
- 1 em Cork (3.100 m²)
- 1 em Barcelona (506 m²)
- 1 em Reading (257 m²)
- 1 em Welwyn (691 m²)
- 1 em Maastricht (415 m²)
- 1 em Madrid - Edifício Nodo (6.031 m²)
- 1 em Kents Hill - Edifícios K1 e K2 (420 m²)
- 1 em Cracóvia - Edifício Axis (694 m²)
- 1 em Manchester - Edifício St. James (2.453 m²)
- 1 em Wimbledon (390 m²)

[1] Média das TOFis trimestrais (superfície total das instalações ocupadas/superfície total das instalações detidas). Cada sociedade gestora tem modalidades de cálculo da taxa de ocupação física específicas, o que impede a comparação entre fundos imobiliários.

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

RESUMO DO PATRIMÓNIO



70
NÚMERO DE IMÓVEIS



176
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS



6,56
ANOS
Duração média dos contratos de arrendamento até ao prazo fixo não cancelável



574 207 m²
SUPERFÍCIE TOTAL
(superfície por arrendar: 22.288 m²)

REPARTIÇÃO POR TIPO

(% do valor venal)



75%
ESCRITÓRIOS



15%
LOJAS



5%
INDÚSTRIA E LOGÍSTICA



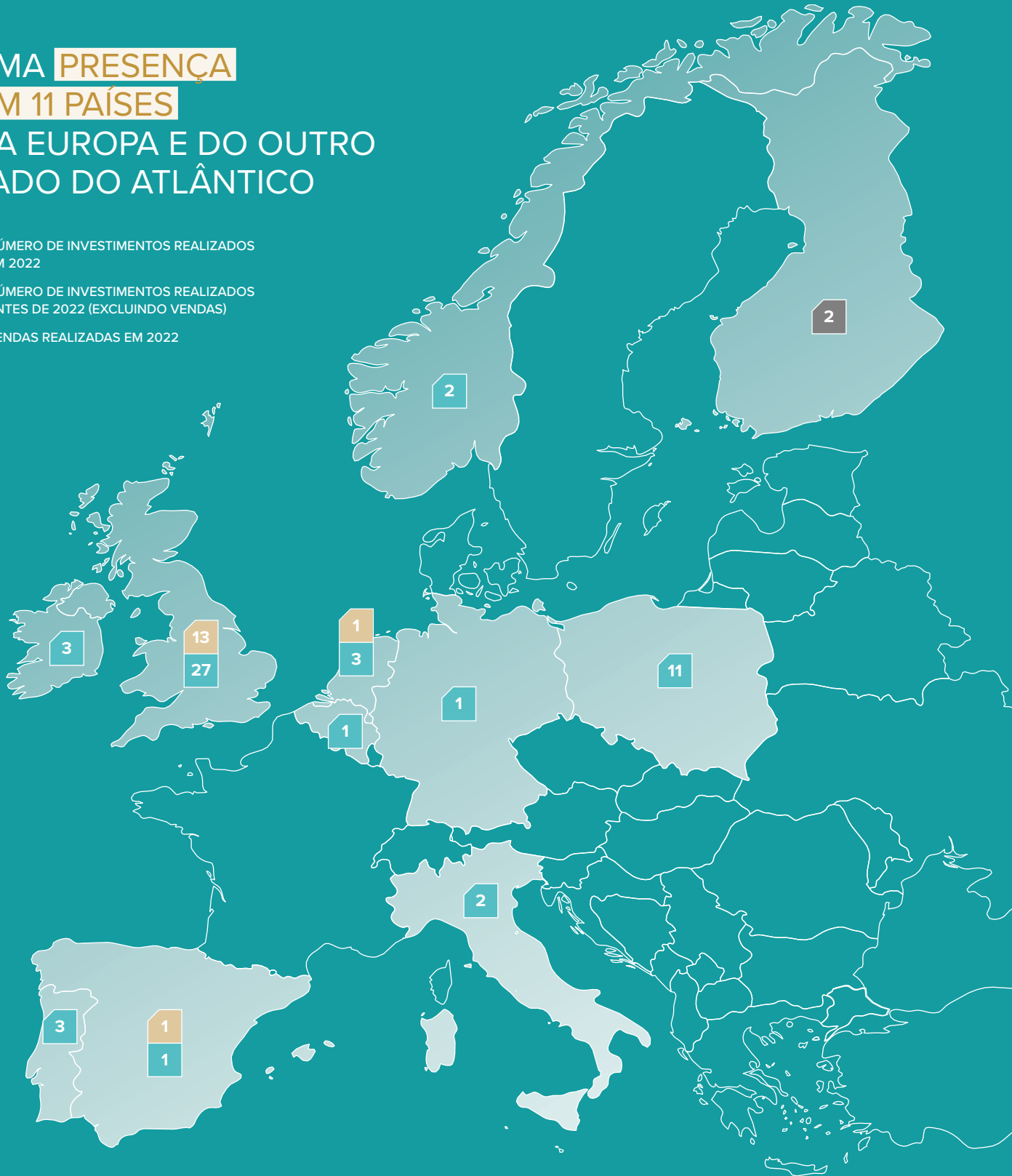
3%
HOTELARIA



2%
SAÚDE

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

- NÚMERO DE INVESTIMENTOS REALIZADOS EM 2022
- NÚMERO DE INVESTIMENTOS REALIZADOS ANTES DE 2022 (EXCLUINDO VENDAS)
- VENDAS REALIZADAS EM 2022

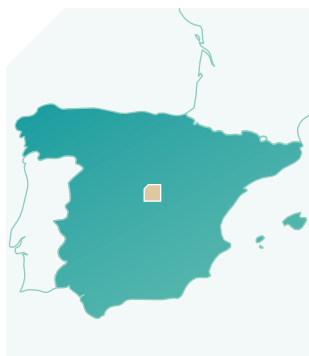




IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM 2022

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.

ESPAÑA



Preço de aquisição:
71 M€

Rentabilidade inicial:
6,1%

Período restante médio dos contratos: 6,4 anos

Arrendatários:
Société Générale de Surveillance, Vodafone...

Área a arrendar:
29.000 m²

Tipologia: Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Madrid

ADQUIRIDO EM 1 DE JULHO DE 2022

Este imóvel, conhecido como Nodo, está situado junto ao aeroporto internacional Adolfo Suarez Madrid-Barajas, o maior aeroporto de Espanha. Este imóvel foi construído em 1995 e sujeito a obras de renovação em 2020, tendo obtido a classificação "Very Good" [muito bom] da certificação britânica BREEAM, relativa à avaliação ambiental dos edifícios novos e renovados. Este imóvel conta com uma taxa de ocupação financeira de, aproximadamente, 81%. Contudo, o vendedor irá cobrir a totalidade da renda graças a uma garantia de arrendamento de dois anos a partir do dia 1 de julho de 2022.

O arrendatário principal é a Société Générale de Surveillance (SGS), líder mundial na área da inspeção, verificação, testes e certificação. Esta sociedade, que representa metade das rendas pagas, instalou a sua sede espanhola neste edifício. Entre os restantes arrendatários encontra-se a empresa Vodafone, um dos maiores operadores de telecomunicações móveis do mundo. Estes arrendatários possuem uma forte ligação ao imóvel, que ocupam desde a sua construção em 1995, devido à instalação de várias infraestruturas dispendiosas.

PAÍSES BAIXOS



Preço de aquisição:
45 M€

Rentabilidade inicial:
5,9%

Período restante do contrato: 16,7 anos

Arrendatário:
NH Hotel

Área a arrendar:
18.053 m²

Tipologia: Hotelaria

NH HOTEL | Utrecht

ADQUIRIDO EM 23 DE SETEMBRO DE 2022

Este imóvel está situado ao lado da gare central de Utrecht, a cerca de dez minutos de distância a pé do centro histórico da cidade. Utrecht é a quarta maior cidade dos Países Baixos e um centro de negócios nacional e internacional, bem como o centro de transportes mais importante do país. Esta propriedade foi construída em 1970 e sujeita a obras de renovação pelo vendedor, entre 2020 e 2022. É composta

por uma torre de 22 andares ligada a outro imóvel de cinco andares. Os dois edifícios estão integralmente ocupados pelo NH Hotel, um hotel de 4 estrelas que disponibiliza 276 quartos, bem como centros de congressos e conferências, espaços de restauração e salas de desporto. O NH Hotel é um operador hoteleiro espanhol, cotado no Ibex 35, que figura entre os 25 maiores do mundo e entre os 10 principais da Europa.

REINO UNIDO

Preço de aquisição:
38 M€

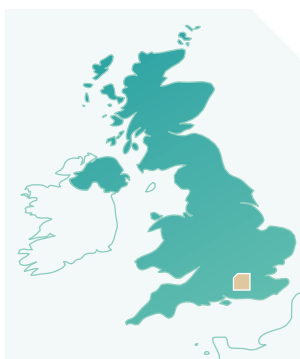
Rentabilidade inicial:
7,1%

Período restante médio dos contratos: 11,8 anos

Arrendatário:
Doosan Power Systems

Área a arrendar:
12.680 m²

Tipologia: Escritórios



DOOSAN POWER SYSTEMS | Crawley

ADQUIRIDO EM 19 DE JANEIRO DE 2022

Este imóvel situa-se no norte da cidade de Crawley, no condado de Sussex, a 65 km de Londres. A proximidade em relação ao aeroporto de Gatwick, o segundo maior aeroporto do Reino Unido, encoraja o crescimento industrial e comercial da cidade. Pertence à zona empresarial de Manor Royal, onde se encontram várias empresas internacionais, tais como a Nestlé, a Jaguar Land Rover, a Boeing, a Virgin ou a Thales. O lote é composto por dois edifícios construídos em 1992, o Doosan House e o Park House.

O imóvel está totalmente ocupado pela sede social britânica da Doosan Power Systems SA, uma filial do conglomerado coreano Doosan Group, especializado na área da energia e construção. A filial local assumiu compromissos consideráveis no mercado do Reino Unido. Celebrou vários contratos com o governo britânico com uma duração de 20 anos, no âmbito dos quais irá ajudar a reduzir as emissões de carbono de uma zona industrial costeira e irá construir uma central elétrica que utiliza tecnologias de captação de dióxido de carbono.

REINO UNIDO

Preço de aquisição:
38 M€

Rentabilidade inicial:
6,8%

Período restante médio dos contratos: 25 anos

Arrendatário:
Integrum Care Group Limited

Área a arrendar:
7.870 m²

Tipologia: Saúde



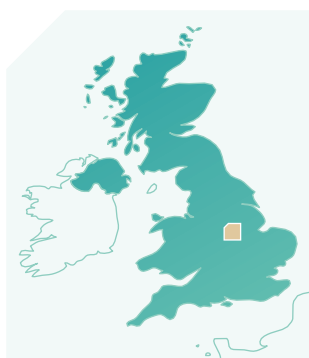
INTEGRUM CARE GROUP LIMITED | Saint Leonards-on-Sea e Hythe

ADQUIRIDO EM 31 DE MARÇO DE 2022

O fundo CORUM XL investiu num conjunto de quatro imóveis concebidos para receberem pessoas idosas. A primeira propriedade, Mulberry House, situa-se em Saint Leonards-on-Sea, uma cidade balnear nos subúrbios de Hastings, pertencente ao condado de Sussex. A cidade é uma área residencial com uma zona costeira longa e agradável que oferece várias comodidades a curta distância do imóvel, tais como cafés, restaurantes, uma farmácia e supermercados. As três restantes propriedades, Hythe View, Balgowan House e Saltwood Care Centre,

estão situadas em Hythe, na cidade de Kent, no sudeste da Inglaterra. O arrendatário destes quatro estabelecimentos é o seu anterior proprietário, a Integrum Care Group Limited, criada em setembro de 2018 aquando da compra do imóvel Mulberry House. Hoje em dia, ocupa-se da gestão das quatro residências medicalizadas acima referidas e prevê alargar a sua atividade através da aquisição de dez novos estabelecimentos no sudeste da Inglaterra, uma região que, atualmente, não conta com qualquer operador de residências medicalizadas institucional.

REINO UNIDO



Preço de aquisição:
35 M€

Rentabilidade inicial:
6,9%

Período restante do contrato: 5,3 anos

Arrendatário:
E.ON

Área a arrendar:
9.979 m²

Tipologia: Escritórios

E.ON | Nottingham

ADQUIRIDO EM 31 DE MAIO DE 2022

Nottingham é uma das maiores zonas urbanas do Reino Unido. A população da cidade apresenta uma tendência de crescimento há quase 20 anos e o seu dinamismo atrai um grande número de estudantes e trabalhadores jovens. O imóvel, conhecido como Trinity House, está situado no centro da cidade, junto às principais áreas comerciais e edifícios governamentais. Dispõe de quase 10.000 m² de escritórios distribuídos por dez andares, sendo que os últimos andares oferecem uma vista panorâmica sobre os telhados da cidade.

Construído em 2012, o edifício Trinity House foi concebido para acolher o seu atual arrendatário, a empresa alemã E.ON., que é uma das maiores sociedades europeias do setor da energia. Encontra-se cotada na bolsa de Frankfurt e faz parte do DAX (o principal índice bolsista alemão composto pelas 40 maiores empresas). Em 2021, o seu volume de negócios ultrapassou os 77 mil milhões de euros, obtendo um resultado líquido superior a 5 mil milhões de euros.

REINO UNIDO



Preço de aquisição:
40 M€

Rentabilidade inicial:
6,5%

Período restante médio dos contratos: 6 anos

Arrendatários:
Regus, Marsh...

Área a arrendar: 8.167 m²

Tipologia: Escritórios

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Manchester

ADQUIRIDO EM 20 DE JUNHO DE 2022

Este edifício, conhecido como St. James Tower, está situado em Manchester, na zona empresarial do centro da cidade, a 260 km de Londres, na zona noroeste. A região da Grande Manchester é a terceira maior cidade britânica e constitui o segundo maior mercado de escritórios e centro financeiro do Reino Unido, sendo superada apenas pela cidade de Londres. Este edifício, construído nos anos 60, foi sujeito a várias obras de renovação desde os anos 90. Atualmente, a propriedade oferece 8.167 m² de escritórios, distribuídos

por dezassete andares. Este edifício conta com doze arrendatários, entre eles a empresa Regus, que ocupa 30% do espaço. Esta multinacional dedica-se ao arrendamento de escritórios e espaços de trabalho, oferecendo aos seus clientes espaços flexíveis, bem como espaços destinados à realização de reuniões. O segundo maior arrendatário é o grupo Marsh, que ocupa 27% dos espaços. O grupo Marsh é uma multinacional que exerce atividade na área da corretagem de seguros e gestão de riscos.

REINO UNIDO

Preço de aquisição:
19 M€

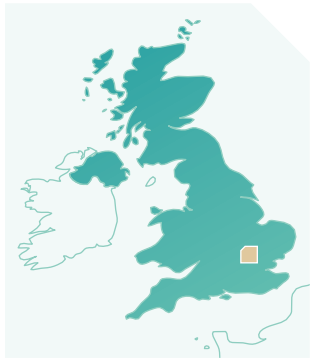
Rentabilidade inicial:
7,8%

Período restante médio dos contratos: 3,5 anos

Arrendatários:
Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic...

Área a arrendar: 6.313 m²

Tipologia: Escritórios



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Welwyn Garden City

ADQUIRIDO EM 23 DE JUNHO DE 2022

A cidade Welwyn Garden City, localizada a cerca de 30 km do coração de Londres, conta com aproximadamente 50.000 habitantes. Este imóvel é composto por três edifícios com ligação entre si, construídos nos anos 80, sendo que várias partes dos mesmos foram sujeitas a várias obras de renovação. O edifício central é ocupado por três arrendatários. O primeiro arrendatário, a Boeing Commercial Aviation Services, instalou neste edifício o seu serviço de redação de manuais técnicos de aviões. O segundo arrendatário, a Everest 2020, é uma sociedade especializada na distribuição e instalação de portas e janelas. O terceiro arrendatário, a IAM RoadSmart, é a principal organização sem fins lucrativos dedicada à segurança rodoviária

no Reino Unido. O segundo edifício encontra-se totalmente arrendado à Cereal Partners UK, uma filial da Nestlé. O último edifício encontra-se parcialmente arrendado ao departamento britânico de climatização do grupo Panasonic, sendo que uma parte do edifício se encontra atualmente por arrendar. A área não ocupada representa 11% da área total da propriedade. O vendedor concedeu uma garantia de arrendamento de 30 meses para esta parte do edifício, tratando-se de um prazo que consideramos confortável para encontrar um novo arrendatário. Caso encontremos rapidamente um arrendatário, esta garantia poderá permitir duplicar o montante das rendas recebidas para esta área durante um curto espaço de tempo.

REINO UNIDO

Preço de aquisição:
22 M€

Rentabilidade inicial:
7,8%

Período restante médio dos contratos: 6,8 anos

Arrendatários:
Grand Union Housing, T-Systems, Kuehne+Nagel...

Área a arrendar:
7.519 m²

Tipologia: Escritórios



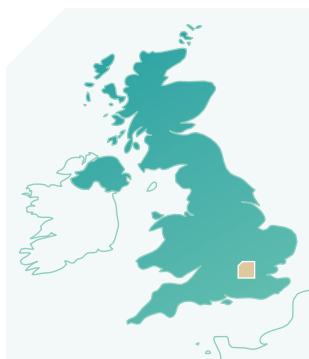
MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Milton Keynes

ADQUIRIDO EM 19 DE JULHO DE 2022

O fundo CORUM XL adquiriu os edifícios K1, K2 e K3 do parque empresarial Kents Hill, situado na cidade de Milton Keynes, a 60 km de Londres, na zona noroeste. A cidade acolhe mais de 250.000 habitantes e tem ligação direta por comboio à gare central de Londres Euston (trajeto de 30 minutos). Segundo um relatório elaborado pelo The Center for Economics and Business Research, Milton Keynes deverá fazer parte das dez cidades com o crescimento económico mais rápido do Reino Unido em 2023. Esta cidade é também regularmente mencionada nas classificações nacionais relativas ao desenvolvimento de empresas start-up, bem como nas listas de melhores locais para trabalhar. Os imóveis K1 e K2 foram construídos em 1993, tendo sido sujeitos a obras de renovação em 2015 e 2016. Estes

imóveis contam com 5 arrendatários. O gestor imobiliário de habitação social Grand Union Housing é o arrendatário principal. Entre os restantes arrendatários encontram-se a T-Systems, que oferece soluções de infraestruturas digitais e de segurança para as empresas, e a Teletrac Navman, uma filial de uma sociedade americana especializada em software de gestão de frotas por GPS. Todos os contratos são contratos "triple net", o que significa que todas as despesas e obras são suportadas pelos arrendatários. O edifício K3 está integralmente arrendado à empresa Kuehne+Nagel por um prazo irrevogável de 10 anos. Trata-se da principal transportadora marítima e aérea do mundo. Cotada na Suíça, a empresa opera em mais de 100 países e emprega mais de 80.000 pessoas.

REINO UNIDO



Preço de aquisição:
17 M€

Rentabilidade inicial:
6,5%

Período restante do contrato: 7,1 anos

Arrendatário:
Knotel

Área a arrendar:
1.535 m²

Tipologia: Escritórios

KNOTEL | Londres

ADQUIRIDO EM 2 DE SETEMBRO DE 2022

O imóvel está situado em pleno coração da cidade na rua Old Street, que pertence ao bairro extremamente popular de Shoreditch. A zona empresarial londrina conhecida como City encontra-se a apenas 10 minutos de distância a pé. Esta aquisição inclui uma secção do rés-do-chão e os 3.º, 4.º e 5.º andares. A segunda parte do rés-do-chão, o 1.º andar e o 2.º andar do imóvel são utilizados como espaços de hotelaria pelo operador EasyHotel. O imóvel foi totalmente remodelado

em 2019 pelo vendedor. Os espaços estão integralmente arrendados à empresa Knotel, no âmbito de um contrato "triple net", durante o qual todas as despesas e obras serão suportadas pelo arrendatário. A Knotel é um fornecedor de espaços de trabalho flexíveis. Esta empresa é detida pelo grupo Newmark, cotado no NASDAQ, cuja atividade principal consiste na consultoria e prestação de serviços no setor imobiliário comercial.

REINO UNIDO



Preço de aquisição:
26 M€

Rentabilidade inicial:
6,6%

Período restante do contrato: 7,9 anos

Arrendatário:
Automatic Data Processing Limited

Área a arrendar:
5.000 m²

Tipologia: Escritórios

AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED | Staines-upon-Thames

ADQUIRIDO EM 25 DE NOVEMBRO DE 2022

O imóvel está situado na cidade de Staines-upon-Thames, 27 km a oeste de Londres. Está localizado no bairro misto de Causeway Park, que inclui escritórios, hotéis e retalhistas do setor alimentar. Entre as principais empresas do bairro incluem-se a Gartners, Samsung, Salesforces e Shell. A proximidade com o rio Tamisa torna esta zona num local popular e agradável para viver e trabalhar. O imóvel adquirido

é integralmente ocupado por escritórios da empresa Automatic Data Processing Limited, que produz software e presta serviços de gestão de recursos humanos. É a subsidiária britânica da empresa americana ADP, que integra o índice bolsista americano NASDAQ, bem como o S&P 500. A empresa ocupa o imóvel no âmbito de um contrato "triple net", durante o qual todas as despesas e obras serão suportadas pela mesma.

REINO UNIDO

Preço de aquisição:
36 M€

Rentabilidade inicial:
6,6%

Período restante médio dos contratos: 4,3 anos

Arrendatários:
Fortius London Limited,
Landscape Limited...

Área a arrendar:
3.702 m²

Tipologia: Escritórios



MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Wimbledon

ADQUIRIDO EM 23 DE DEZEMBRO DE 2022

O imóvel está localizado no bairro de Wimbledon, no sudoeste de Londres. Mundialmente conhecido pelo seu famoso torneio de ténis, que decorre todos os anos no mês de junho, Wimbledon é um bairro muito procurado entre os ingleses. Construído em 1989, o imóvel foi totalmente renovado entre 2019 e 2020, tendo obtido a classificação "Very Good" [muito bom] da certificação ambiental BREEAM e a classificação B pelo seu desempenho energético. O imóvel está arrendado a quatro empresas através de um contrato "triple net", durante o qual todas as obras e despesas serão suportadas pelos arrendatários.

O principal arrendatário é a Fortius London Limited, que é o maior grupo ortopédico do Reino Unido, licenciado pela FIFA (Federação Internacional de Futebol). Ocupam igualmente o imóvel a Landscape Limited, uma pequena empresa que fornece software de serviços para bancos e instituições financeiras, a KPS Digital, uma empresa de dimensão europeia que apoia as empresas na sua transformação digital, e a ATP Media Operations Limited, a empresa global de produção e distribuição de imagens e conteúdos do circuito da Associação de Tenistas Profissionais (ATP).



FORTIUS LONDON LIMITED, LANDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Reino Unido - Adquirido em 23 de dezembro de 2022

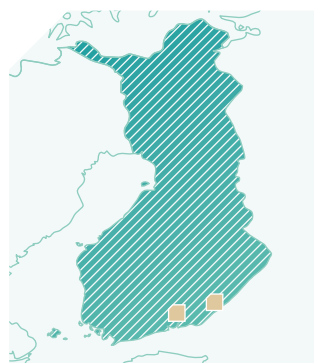


FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Reino Unido - Adquirido em 23 de dezembro de 2022



VENDAS REALIZADAS EM 2022

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



FINLÂNDIA

Preço de venda:

12 M€

Mais-valia:

2,5 M€

Arrendatários:

Tokmanni Group Oyj...

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS | Imatra e Kouvola

ADQUIRIDOS EM 25 DE JUNHO DE 2019 | VENDIDOS EM 28 DE DEZEMBRO DE 2022

O fundo imobiliário efetuou a sua primeira venda na Finlândia, tratando-se da segunda venda efetuada desde a sua criação. O fundo vendeu dois imóveis situados nas cidades de Imatra e Kouvola por um montante total de 12 M€, gerando assim uma mais-valia líquida de 2,5 M€. Adquirido em 2019, este foi o primeiro investimento do fundo imobiliário na Finlândia. O comprador, um grupo imobiliário finlandês, fez uma oferta por estes dois imóveis sem que os mesmos estivessem à venda. Esta alienação, que não estava programada, ilustra a abordagem com grande sentido de oportunidade da

CORUM. Neste caso, face à existência de um comprador disposto a pagar um preço elevado para adquirir o imóvel comercial pretendido, o fundo CORUM XL soube aproveitar a oportunidade com que se deparou. O comprador foi particularmente atraído pelo rendimento, pelo prazo restante do contrato de arrendamento e pelos arrendatários sólidos. O principal ocupante de ambos os imóveis é a Tokmanni Group Oyj, uma das maiores cadeias retalhistas de "discount" da Finlândia, com quase 200 lojas em todo o país. Lojas essas que já faziam parte da carteira imobiliária do comprador.



ELEMENTOS FINANCEIROS



Estratégia financeira aplicada, transparência da informação, rentabilidade regular, disponibilidade e profissionalismo do consultor dedicado. ”

PASCALE B.



MERCADO DE AÇÕES

Recordamos que as rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidades futuras do fundo CORUM XL.

Data de criação: 9 de dezembro de 2016

Data de abertura ao público:
3 de abril de 2017

Preço de subscrição da ação em 01/01/2022: 189 €

Preço de subscrição da ação em 31/12/2022: 195 €

Valor nominal da ação: 150 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

Evolução do capital

	2022	2021	2020	2019	2018
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	1 277 499	959 408	719 116	511 783	179 478
Número de ações a 31/12	8 516 662	6 396 054	4 794 104	3 411 885	1 196 523
Número de acionistas a 31/12	40 109	29 736	22 254	15 258	5 497
Remuneração excluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de €	50 079	36 935	31 678	50 808	22 380
Preço de entrada ^[1] a 31/12 em €	195	189	189	189	189

[1] Preço pago pelo subscritor.

Evolução do preço da ação

	2022	2021	2020	2019	2018
Preço de subscrição a 01/01	189 €	189 €	189 €	189 €	185 €
Preço de subscrição a 31/12	195 €	189 €	189 €	189 €	189 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano ^[1]	11,28 €	11,03 €	10,69 €	11,83 €	14,85 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	5,34%	NA	NA	NA	NA
Taxa distribuição ^[3]	5,97%	5,84%	5,66%	6,26%	7,91%
Variação do preço da ação ^[4]	3,17%	0,00%	0,00%	0,00%	2,16%

[1] Montante por ação do dividendo bruto de um acionista em fruição no dia 1 de janeiro do ano.

[2] Taxa interna de rentabilidade calculada a 5 anos em 2022, mede a rentabilidade do investimento durante um determinado período. Tem em conta a evolução do valor da ação e dos dividendos distribuídos.

[3] Taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras (pagas pelo fundo em nome do acionista), pago relativamente ao ano N (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a participação nas mais-valias distribuídas, 0,12% em 2022), dividido pelo preço de subscrição 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.

DADOS FINANCEIROS

Números importantes

	2022		2021		2020		2019	
	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)	Total (em milhares de €)	Por ação (em €)
1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ^[1]								
Receitas da atividade imobiliária	134 687	20,74	90 264	18,64	67 341	19,83	31 891	23,91
Excedente bruto de exploração	92 261	14,21	69 469	14,35	46 894	13,81	19 678	14,75
Resultado do exercício	72 050	11,09	52 635	10,87	36 038	10,61	15 667	11,74
2 - VALORES DE BALANÇO ^[2]								
Capital social	1 277 499	150,00	959 408	150,00	719 116	150,00	511 783	150,00
Total do capital próprio	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45
Imobilizações para arrendamento	1 530 302	179,68	1 151 444	180,02	891 283	185,91	507 929	148,87
Títulos, participações e ações das entidades controladas	0	0,00	9 437	1,48	9 437	1,97	9 437	2,77
Total da demonstração patrimonial	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45
3 - OUTRAS INFORMAÇÕES ^[1]								
Resultados distribuíveis	72 102	11,10	52 666	10,88	36 054	10,62	15 668	11,75
Dividendos ^[3]	73 952	11,39	53 765	11,10	36 023	10,61	15 651	11,73
4 - PATRIMÓNIO ^[2]								
Valor venal dos imóveis	1 525 759	179,15	1 184 483	185,19	876 986	182,93	531 559	155,80
Valor contabilístico	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	159,51
Valor de realização	1 324 781	155,55	1 046 574	163,63	734 045	153,11	558 552	163,71
Valor de reconstituição	1 617 602	189,93	1 274 434	199,25	905 388	188,85	673 364	197,36

[1] Os montantes por ação são em função do número 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] Fora imobilizações em curso.



REGUS, MARSH... - Manchester - Reino Unido - Adquirido em 20 de junho de 2022

Evolução dos resultados financeiros por ação (em €)

	2022	% do total de receitas	2021	% do total de receitas	2020	% do total de receitas	2019	% do total de receitas
Receitas brutas de locação	15,36	97,1%	14,57	98,1%	14,09	97,7%	15,09	98,1%
Receitas financeiras ^[1]	0,24	1,5%	0,14	0,9%	0,17	1,2%	0,08	0,5%
Receitas diversas	0,22	1,4%	0,15	1,0%	0,16	1,1%	0,21	1,4%
Reclassificações de despesas	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTAL DAS RECEITAS^[2]	15,82	100,0%	14,85	100,0%	14,42	100,0%	15,38	100,0%
Comissão de gestão	2,14	13,5%	2,13	14,3%	2,05	14,2%	2,02	13,1%
Outras despesas de gestão	1,03	6,5%	0,83	5,6%	0,87	6,0%	1,25	8,1%
Manutenção do património	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Despesas financeiras	0,66	4,2%	0,96	6,5%	0,69	4,8%	0,19	1,3%
Despesas de locação não recuperáveis	0,98	6,2%	0,30	2,0%	0,28	1,9%	0,44	2,8%
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	4,82	30,4%	4,21	28,3%	3,88	26,9%	3,89	25,3%
Amortizações líquidas ^[3]	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Provisões líquidas ^[3]	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-0,5%	-0,25	-1,7%
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-0,5%	-0,25	-1,7%
TOTAL DAS DESPESAS ^[4]	4,73	29,9%	3,98	26,8%	3,81	26,4%	3,64	23,6%
RESULTADO CORRENTE	11,09	70,1%	10,87	73,1%	10,61	73,6%	11,74	76,4%
Resultado extraordinário	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Varição em relação aos resultados transitados	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	-0,01	-0,1%
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	11,09	70,1%	10,87	73,1%	10,61	73,6%	11,73	76,3%
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	11,09	70,1%	10,87	73,1%	10,61	73,6%	11,73	76,3%

[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.

Utilização dos fundos (em K€)

	Total em 31/12/2021	Varição	Total em 31/12/2022
+ Fundos captados	1 207 226	408 779	1 616 005
+ Empréstimos	231 260	-16 000	215 260
- Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	39 950	17 438	57 388
- Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	145 567	50 079	195 645
- Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	1 173 145	407 506	1 580 651
+ Mais-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	1 167 476	714 924	1 882 401
MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR	80 991	-81 528	-537

Mapa de origens e aplicações de fundos (em K€)

Em complemento do mapa de utilização dos fundos acima, a Sociedade Gestora apresenta-lhe o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de tesouraria da utilização dos fundos e dos recursos libertados.

	31/12/2022	31/12/2021
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	44 107	26 614
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	72 050	52 635
Alienação de ativos ^[1]	715	1 167
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	341 263	257 600
Regularização de ativos fixos intangíveis	0	0
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	58 046	87 322
Dotações para provisões	7 261	2 982
TOTAL DE ORIGENS	479 335	401 706
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Variação dos valores de realização	5 986	76 978
Aquisições de imóveis	407 506	254 061
Saldo dos dividendos do exercício anterior	5 697	4 252
Dividendos antecipados pagos no exercício ^[2]	65 358	46 917
Reversão de amortizações e provisões	3 329	2 005
TOTAL DAS APLICAÇÕES	487 877	384 212
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	35 565	44 107



CONTAS ANUAIS

CONTAS

Demonstração patrimonial (em K€)

	2022		2021	
	Valores de balanço	Valores calculados	Valores de balanço	Valores calculados
Imobilizações para arrendamento - incluindo as despesas de aquisição	1 530 302	1 486 704	1 151 444	1 173 963
Imobilizações em curso	39 055	39 055	970	970
Títulos de participação	0	0	9 437	9 550
Encargos diferidos	0	0	0	0
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	-3 498	0	-1 013	0
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1 565 858	1 525 759	1 160 838	1 184 483
Imobilizações	0	0	0	0
Arrendatários e contas relacionadas	13 172	13 172	8 470	8 470
Outros créditos	38 381	38 381	73 660	73 660
Investimentos e disponibilidades	35 565	35 565	44 107	44 107
Provisões para riscos e encargos	-2 710	-2 710	-1 283	-1 283
Dívidas financeiras	-227 078	-227 078	-238 502	-238 502
Dívidas de exploração	-44 304	-44 304	-16 216	-16 216
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	-186 974	-186 974	-129 765	-129 765
TOTAL DAS CONTAS DE REGULARIZAÇÃO DO ATIVO E DO PASSIVO	-14 004	-14 004	-8 144	-8 144
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	1 364 880	-	1 022 929	-
VALOR CALCULADO DO PATRIMÓNIO ^[2]	-	1 324 781	-	1 046 574

[1] Este montante inclui as despesas de aquisição.

[2] Este valor corresponde ao valor de realização definido no artigo L. 214-109 do Código Monetário e Financeiro (anteriormente artigo 11 da lei n.º 701300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71524 de 01/07/1971.

Demonstração de alterações no capital próprio (em K€)

	Abertura a 01/01/2022	Movimentos	Fecho a 31/12/2022
CAPITAL	959 408	318 091	1 277 499
Capital subscrito	959 408	318 091	1 277 499
PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO	62 301	23 172	85 473
Prémio de emissão	247 817	90 688	338 506
Prémio de emissão sob assinatura	0	0	0
Dedução sobre o prémio de emissão	-185 516	-67 517	-253 033
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	1 167	715	1 882
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	31	21	52
RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Resultado a 31/12/21	52 635	-52 635	0
Dividendos antecipados a 31/12/21	-52 613	52 613	0
Resultado a 31/12/22	-	72 050	72 050
Dividendos antecipados a título do exercício de 31/12/22	-	-72 076	-72 076
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	1 022 929	341 951	1 364 880

Compromissos extrapatrimoniais (em K€)

	31/12/2022	31/12/2021
Dívidas garantidas	313 197	344 474
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	49 560	110
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	0	0
Garantias concedidas	1 497	0
Garantias recebidas	-56 551	-56 012
Avales, cauções	0	0
TOTAL DOS COMPROMISSOS ASSUMIDOS (+) / RECEBIDOS (-)	369 748	400 596

Demonstração de resultados (em K€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Rendas	99 789	70 534
Encargos faturados	15 990	10 166
Receitas das participações controladas	0	0
Outras receitas	1 415	728
Reversão de provisões	55	0
Reclassificações de despesas imobiliárias	17 438	8 836
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	134 687	90 264
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	15 990	10 166
Grandes obras de manutenção	135	60
Despesas de manutenção do património para arrendamento	0	0
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	2 574	363
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	0	0
Outras despesas imobiliárias (entre as quais, despesas financeiras)	23 666	10 170
Despesas de aquisições não realizadas	62	37
Depreciação de títulos de participações controladas	0	0
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	42 426	20 795
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLORAÇÃO A = (I-II)	92 261	69 469

Demonstração de resultados (em K€) (continuação)

	2022	2021
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversão de amortizações de exploração	0	0
Reversão de provisões de exploração	3 241	2 005
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	50 079	36 935
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	0	0
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	53 320	38 941
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	63 968	47 228
Despesas operacionais da empresa	0	0
Outras despesas de exploração	2 138	1 950
Dotações para amortizações de exploração	0	0
Dotações para provisões de exploração	4 568	2 064
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	20	555
Alocação para provisões de moeda	100	0
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	70 794	51 797
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO DIFERENTE DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)	-17 474	-12 856
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas	0	0
Receitas de juros de contas-correntes	0	0
Outras receitas financeiras ^[3]	1 573	668
Reversões de provisões para encargos financeiros	0	0
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	1 573	668
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	2 965	4 214
Encargos de juros de contas-correntes	0	0
Outras despesas financeiras	1 344	432
Depreciações	0	0
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	4 310	4 646
RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)	-2 737	-3 978
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS		
Receitas extraordinárias	0	0
Reversões de provisões extraordinárias	0	0
TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	0	0
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		
Despesas extraordinárias	0	0
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	0	0
TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	0	0
RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)	0	0
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	72 050	52 635

[1] As reclassificações dos encargos correntes de exploração correspondem às comissões de subscrição.

[2] Das quais comissões de subscrição no valor de 50.079 K€ em 2022 e 36.935 K€ em 2021.

[3] Outras receitas financeiras correspondem a juros de mora no valor de 9,2 K€ e ganhos cambiais no valor de 1.563 K€.

[4] Outras despesas financeiras correspondem a perdas cambiais no valor de 1.344 K€.

ANEXO ÀS CONTAS ANUAIS

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

- o as disposições do regulamento n.º 2014-03, referente ao plano de contabilidade geral, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- o as normas específicas aplicáveis aos Fundos Imobiliários (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 Imobiliários (SCPI) são constituídas por:

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

Derrogações

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

Esclarecimentos fornecidos sobre os métodos de avaliação

Principais normas de avaliação de imobilizações para arrendamento

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

Valor venal dos imóveis

Em virtude da legislação aplicável ao fundo CORUM XL, a coluna "valores calculados" da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos do Fundo Imobiliário (SCPI).

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 imobiliário determina o valor de um imóvel para arrendamento, implementando dois métodos:

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

Os valores foram revistos internamente pela Sociedade Gestora com base nos valores apurados pelo especialista.

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 emissão em conformidade com as disposições estatutárias.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL E AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

Informações relativas às imobilizações (em K€)

	Valores brutos a 01/01/2022	Aumento	Diminuição	Valores brutos a 31/12/2022
Terrenos e construções para arrendamento	1 140 242	375 505	0,00	1 515 748
Imobilizações em curso	970	38 085	0,00	39 055
Despesas de aquisição	11 201	3 544	191	14 554
Títulos de participação	9 437	0,00	9 437	0,00
TOTAL	1 161 851	417 135	9 629	1 569 357

Detalhe das imobilizações em curso (em K€)

	2022	
	Valores contabilísticos	Valores calculados
Ahoy - Rotterdam	22 815	22 815
Vizzola Ticino - Tribe	14 705	14 705
NAV Square - Navigation Square Block a Cork	1 535	1 535
TOTAL	39 055	39 055

Declaração das provisões para grandes obras de manutenção (em K€)

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

	Provisão em 01/01/2022	Dotação		Reversão		Provisão em 31/12/2022
		Imóveis adquiridos	Património existente	Imóveis cedidos	Património existente	
Montante	1 013	0	2 574	33	55	3 498

	Data de início	Montante provisão
Despesas previsionais em N+1	01/01/23	2 653
Despesas previsionais em N+2	01/01/24	313
Despesas previsionais em N+3	01/01/25	316
Despesas previsionais em N+4	01/01/26	192
Despesas previsionais em N+5	01/01/27	25
TOTAL		3 498

Dívidas financeiras (em K€)

As dívidas financeiras de 227.078 K€ são compostas por empréstimos no valor de 215.260 K€ e juros não vencidos no valor de 1.233 K€, correspondendo a um total de 216.493 K€, bem como depósitos de garantia recebidos dos arrendatários no valor de 10.636 K€.

Repartição das rubricas do balanço	Exercício 2022	Exercício 2021
Empréstimos	216 494	231 847
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	216 494	231 847
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	10 584	6 656

Detalhe dos empréstimos - fora juros acumulados não vencidos (em K€)

Repartição por vencimento residual	Até 1 ano	[1-5 anos]	> 5 anos	Total
EMPRÉSTIMOS COM TAXA FIXA	0	84 260	0	84 260
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos com prazo definido	0	84 260	0	84 260
EMPRÉSTIMOS COM TAXA VARIÁVEL	131 000	0	0	131 000
Empréstimos amortizáveis	0	0	0	0
Empréstimos com prazo definido	131 000	0	0	131 000
TOTAL	131 000	84 260	0	215 260

Dívidas garantidas (em K€)

Linha de crédito	Tipo de garantias	Ativos	Montante das garantias concedidas (K€)
Standard Life Investments Limited	Hipoteca inscrita	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	221 833
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hipoteca inscrita	Cherrywood / Navigation Square	91 364

Rácio de endividamento (em K€)

	2022	2021
Empréstimos bancários	216 494	231 847
Compromissos imobiliários	-	-
Valor de realização	1 364 781	1 046 574
Rácio de endividamento	16%	22%

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos (em K€)

	2022	2021
+ Mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos ^[1]	2 485	1 505
- Tributação previamente paga por conta das pessoas singulares	387	334
- Provisões/honorários da Sociedade Gestora	603	818
- Distribuição das mais-valias resultantes da alienação de ativos	1 470	16
= MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS	26	16

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

Resultado do exercício (em K€)

	2022	2021
RESULTADO DO EXERCÍCIO	72 050	52 635
Distribuição dos adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a dezembro	72 076	52 613
Distribuição de lucros retidos em 2021	-26	0
TOTAL DOS RESULTADOS TRANSITADOS	0	21

Valores da sociedade a 31 de dezembro de 2022

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

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

Estes valores foram estabelecidos (em €) para 8.516.662 ações a 31 de dezembro de 2022.

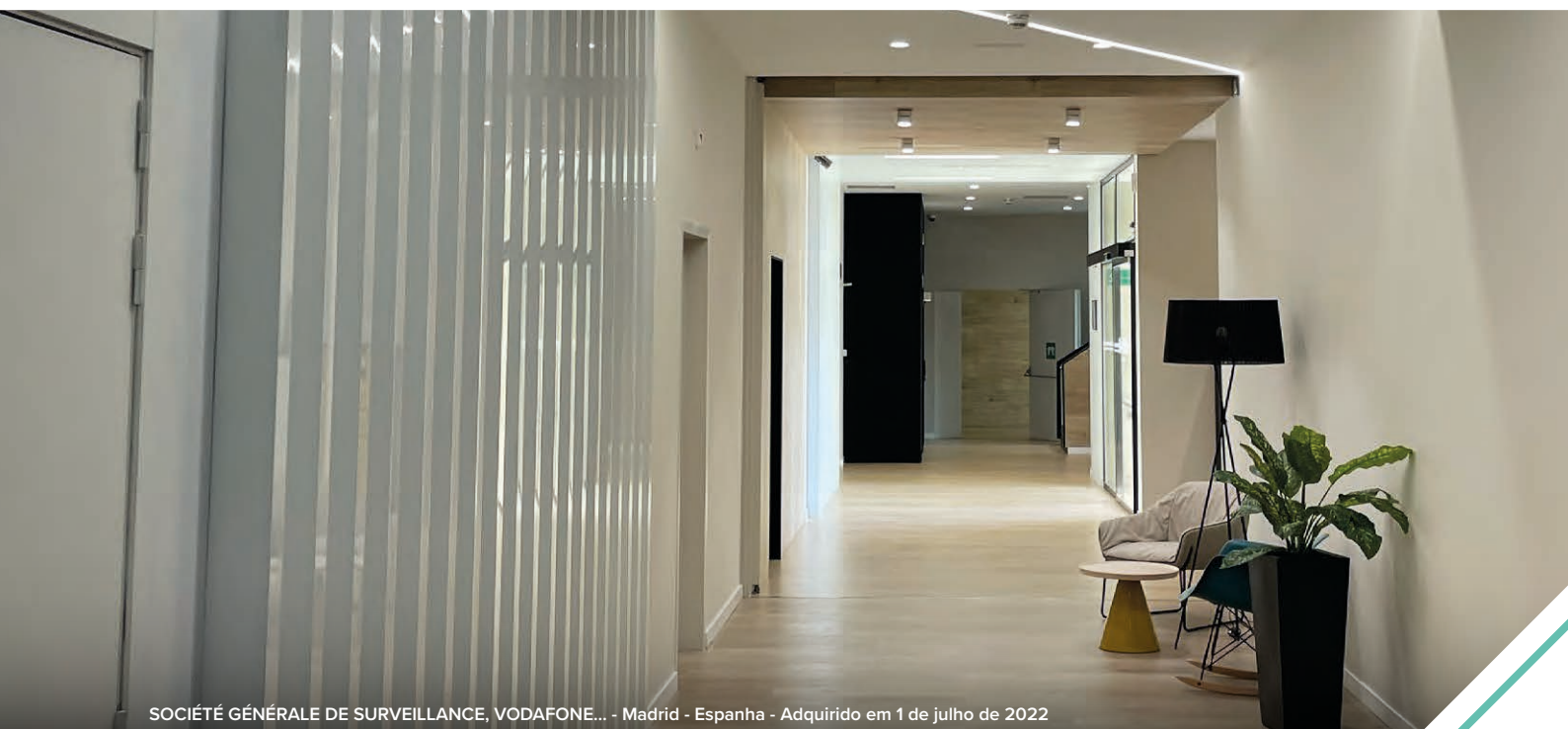
	2022 (em K€)	2022 por ação (em €)	2021 (em K€)	2021 por ação (em €)
Investimentos imobiliários	1 565 858	-	1 160 838	-
Outros ativos líquidos ^[1]	-200 978	-	-137 909	-
VALOR CONTABILÍSTICO	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93
Valor venal dos imóveis para arrendamento	1 525 759	-	1 184 483	-
Outros ativos líquidos ^[2]	-200 978	-	-137 909	-
VALOR DE REALIZAÇÃO	1 324 781	155,55	1 046 574	163,63
Despesas necessárias à aquisição do património do Fundo Imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício	98 709	6,47%	74 928	6,33%
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	194 112	12,00%	152 932	12,00%
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	1 617 602	189,93	1 274 434	199,25

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido mediante dedução das dívidas e provisões para riscos e encargos. A subida de Outros ativos líquidos deve-se a um sobreinvestimento.

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2022.

EVENTOS POSTERIORES À DATA DE FECHO DO BALANÇO

Não existem eventos posteriores à data de fecho do balanço que sejam dignos de nota.



INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO

Detalhe dos créditos

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2022	2021
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	12 206	7 748
Créditos de cobrança duvidosa	2 836	1 595
Depreciação dos créditos sobre arrendatários	-424	-404
TOTAL	14 619	8 939
OUTROS CRÉDITOS		
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	41 973	73 034
Gestores de propriedades	-	-
Créditos de acionistas	4 213	5 324
Outros devedores	8 380	42 470
Despesas antecipadas	3 669	2 488
TOTAL	58 235	123 316

Detalhe das dívidas

Repartição das rubricas do balanço (em K€)	2022	2021
Empréstimos	216 494	231 847
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÍVIDAS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	216 494	231 847
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS LÍQUIDOS	10 584	6 656
Arrendatários credores	1 446	469
Fornecedores e contas relacionadas	5 615	3 733
Estado e outras entidades públicas	44 234	54 187
Acionistas credores	-	-
Dívidas de distribuição	7 805	4 698
Receitas antecipadas	17 874	11 400
Outras dívidas	2 635	-
TOTAL DE RESTANTES DÍVIDAS	79 610	74 485

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Receitas da atividade imobiliária (em K€)

	2022	2021
Rendas	99 789	70 534
Encargos faturados	15 990	10 166
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	1 415	728
Reversão de provisões	55	-
Reclassificações de despesas imobiliárias	17 438	8 836
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	134 687	90 264

As rendas e as despesas faturadas representam 86% das receitas relativas à atividade.
As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo.

Despesas da atividade imobiliária (em K€)

	2022	2021
Despesas com contrapartida em receitas	15 990	10 166
Grandes obras de manutenção	135	60
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes obras de manutenção	2 574	363
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Restantes despesas imobiliárias	23 666	10 170
Despesas de aquisições não realizadas	62	37
Depreciação de títulos de participações controladas	-	-
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	42 426	20 795

As restantes despesas imobiliárias de 23.666 K€ correspondem aos impostos de registo no valor de 17.437 K€.

Receitas de exploração

As receitas de exploração, num montante de 53.320 K€, são constituídas pelas reclassificações dos encargos correntes de exploração que integram as comissões de subscrição no valor de 50.079 K€.

Despesas de exploração

Em conformidade com os estatutos do Fundo Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora recebeu, a título do exercício de 2022, 65.854 K€, distribuídos da seguinte forma:

- o 12,4% (excluindo impostos) na Zona Euro e 15,9% (excluindo impostos) fora da Zona Euro das receitas de arrendamento auferidas, excluindo impostos, pela Sociedade Gestora a título de honorários de gestão no montante de 15.775 K€;
- o 12% (incluindo todos os impostos) do preço de subscrição, no montante de 50.079 K€.

As restantes despesas de exploração, correspondentes a 2.138 K€, são compostas por honorários e outras despesas.

Resultado financeiro

O resultado financeiro foi estabelecido em -2.737 K€ e é maioritariamente composto por encargos de juros dos empréstimos no montante de 2.965 K€ e ganhos cambiais líquidos de 219 K€.

Resultado extraordinário

Nenhum.

OUTRAS INFORMAÇÕES**Compromissos extrapatrimoniais**

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

Estes compromissos são de diferentes tipos, a saber:

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

**INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS
OPERAÇÕES COM EMPRESAS ASSOCIADAS**

Nenhuma.

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO

	2022		2021	
	Valores contabilísticos	Valores calculados	Valores contabilísticos	Valores calculados
TERRENOS E CONSTRUÇÕES PARA ARRENDAMENTO^[1]				
Escritórios	1 158 688	1 121 810	864 901	883 803
Indústria	40 075	41 338	40 075	41 553
Lojas	273 856	279 788	238 304	251 267
Logística	6 400	6 900	6 400	6 890
Saúde	36 729	36 869	0	0
Hotel	0	0	0	0
TOTAL	1 515 748	1 486 704	1 149 680	1 183 513

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

Inventário detalhado

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2022 em K€
PAÍSES BAIXOS							
ESCRITÓRIOS							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 200
LOJAS							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 152	252	2 900	1 600
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	838	12 100	11 045
	NH Hotel Utrecht	18 056	23/09/2022	49 017	4 017	45 000	47 950
ESPANHA							
ESCRITÓRIOS							
	Barcelona - Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	24 800
	Madrid - Edificio Nodo	29 114	01/07/2022	71 137	1 267	69 870	70 000
ALEMANHA							
ESCRITÓRIOS							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	5 080
PORTUGAL							
LOJAS							
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	3 200
	Sesimbra - E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	3 400
LOGÍSTICA							
	Rio Maior - Nobre	9 943	19/07/2021	6 980	580	6 400	6 900
IRLANDA							
ESCRITÓRIOS							
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	30 134	2 434	27 700	28 464
	Cork - Navigation Square	11 230	20/05/2021	67 078	4 803	62 275	62 900
INDÚSTRIA							
	Drogheda Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 964

Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2022 em K€
POLÓNIA							
ESCRITÓRIOS							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	20 800
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	37 369	108	37 261	36 660
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 571	216	35 355	33 580
	Varsovie - Ul. Tasmowa 10	33 158	16/06/2020	62 274	287	61 987	61 500
	Astris - Promienistych 1	13 708	30/12/2020	28 993	155	28 837	29 794
	Kapelanka	18 586	30/11/2021	54 496	132	54 364	43 404
	Axis	20 568	30/11/2021	42 385	102	42 283	58 891
LOJAS							
	Varsovie - Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	21 124	607	20 516	19 161
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 617	19	8 598	8 700
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 903	93	9 811	10 200
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 982	19	7 963	8 200
REINO UNIDO							
ESCRITÓRIOS							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	21 986
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	11 275
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	23 395
	Glasgow 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	21 422
	Stoke - Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	828	13 217	11 388
	Leeds - 1 City walk	5 872	09/08/2019	22 516	1 322	21 194	16 912
	Sale - 1 Dovecote Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	13 981
	Cannock - Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 129	22/11/2019	13 551	818	12 733	10 147
	Stockley Park 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	42 678
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 417	453	6 964	6 652
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 731	1 321	21 410	21 140
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 465	1 308	21 157	20 858
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 815	2 613	42 202	41 153
	Edinburgh Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 148	823	12 325	11 951
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 993	596	9 397	9 189
	M Maidenhead - The Point	7 251	11/12/2020	45 710	2 507	43 203	39 913
	Reading	2 710	11/02/2021	11 770	669	11 101	8 456
	Newcastle	3 238	30/07/2021	11 986	711	11 276	9 020
	Liverpool	18 059	29/10/2021	47 891	2 765	45 126	40 589
	Crawley - Doosan House	12 014	19/01/2022	37 943	2 202	35 741	36 080
	London - 80 Old Street	1 715	02/09/2022	16 481	1 167	15 314	16 349
	Manchester - St James's Tower	8 167	20/06/2022	39 876	2 286	37 590	37 207
	Milton Keynes - Kents Hill - K1	2 497	19/08/2022	7 314	409	6 904	7 216
	Milton Keynes - Kents Hill - K2	3 764	19/08/2022	10 130	529	9 601	11 275
	Milton Keynes - Kents Hill - K3	1 219	09/12/2022	5 751	326	5 426	4 961
	Nottingham - Trinity House	9 755	31/05/2022	35 036	2 026	33 010	31 006
	Staines - 2 Causeway	4 386	25/11/2022	25 546	1 448	24 098	23 677
	Welwyn Garden City Albany Place	6 289	24/06/2022	19 042	1 050	17 991	17 532
	Wimbledon 22 Worple Road	3 703	23/12/2022	36 365	1 775	34 591	37 207

Inventário detalhado (continuação)

Região	Tipologia	Área em m ²	Data de aquisição	Preço de aquisição em K€	Direitos, taxas e custos de aquisição em K€	Preço de custo	Estimativa 2022 em K€
LOJAS							
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 167	18 717	11 839
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	3 946
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 054	855	11 199	11 557
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	17 307
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	24 051	1 402	22 649	26 496
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 766	756	12 010	10 937
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	9 584
SAÚDE							
	Hythe - Hythe View	1 612	31/03/2022	7 845	1 910	5 935	5 637
	Hythe - Balgowan House	1 065	31/03/2022	6 180	110	6 070	6 314
	Hythe - Saltwood Care Center	2 651	31/03/2022	9 138	136	9 002	9 133
	St Leonards - Mulberry House	2 542	31/03/2022	15 925	203	15 722	15 785
INDÚSTRIA							
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	34 393
ITÁLIA							
ESCRITÓRIOS							
	Rome - Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	7 520
LOJAS							
	Trieste - Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 710	310	11 400	14 500
BÉLGICA							
ESCRITÓRIOS							
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 389	1 763	25 626	28 600
NORUEGA							
LOJAS							
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	20 925
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 046	23/06/2020	18 611	679	17 933	20 088
CANADÁ							
ESCRITÓRIOS							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13 241	16/20/2020	16 138	550	15 588	19 200
TOTAL		606 311		1 580 347	71 559	1 515 748	1 486 704


Comissões relativas à gestão do investimento

	Taxa	Base	Montantes 2022
Comissão de subscrição	12% incluindo todos os impostos	Preço de subscrição	50 079 K€
Comissão de gestão na Zona Euro	12,4% excluindo impostos	Rendas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	2 169 K€
Comissão de gestão fora da Zona Euro	15,9% excluindo impostos	Rendas (excluindo impostos) e receitas financeiras líquidas	13 606 K€
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5% incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo em caso de realização de mais-valia superior a 5% (do preço de venda)	603 K€
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1% excluindo impostos	Montante das obras	0



RELATÓRIOS E PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL



Rapidez, rentabilidade e fiabilidade (vários anos de experiência), qualidade dos conselhos e facilidade de subscrição.  ARNAUD L. D.



RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA

Características principais a 31 de dezembro de 2022

○ Capital nominal	1 277 M€
○ Distribuição 2022 (por ação)	11,28 €
○ Valor IFI 2022* (por ação)	171,60 €

* Este valor corresponde ao montante que pode ser fixado para os acionistas sujeitos ao imposto sobre fortunas imobiliárias (IFI).

○ Capitalização (a preço de subscrição)	1 661 M€
○ Número de ações	8 516 662
○ Número de acionistas	40 109
○ Distribuição prevista para 2023 (por ação)	9,75 €

Apresentação dos trabalhos de avaliação do património imobiliário realizados pelo avaliador imobiliário

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2022. 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. Esta avaliação será atualizada durante os próximos quatro anos.

Evolução das receitas e despesas de arrendamento

As receitas de arrendamento representam quase 100% das receitas globais do fundo imobiliário a 31 de dezembro de 2022. Por outras palavras, quase 100% das receitas do fundo imobiliário são provenientes das rendas. As despesas são essencialmente compostas por:

- honorários de gestão;
- outras despesas de gestão, nomeadamente honorários do revisor de contas, agente depositário e avaliador imobiliário;
- provisão para grandes obras de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 27,8% das rendas cobradas pelo fundo CORUM XL.



Ocupação dos imóveis

Alterações no arrendamento	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Área total (m ²)	574 207	480 618	393 650	280 332	86 845	22 744
Área por arrendar (m ²)	22 288	11 596	1 226	876	0	0
Taxa de ocupação física (TOFis) ^[1]	96,95%	98,5%	99,7%	99,9%	100%	100%
Taxa de ocupação financeira (TOFin) ^[2]	99,02%	99,52%	99,8%	100%	100%	100%

[1] Média das TOFis 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 TOFin trimestrais (rendas faturadas/rendas faturáveis).

As instalações por arrendar verificadas a 31 de dezembro de 2022 são as seguintes (todas em busca de arrendatários)

- 1 em Madrid - Edifício Nodo (6.031 m²)
- 1 em Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m²)
- 1 em Cork (3.100 m²)
- 1 em Manchester - Edifício St. James (2.453 m²)
- 1 em Belfast (1.969 m²)
- 1 em Varsóvia - Edifício LBP (1.157 m²)
- 1 em Cracóvia - Edifício Axis (694 m²)
- 1 em Welwyn (691 m²)
- 1 em Barcelona (506 m²)
- 1 em Kents Hill - Edifícios K1 e K2 (420 m²)
- 1 em Maastricht (415 m²)
- 1 em Wimbledon (390 m²)
- 1 em Cracóvia (320 m²)
- 1 em Reading (257 m²)

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

	Escritórios	Lojas	Indústria e Logística	Hotel	Saúde	Total
França	0	0	0	0	0	0
Europa	75,2	15,2	4,2	2,4	3,2	100
TOTAL	75,2	15,2	4,2	2,4	3,2	100

Composição do património imobiliário: áreas em % do total

	Escritórios	Lojas	Indústria e Logística	Hotel	Saúde	Total
França	0	0	0	0	0	0
Europa	63,6	21,1	11,4	1,3	2,5	100
TOTAL	63,6	21,2	11,4	1,3	2,5	100

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da vossa sociedade, temos a honra de lhes apresentar o nosso primeiro relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa sociedade, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2022.

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 7 de março de 2023, 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 2022, o fundo CORUM XL angariou 417 M€, o que corresponde a uma capitalização de 1.661 M€ para o fundo imobiliário, que conta com 40.109 acionistas no dia 31 de dezembro de 2022.

No exercício de 2022, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 50.079 K€. Os honorários de gestão alcançaram os 15.675 K€.

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 2022 foram realizados investimentos exclusivamente fora de França, com quinze imóveis adquiridos por um montante total de 421 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. Os imóveis são utilizados para escritórios (78%), hotelaria (12%) e saúde (10%). A rentabilidade inicial média para estes investimentos foi de 6,7%. O período restante médio dos contratos das novas empresas arrendatárias corresponde a uma duração irrevogável de 9,8 anos. Foram igualmente efetuadas duas vendas de imóveis em 2022, cujas mais-valias de 2,5 M€ foram proporcionalmente distribuídas pelos acionistas em função do número de ações detidas.

No dia 31 de dezembro de 2022, o património imobiliário do fundo CORUM XL encontrava-se repartido por onze países, entre os quais se encontram quatro países fora da Zona Euro (Reino Unido, Canadá, Polónia e Noruega). Os imóveis são utilizados para escritórios (75%), lojas (15%), indústria e logística (5%), hotelaria (3%) e saúde (2%). O período restante médio dos contratos corresponde a 6,56 anos.

A estratégia de investimento implementada permite obter uma forte diversificação, tanto em termos de localização geográfica e setor de atividade como ao nível das moedas. É importante salientar que este património encontra-se quase integralmente arrendado com uma taxa de ocupação física de 96,95% (média das TOFis trimestrais: área total das instalações ocupadas/área total das instalações detidas) e uma taxa de ocupação financeira de 99,02% (total das TOFin 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 2 M€ não foram investidos até 31 de dezembro de 2022.

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

- o a aprovação da modificação do artigo 6.2 dos estatutos "Capital social estatutário" e modificações correlativas;
- o a aprovação da eliminação do artigo 17.5 "Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário".

Não temos qualquer observação a fazer relativamente ao conjunto das deliberações 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 a confiança que depositam no vosso Conselho.

Presidente do Conselho Fiscal

PIERRE CLASQUIN

RELATÓRIO DOS REVISORES DE CONTAS

SOBRE AS CONTAS ANUAIS
EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

À Assembleia geral,

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 encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme anexadas ao presente relatório.

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

Fundamentação do parecer

Normas de auditoria

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

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

Independência

Realizámos a nossa missão de auditoria em conformidade com as regras de independência previstas pelo Código Comercial francês e pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas aplicáveis entre 1 de janeiro de 2022 e a data de emissão do nosso relatório.

Justificação das apreciações

Em conformidade com o disposto nos artigos L. 823-9 e R. 823-7 do Código Comercial francês relativas à justificação das nossas apreciações, apresentamos para vosso conhecimento

as matérias seguintes que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na nossa auditoria das contas anuais do exercício.

As apreciações apresentadas foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo e na formação da nossa opinião adiante expressa. Não emitimos pareceres sobre elementos isolados destas contas anuais.

Conforme é especificado na nota b) do anexo, os investimentos imobiliários apresentados na coluna "valor calculado" da demonstração patrimonial foram avaliados pelos seus valores atuais. Esses valores atuais são determinados pela Sociedade Gestora com base numa avaliação, realizada pelo avaliador imobiliário independente, dos ativos imobiliários diretamente detidos pelo fundo imobiliário. A nossa atuação consistiu, nomeadamente, em tomar conhecimento dos procedimentos implementados pela Sociedade Gestora e em avaliar a razoabilidade das hipóteses e dos métodos utilizados pelo avaliador imobiliário independente.

Verificações específicas

Realizámos igualmente, de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, as verificações específicas exigidas pelos textos legais e regulamentares.

Não temos comentários a fazer quanto à sinceridade e correspondência com as contas anuais das informações constantes do relatório de gestão da Sociedade Gestora e dos restantes documentos relativos à situação financeira e às contas anuais endereçados aos acionistas.

Certificamos a sinceridade e a correspondência com as demonstrações financeiras das informações relativas aos prazos de pagamento mencionados no artigo D. 441-6 do Código Comercial francês.

Responsabilidades da Sociedade Gestora

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das contas anuais de acordo com as normas e os princípios contabilísticos franceses, bem como pelo controlo interno que a mesma determine ser necessário para permitir a preparação de contas anuais isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara as contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar se o fundo imobiliário tem capacidade para dar continuidade à sua exploração, devendo divulgar nessas mesmas contas, quando aplicável, as informações necessárias relativas à continuidade de exploração, aplicando o pressuposto da continuidade, a menos que exista a intenção de liquidar o fundo imobiliário ou de cessar a sua 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 uma segurança razoável de que as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. A segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas internacionais de auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material caso a mesma exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas como materiais caso se possa razoavelmente esperar que as mesmas, de forma isolada ou conjuntamente, influenciem decisões económicas dos utilizadores das contas anuais tomadas com base nas mesmas.

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 imobiliário.

No quadro de uma auditoria realizada de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o revisor de contas exerce o seu julgamento profissional ao longo da 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 o parecer. 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 dos métodos contabilísticos usados e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela Sociedade Gestora, bem como as divulgações relacionadas presentes nas contas anuais;
- avaliar a adequação da aplicação, pela Sociedade Gestora, 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 imobiliário em continuar as suas operações. As conclusões do revisor de contas são baseadas nos elementos recolhidos até à data do seu relatório, porém, futuros acontecimentos ou condições podem fazer com que a entidade descontinue as operações. Se o revisor de contas concluir que existe uma incerteza material, deve chamar a atenção no seu relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas divulgações 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.

Neuilly-sur-Seine, 3 de abril de 2023

Revisor de contas

PricewaterhouseCoopers Audit

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

RELATÓRIO

ESPECIAL DO REVISOR

DE CONTAS

SOBRE AS TRANSAÇÕES REGULAMENTADAS
RELATIVO AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Aos acionistas,

Na qualidade de revisor de contas da vossa sociedade, apresentamos o nosso relatório sobre as transações regulamentadas.

Compete-nos comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais das transações que nos foram comunicadas ou que eventualmente tenhamos descoberto ao realizar a nossa missão, sem termos de nos pronunciar sobre a sua utilidade ou oportunidade nem de investigar a existência de outras transações. Compete-vos, nos termos do artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, 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 fomos notificados sobre quaisquer transações celebradas durante o ano fiscal encerrado a submeter à aprovação da Assembleia geral, em conformidade com as disposições do Artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês.

Convenções já aprovadas pela Assembleia geral

Convenções aprovadas durante exercícios anteriores cuja execução tenha decorrido durante o ano fiscal encerrado.

Em conformidade com as disposições estatutárias (artigo 17) da vossa sociedade, fomos informados de que a execução das transações seguintes, previamente aprovadas pela Assembleia geral durante exercícios anteriores, decorreu durante o exercício findo.

Com a Sociedade Gestora CORUM AM:

- **Comissão de subscrição**
A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição correspondente a 12% (incluindo todos os impostos) do preço de subscrição, deduzida do prémio de emissão. A 31 de dezembro de 2022, a comissão de subscrição ascendeu aos 50.078.673 €.
- **Comissão de gestão**
A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão:
 - > na zona euro de 13,20% (incluindo impostos) sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos) e sobre as receitas financeiras líquidas;
 - > fora da zona euro de 16,80% (incluindo impostos) sobre as receitas de arrendamento cobradas (excluindo impostos) e sobre as receitas financeiras líquidas.
 A 31 de dezembro de 2022, a comissão de gestão ascendeu aos 15.775.471 €.
- **Comissão de cessão**
A 31 de dezembro de 2022, a comissão de cessão correspondeu a 0.
- **Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários**
Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão irá corresponder a 5% (incluindo todos os impostos) do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% do preço de venda.
A 31 de dezembro de 2022, a comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários correspondeu a 602.500 €.
- **Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário**
Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras referente à missão de fiscalização das mesmas que lhe incumbe. A comissão irá corresponder a 1% (excluindo impostos) do montante das obras realizadas (excluindo impostos).
A 31 de dezembro de 2022, a comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário correspondeu a 0.

Neuilly-sur-Seine, 3 de abril de 2023

Revisor de contas

PricewaterhouseCoopers Audit

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

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:

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

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

Organização da conformidade

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

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

Todos os documentos contratuais, bem como todos os documentos promocionais ou com 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. Adicionalmente, no âmbito da sua missão de proteção dos investidores, a Autoridade dos Mercados Financeiros atualiza regularmente uma lista negra de websites não autorizados e fraudulentos. Além disso, publica regularmente advertências dirigidas aos investidores e disponibiliza uma ferramenta de deteção designada por AMF PROTECT EPARGNE.

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

Acompanhamento regulamentar das equipas operacionais

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

O plano de formação implementado estabelece que todos os colaboradores deverão beneficiar de uma formação específica relativa às regras de conformidade. Assim sendo, todos os colaboradores receberam formação e informações sobre esta matéria durante o exercício de 2022. Receberam igualmente formação específica relativa à luta contra o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo.

A equipa de Conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos acionistas,

classificados como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e informação.

A CORUM Asset Management gere o fundo CORUM XL sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos são internas).

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

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

A Sociedade Gestora não integra critérios ESG na gestão do fundo no âmbito do regulamento SFDR^[1]. Contudo, a CORUM Asset Management tem em conta, aquando da seleção de novos investimentos para o fundo imobiliário, vários critérios que considera pertinentes em matéria de sustentabilidade, sem que essas considerações relativas aos critérios Ambientais, Sociais e de Governança (critérios "ESG") constituam um compromisso por parte da Sociedade Gestora.

Organização do controlo interno

A CORUM Asset Management dispõe ainda de um mecanismo de controlo permanente e periódico.

O mecanismo de controlo implementado é composto por três níveis:

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

Os controlos são efetuados de acordo com o plano trienal de controlo que pode ser adaptado em função da evolução da atividade e das alterações legislativas. O plano de controlo de 2023 integra os temas do Relatório Anual de Controlo, que é todos os anos entregue à Autoridade dos Mercados Financeiros,

bem como as áreas de supervisão prioritárias para o regulador, tais como a supervisão dos prestadores de serviços informáticos externos (nomeadamente, serviços na nuvem), a qualidade dos dados ou a proteção dos investidores através da divulgação de informações.

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 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.

Desafios de 2023

Na era digital, a CORUM Asset Management continua a desenvolver ferramentas que permitam automatizar o seu mecanismo, nomeadamente, os controlos de 1.º e 2.º níveis.

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

É importante referir que a CORUM Asset Management dispõe de uma ferramenta de controlo interno que lhe permite documentar de forma consistente os planos de controlo de todas as entidades do Grupo, manter uma pista de auditoria e acompanhar em tempo real a taxa de concretização dos controlos.

^[1] Regulamento (EU) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 relativo à publicação de informações em matéria de sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.

Informações extrafinanceiras (Regulamento SFDR e Taxonomia)

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

Gestão da liquidez e do endividamento

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

A Assembleia geral mista de 10 de maio de 2022 fixou em 800 M€ o 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 2022 correspondeu a 14,2%.

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. Em primeiro lugar, o fundo CORUM XL recorre a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. O mesmo avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património e atualiza os respetivos valores durante os quatro anos seguintes. Posteriormente, os ativos imobiliários e financeiros (em montante extremamente reduzido) são alvo de uma avaliação independente, que cumpre os critérios exigidos pela regulamentação e que é realizada pela CORUM Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

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

O montante total das remunerações brutas da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende aos 5.827 K€ para 58 profissionais ETI (equivalentes a tempo inteiro) no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 80% e remunerações variáveis correspondentes a 20% 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 2.133 K€.



PROJETOS DE DELIBERAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL MISTA

DE 18 DE ABRIL DE 2023

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

No âmbito da Assembleia geral Ordinária

Primeira deliberação

Relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas; contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2022; quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal

A Assembleia geral, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2022, tal como são apresentadas, indicando um lucro líquido de 72.049.973,03 € e um capital social nominal de 1.277.499.255,98 €.

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

Segunda deliberação

Afetação dos lucros a 31 de dezembro de 2022

A Assembleia geral, tendo ouvido o relatório da Sociedade Gestora e o relatório do Revisor de Contas, decide afetar os lucros do exercício findo a 31 de dezembro de 2022 da seguinte forma:

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2022	72 049 973,03 €
Resultados transitados	52 241,95 €
Resultado distribuível	72 102 214,98 €
Dividendos	72 076 307,42 €
Resultados transitados após afetação	25 907,56 €

Terceira deliberação

Valor contabilístico, valor de realização e valor de reconstituição

A Assembleia geral aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição conforme apresentados em seguida:

	Valor global para o fundo imobiliário	Valor por ação
Valor contabilístico	1 364 880 044,96 €	160,26 €
Valor de realização	1 324 780 786,46 €	155,55 €
Valor de reconstituição	1 617 602 149,08 €	189,93 €

Quarta deliberação

Relatório do revisor de contas sobre as transações regulamentadas

A Assembleia geral, tendo ouvido o relatório do Conselho Fiscal e o relatório especial do Revisor de Contas sobre as transações regulamentadas mencionadas no artigo L. 214-106 do Código Monetário e Financeiro francês, toma conhecimento dos referidos relatórios e aprova o respetivo conteúdo.

Quinta deliberação

Dividendos sobre mais-valias extraordinárias

A Assembleia geral ratifica a distribuição do saldo positivo da conta "mais ou menos-valias realizadas na alienação de ativos" com um montante bruto de 1.875.436,73 €, correspondente a um montante líquido de impostos de 1.490.925,32 €, pago 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 deliberação

Nomeação de um revisor de contas

A Assembleia geral, tendo constatado que o mandato do revisor de contas chegou a seu termo, nomeia por um prazo de seis (6) anos, ou até à Assembleia geral que delibera sobre as contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2028, a sociedade CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, representada pelo Senhor Stéphane LIPSKI, com sede em 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, para as funções de revisor de contas titular e Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, para as funções de revisor de contas suplente.

Sétima deliberação

Manutenção do número de membros do Conselho Fiscal

A Assembleia geral toma conhecimento do término dos mandatos dos oito membros do Conselho Fiscal e decide renovar os mesmos. A Assembleia geral recorda que os membros do Conselho Fiscal são selecionados entre os acionistas para um período de três (3) anos e são reelegíveis de acordo com o disposto no Regulamento Interno.

A Assembleia geral, após ter constatado que o artigo 18 dos estatutos "Nomeação do Conselho Fiscal" estabelece, nomeadamente, que o suprarreferido conselho "é composto por sete membros, no mínimo, e por doze membros, no máximo", decide manter o Conselho Fiscal com o número atual de oito (8) membros.

Oitava deliberação

Eleição dos membros do Conselho Fiscal

Os acionistas deverão efetuar a sua escolha de modo a votarem apenas num número de candidatos, no máximo, igual ao número de lugares a preencher. Recordamos que foi proposto à Assembleia geral que mantivesse o número atual de membros do Conselho Fiscal, ou seja, oito (8) membros. Por conseguinte, sob reserva da adoção desta deliberação, apenas os oito (8) candidatos que obtenham o maior número de votos serão eleitos.

Apenas os oito (8) candidatos que tenham recolhido o maior número de votos expressos pelos acionistas entre a lista de candidatos apresentada em seguida serão nomeados como membros do Conselho Fiscal:

Membros cessantes que se recandidatam (por ordem alfabética):

- o **BA CONSEIL SASU**, proprietária de 793 ações, representada por **ANDRÉ Benjamin**, com sede em 4 rue du Moulin Joly, 75011 Paris.
- o **BAPTE Lesly**, proprietário de 758,75 ações, residente em Quartier boé, 97280 Le Vauclin, nascido a 12 de maio de 1986, perito imobiliário.
- o **DELBECQ Guillaume**, proprietário de 825 ações, residente em 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, nascido a 25 de maio de 1973, gestor de projetos numa seguradora.
- o **FINANCIÈRE DE L'AQUEDUC SCP**, representada por **CLASQUIN Pierre**, proprietária de 5.295 ações, com sede em 3 bis av. Rapp, 78340 Les Clayes sous-bois.
- o **JOYE Alain**, proprietário de 734 ações, residente em 3 ter rue Champrier, 92500 Rueil-Malmaison, nascido a 27 de fevereiro de 1963, quadro especialista.
- o **MACQUET Marie-Hélène**, proprietária de 303 ações, residente em 64 route de la mairie, 64121 Montardon, nascida a 15 de junho de 1957, reformada.
- o **MASSET Emmanuel**, proprietário de 365 ações, residente em 122 av. Victor Hugo, 75116 Paris, nascido a 3 de julho de 1970, advogado.
- o **TORTAJADA Stéphane**, proprietário de 1.000 ações, residente em 15 avenue Foch, 75116 Paris, nascido a 11 de outubro

de 1972, membro do conselho de administração e diretor financeiro da KLEPIERRE S.A.

Acionistas que apresentam a sua candidatura (por ordem alfabética):

- o **COURTY Julien**, proprietário de 2.020 ações, residente em 53 rue des vallées, 91800 Brunoy, nascido a 4 de outubro de 1984, integrador de regras de análise de apoio logístico.
- o **DANIEL Christophe**, proprietário de 600 ações, residente em 15 rue du Pont, 49123 Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, nascido a 9 de janeiro de 1977, engenheiro especializado na área patrimonial.
- o **DIANO David**, proprietário de 778 ações, residente em 8 rue Docteur Osman Duquesnay, 97290 Le Marin, nascido a 29 de junho de 1977, gestor de um gabinete especializado no acompanhamento das empresas para a otimização da sua gestão financeira e organizacional.
- o **DESMARTHON Lionel**, proprietário de 121 ações, residente em 4 bld de l'Espérance, 42155 Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, nascido a 17 de novembro de 1985, oficial de justiça.
- o **LOURTIES Jean-Louis**, proprietário de 100,56 ações, residente em 48 rue Lamarck, 75018 Paris, nascido a 21 de agosto de 1965, fundador e presidente do gabinete de corretagem NIKKEL SAS.
- o **MONTAGNE Louis**, proprietário de 110,37 ações, residente em 12 allée du Chasse-Marée, 44600 Saint-Nazaire, nascido a 16 de julho de 1983, diretor administrativo e financeiro de uma cadeia de óticas.
- o **PALO ALTO SARL**, representada por **MELINAND Sylvain**, proprietária de 776 ações, com sede em 16 rue du Bois Levret, 38550 Saint-Maurice-l'Exil.
- o **PERRAULT Cyril**, proprietário de 600 ações, residente em 13 rue Fenelon, 75010 Paris, nascido a 9 de abril de 1977, diretor-adjunto de auditoria interna do grupo AXA.
- o **PFLEGER Matthieu**, proprietário de 128 ações, residente em Reforma 222, 06600 Mexico City, México, nascido a 3 de novembro de 1991, quadro financeiro do grupo Maersk.
- o **PREVOST Isabelle**, proprietária de 728 ações, residente em 55 rue des Orisiers, 69560 Sainte-Colombe, nascida a 2 de dezembro de 1970, presidente e diretora da ID EST Conseils, presidente da Logigro e da EEF Menco.

Nona deliberação

Orçamento de senhas de presença do Conselho Fiscal

De acordo com o artigo 18 dos Estatutos, a Assembleia geral estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4.000 € a remuneração global a atribuir ao Conselho Fiscal relativamente a senhas de presença para o ano de 2023. 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.

Décima deliberação*Fixação do montante limite de empréstimo*

Sob reserva da adoção pela Assembleia geral Extraordinária da deliberação relativa ao aumento do capital estatutário máximo, a Assembleia geral estabelece o montante de 1.200.000.000 € como montante máximo para empréstimos ou descobertos bancários que a Sociedade Gestora venha a contrair em nome da sociedade CORUM XL e autoriza a mesma a conceder todas as garantias, nomeadamente garantias hipotecárias, e instrumentos de cobertura necessários para a subscrição desses mesmos empréstimos.

O montante dos empréstimos não poderá ultrapassar 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos angariados líquidos de encargos e ainda não investidos.

No âmbito da Assembleia geral Extraordinária**Décima primeira deliberação***Modificação do artigo 6.2 dos estatutos "Capital social estatutário" e modificações correlativas*

A Assembleia geral, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide aumentar o capital estatutário máximo, que passa de dois mil milhões de euros (2.000.000.000 €) para três mil milhões de euros (3.000.000.000 €).

Por conseguinte, a Assembleia geral decide modificar o artigo 6.2.º dos estatutos, o qual passou a ter a seguinte redação:

"ARTIGO 6.2 - CAPITAL SOCIAL ESTATUTÁRIO

O capital social estatutário máximo é fixado em três mil milhões de euros (3.000.000.000 €). A Sociedade Gestora encontra-se estatutariamente autorizada a aumentar o capital social até que ele corresponda ao montante máximo de três mil milhões de euros (3.000.000.000 €) através da criação de novas ações, sem que contudo lhe seja atribuída qualquer obrigação de atingir esse montante dentro de um prazo especificado."

O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

Décima segunda deliberação*Eliminação do artigo 17.5 dos estatutos relativo às comissões de trabalhos realizados no património*

A Assembleia geral, deliberando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis, decide eliminar o artigo 17.5 dos estatutos relativo às comissões de trabalhos realizados no património imobiliário.

Décima terceira deliberação*Poderes para formalidades*

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





ZABKA POLSKA - Poznan - Polónia - Adquirido em 12 de dezembro de 2019

CORUM XL

CORUM XL, Sociedade Civil de Investimento Imobiliário com capital variável, criada a 9 de dezembro de 2016 e aberta ao público a 3 de abril de 2017.

Composição do Conselho Fiscal

- SCI Financière de l'Aqueduc, representada pelo Sr. Pierre CLASQUIN - Presidente do Conselho Fiscal
- SAS BA Conseil, representada pelo Sr. Benjamin ANDRÉ - Vogal
- Sra. Marie-Hélène MACQUET - Vogal
- Sr. Emmanuel MASSET - Vogal
- Sr. Stéphane TORTAJADA - Vogal
- Sr. Lesly BAPTE - Vogal
- Sr. Guillaume DELBECQ - Vogal
- Sr. Alain JOYE - Vogal

CORUM XL

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581

1 rue Euler, 75008 Paris

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 aprovada pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o n.º GP-11000012 e aprovada no âmbito da diretiva AIFM, com sede em 1 rue Euler, 75008 Paris, SAS, com capital social de 600.000 €, inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546.

Avaliador imobiliário

Jones Lang Lasalle (JLL)

40-42 rue de la Boétie, 75008 Paris

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:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

Suplente:

Jean-Christophe GEORGHIOU

63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

Os respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia geral de aprovação das contas do exercício de 2022.

Agente depositário

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert, 75013 Paris

Conceção, realização e impressão

AGENCEZEBRA.COM



PEFC 10-32-2225 / Certifié PEFC / pefc-france.org



CATALOGUE



CORUM E A VELA



A CORUM L'Épargne não é apenas um patrocinador, é uma empresa com a qual construímos em conjunto um projeto ambicioso a longo prazo. ”

NICOLAS TROUSSEL

SKIPPER DO IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

Regresso em 2022

Um ano marcado pelos desafios e pela resiliência. Após uma excelente partida no pelotão da frente durante a primeira competição do ano, a Guyader Bermudes 1000 Race, Nicolas Troussel viu-se obrigado a abandonar a prova devido a uma avaria na quilha. Seguiram-se vários meses de estaleiro para reparar e otimizar o IMOCA CORUM L'Épargne, durante os quais a nossa equipa deu provas de um profundo espírito de sacrifício e solidariedade.

Nicolas conseguiu finalmente participar na partida da célebre corrida Route du Rhum, a 9 de novembro, e cruzou a linha de chegada em Guadeloupe após 13 dias, 20 horas, 57 minutos e 2 segundos de prova. Foi o primeiro circuito transatlântico em solitário com a CORUM L'Épargne para Nicolas.

O primeiro semestre de 2023 foi consagrado à implementação de evoluções técnicas significativas na embarcação, com o objetivo de a tornar o mais eficiente possível nas competições deste ano e na Vendée Globe de 2024.

Um compromisso à medida da CORUM

Construído com base nos valores fortes que fazem parte do nosso ADN desde a nossa criação em 2011, o projeto vela é um projeto de desenvolvimento da empresa. Queremos que seja o porta-estandarte da nossa marca, um símbolo de transparência, independência, inovação e alta performance. Tal como os nossos produtos de investimento, a vela requer uma dedicação plena e a longo prazo.



PROGRAMA 2023



- o **19 a 24 de setembro:**
Azimut Challenge (Lorient)
- o **29 de outubro:**
Transat Jacques Vabre
(Le Havre > Martinica)
- o **início de dezembro:**
Retorno à Base
(Martinica > Lorient)

O benefício para as suas poupanças

Este projeto constitui uma verdadeira montra para a marca, atraindo a atenção e a confiança de novos clientes. A decisão do Grupo CORUM de possuir o seu próprio veleiro IMOCA justifica-se pelas vantagens financeiras para si, investidor. Explicamos.

Em primeiro lugar, quando financiamos uma operação de comunicação, não o fazemos com as suas poupanças. De facto, estas despesas não são financiadas com a parte das suas poupanças que é nossa missão fazer crescer. Paga-nos para gerir os produtos de poupança em que investiu. É com este rendimento, ou seja, com o nosso próprio dinheiro, que financiamos as nossas ações de promoção da marca CORUM. As suas poupanças não contribuem de forma alguma.

A sensibilização é evidentemente importante para o crescimento da nossa empresa. Mas também é importante para as suas poupanças. Antes de mais, quanto mais investidores investirem num dos nossos fundos, por exemplo, maior será a sua dimensão e mais diversificada será a sua atividade, uma vez que poderá comprar mais edifícios e arrendá-los a mais arrendatários. E, como sabe, esta maior diversificação permitirá uma melhor proteção contra os riscos, nomeadamente o risco de os edifícios ficarem vazios ou o risco de eventuais rendas não pagas pelos arrendatários.

Para além deste aspeto virtuoso, a chegada de novos investidores constitui uma vantagem real para os nossos

clientes de longa data. Melhora a "liquidez" do seu investimento.

De facto, se retomarmos o exemplo dos fundos, desde que tenham um bom desempenho, um perfil mais elevado facilitará a revenda das suas unidades se quiser recuperar as suas poupanças. No setor imobiliário, quando um investidor quer recuperar o seu dinheiro, tem de vender o seu imóvel.

Se um novo investidor investir num fundo, poderá recuperar as suas poupanças em poucos dias.





CORUM XL

1 rue Euler - 75008 Paris
Tél. +33 1 53 75 87 48

www.corum.fr