

# DESTAQUES

1.º TRIMESTRE de 2024 DADOS DE 31 DE MARÇO DE 2024  
VÁLIDO DE 1 DE ABRIL A 30 DE JUNHO DE 2024

N.º 27

CORUM  
XL

publicado no dia 17 de abril de 2024

BE



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

## DURANTE 7 ANOS, AS SITUAÇÕES DE CRISE FORAM UMA FONTE DE OPORTUNIDADES PARA O SEU FUNDO

A partir de 2017, o CORUM XL aproveitou a libra esterlina e o mercado imobiliário enfraquecidos pelo Brexit para investir fortemente no Reino Unido. Atualmente, existem outros mercados em dificuldades... o que significa que existem novas oportunidades de compra para o seu Fundo. Por outro lado, a recuperação da libra esterlina do outro lado do Canal da Mancha pode fazer com que 2024 seja um ano interessante para começar a alienar os ativos do CORUM XL no Reino Unido...

Ao lançarmos o CORUM XL em 2017, oferecendo-lhe pela primeira vez a oportunidade de investir num Fundo fora da zona euro, tínhamos um objetivo: expandir o campo de possibilidades. Por outras palavras, tirar partido dos ciclos de mercado a que ainda não tinha tido acesso e explorar as taxas de câmbio. O seu Fundo investiu em 11 países, exclusivamente fora de França. Desde a sua criação, focou-se no Reino Unido, onde as discussões em torno do Brexit provocavam a queda da libra e o enfraquecimento do mercado imobiliário. Beneficiando da baixa cotação da libra (1,19 euros por libra em 9 de dezembro de 2016, dia do lançamento do CORUM XL, contra 1,45 euros em agosto de 2015) e de preços imobiliários atrativos, investiu fortemente em toda a Mancha, até ao centro de Londres em 2022. Com uma ideia em mente: aguardar o dia em que a libra e os preços dos imóveis tenham recuperado o suficiente para começar a revender os imóveis, na expectativa de obter mais-valias para redistribuir por si. No entanto, a libra esterlina tem vindo a registar, desde há vários meses, uma nova subida, atingindo 1,17 euros por libra a 31 de março de 2024, contra 1,15 euros a 31 de dezembro de 2023... em comparação com a taxa média a que o CORUM XL comprou os seus ativos no Reino Unido, ou seja, 1,14 euros por libra. Se esta tendência se mantiver, existe a possibilidade de alienar alguns imóveis no Reino Unido já em 2024...

### Investir agora é mais rentável

No entanto, uma coisa é certa: o mundo da poupança mudou no espaço de dois anos. Passámos de um mundo de taxas baixas (OAT a 10 anos a 0,2% em 3 de janeiro de 2022<sup>1</sup> para um mundo em que as taxas regressaram a níveis mais "normais" (OAT a 10 anos a 3,56% em meados de outubro de 2023<sup>1</sup>). Em resultado disso, os compradores tornaram-se mais escassos, os preços dos imóveis baixaram e o mercado entrou finalmente naquilo que se pode descrever como uma "crise imobiliária".

Cai assim por terra a ideia do "copo meio vazio". Vejamos agora o caso do "copo meio cheio": a subida das taxas de juro tem como consequência o facto de o dinheiro ter recuperado o seu valor; investir volta a ser rentável. Há mais de um ano que constatamos isto: os imóveis que compramos oferecem rendimentos mais elevados no dia em que são adquiridos em relação aos anos anteriores. Em 2023, os imóveis adquiridos pelo seu fundo ofereciam um rendimento médio de 6,93% no dia da compra, em comparação aos 6,66% dos adquiridos em 2022. Estes valores devem igualmente ser comparados com o objetivo de rendimento anual do CORUM XL, fixado em 5% desde o seu lançamento. A mecânica é simples: para a mesma renda, se quisermos que um imóvel renda mais, temos de pagar menos por ele, o que agora é possível graças à "crise imobiliária" que atingiu a Europa. Cabe-nos a nós, enquanto gestores das suas poupanças, saber explorar os mercados dos diferentes países que constituem o "terreno de jogo" do seu fundo, visto que nem todos estão a passar pela crise ao mesmo tempo ou com a mesma intensidade.

### Boa visibilidade das rendas graças a contratos de arrendamento muito longos

Um indicador que é muitas vezes negligenciado em relação ao nível de rendimento oferecido por um fundo de investimento, mas que é essencial para as suas poupanças: o período durante o qual os inquilinos dos imóveis que possuímos se comprometem a pagar a sua renda. Quanto mais longo for esse período, melhor será a visibilidade dos rendimentos futuros. Na sequência das suas recentes aquisições, o CORUM XL teve a oportunidade de celebrar contratos de arrendamento particularmente longos: quase 20 anos para o Hub Hotel em Varsóvia (Polónia, dezembro de 2023), cerca de 19 anos para o edifício adquirido em Liverpool (Inglaterra, setembro de 2023), e ainda 25 anos para o Ahoy Hotel em Roterdão (Países Baixos, setembro de 2023).

Conclusão: quanto mais o seu fundo estiver apto a comprar imóveis nas condições atuais, melhor posicionado estará para se preparar para os potenciais desempenhos futuros.

O CORUM XL espera aproveitar os próximos meses para continuar a diversificar o seu património desta forma, graças à sua confiança. Atualmente, estão a ser finalizadas outras aquisições. Vemo-nos daqui a três meses para saber mais. Entretanto, o seu fundo continuará a cumprir o seu objetivo principal: pagar-lhe os potenciais dividendos mensais provenientes do rendimento das rendas, com um rendimento de 5,40%<sup>2</sup> em 2023. Atualmente, não é certo que existam muitos produtos de poupança disponíveis que possam igualar este rendimento...

1 Taxas indicativas dos títulos do Tesouro a 10 anos e das OAT, fonte: Banco de França (Banque de France). A OAT a 10 anos é a taxa de referência para a dívida e, por conseguinte, para os investimentos. Quando se recorre a um banco com vista à realização de um projeto imobiliário, este contrai um empréstimo a longo prazo no mercado interbancário para financiar o projeto. Em seguida, empresta ao investidor o montante desejado, aplicando-lhe uma taxa de juro baseada no OAT a 10 anos.

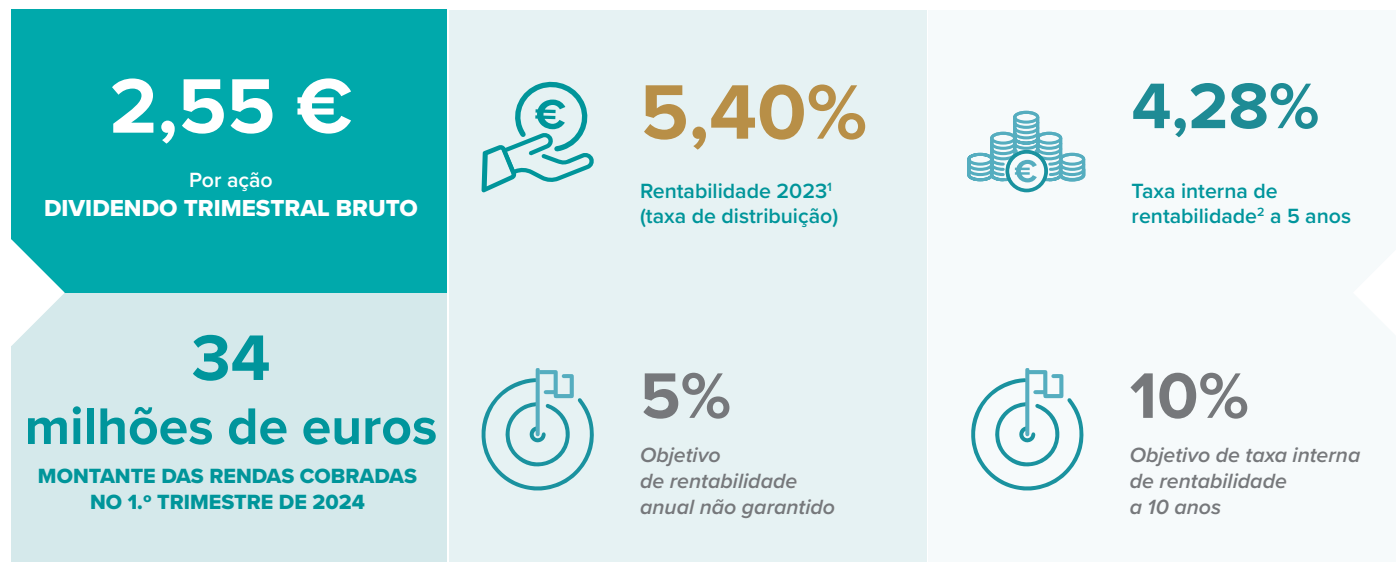
2 Rendimento: taxa de distribuição, definida como o dividendo bruto, sem impostos franceses e estrangeiros (pago pelo fundo por conta do acionista), pago a título do ano N (incluindo os dividendos intercalares excecionais e a parte das mais-valias distribuídas) dividido pelo preço de subscrição da unidade a 1 de janeiro do ano N. Este indicador é utilizado para medir o desempenho financeiro anual do CORUM XL.

A taxa interna de rentabilidade (TIR) permite medir a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro evoluir ao longo do tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, como também a passagem do tempo: 1 euro hoje vale mais do que 1 euro daqui a 1 ano, porque pode reinvestir imediatamente esse euro e fazê-lo crescer. O CORUM XL tem uma TIR a 5 anos de 4,28% e um objetivo de TIR a 10 anos de 10%.

# O ESSENCIAL DA ATUALIDADE

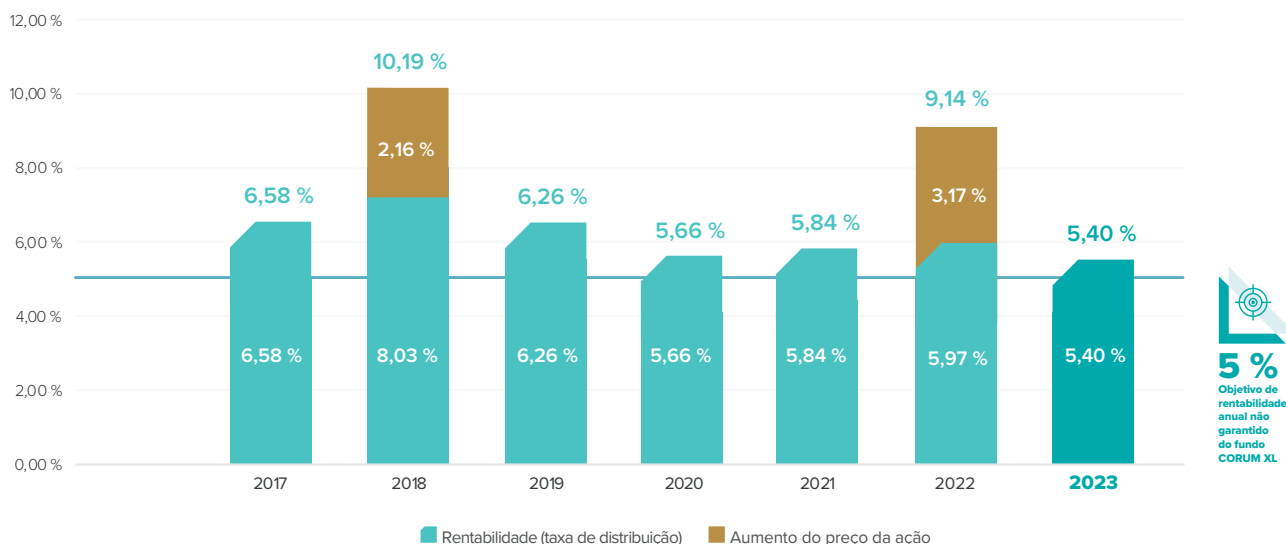
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não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

## O ESSENCIAL DA ATUALIDADE



## A PERFORMANCE REAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO CORUM XL

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



As rentabilidades passadas não garantem rentabilidades futuras.

Fonte: CORUM

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

2. **A taxa interna de rentabilidade (TIR)** permite medir a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro evoluir ao longo do tempo. Tem em conta não só os rendimentos recebidos, os custos pagos e a variação do valor do investimento, como também a passagem do tempo: 1 euro hoje vale mais do que 1 euro daqui a 1 ano, porque pode reinvestir imediatamente esse euro e fazê-lo crescer.

# A PERFORMANCE

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

## ● DIVIDENDO POR AÇÃO<sup>1</sup> NO 1.º TRIMESTRE DE 2024

### Repartição:

- Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:
- 0,68 € em 12 de fevereiro de 2024
  - 0,65 € em 11 de março de 2024
  - 0,66 € em 10 de abril de 2024

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia:  
**10 de maio de 2024**

**1,99 €**

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

**0,56 €**

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

**2,55 €**

BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

**9,75 €**  
bruto por ação

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

## ● EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO



**49.874**

acionistas a 31/03/2024  
+3 % em relação a 01/01/2024

dos quais

**1440**

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

Este trimestre

**226.911**

novas ações que aumentaram o capital

**41.666**

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

**4.259**

ações alienadas entre investidores

**0**

ações a aguardar resgate

## ● EVOLUÇÃO DO CAPITAL

**2**

mil milhões de euros

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

Evolução em relação a 01/01/2024

+2%

**1,5**

mil milhões de euros

Capital nominal<sup>4</sup>

**10.028.067**

Número de ações

## ● EVOLUÇÃO DO PREÇO DA AÇÃO

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

Uma ação (despesas e comissão de subscrição incluídas)

Valor nominal	150,00 €
Prémio de emissão	45,00 €
<i>Incluindo a comissão de subscrição relativa a:</i>	
- despesas de captação de fundos	21,06 €
- despesas de pesquisa e investimento relacionadas com a aquisição de imóveis	2,34 €
	21,60 €

**195,00 €**

### VALORES DE REFERÊNCIA A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Valor de realização <sup>5</sup> (por ação)	151,69 €
Valor de reconstituição <sup>6</sup> (por ação)	185,80 €
Valor IFI <sup>7</sup> (por ação)	171,60 €

### PREÇO DE REVENDA<sup>8</sup> POR AÇÃO DESDE 1.º JUNHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.	<b>171,60 €</b>
---	-----------------

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

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 31 de março de 2024: 10.028.067 ações \* 195 € = 1,955 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 31 de março de 2024: 10.028.067 ações \* 150 € = 1,504 mil milhões de euros.

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

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

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

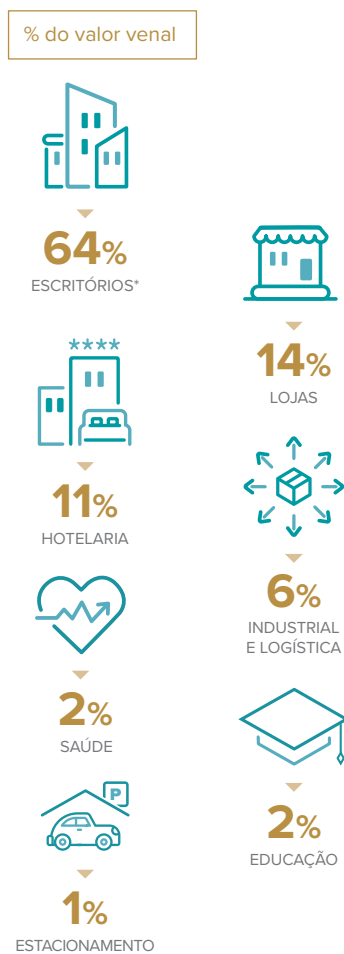
8. **Preço de revenda:** corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora.

# PERFIL DO PATRIMÓNIO

## RESUMO DO PATRIMÓNIO

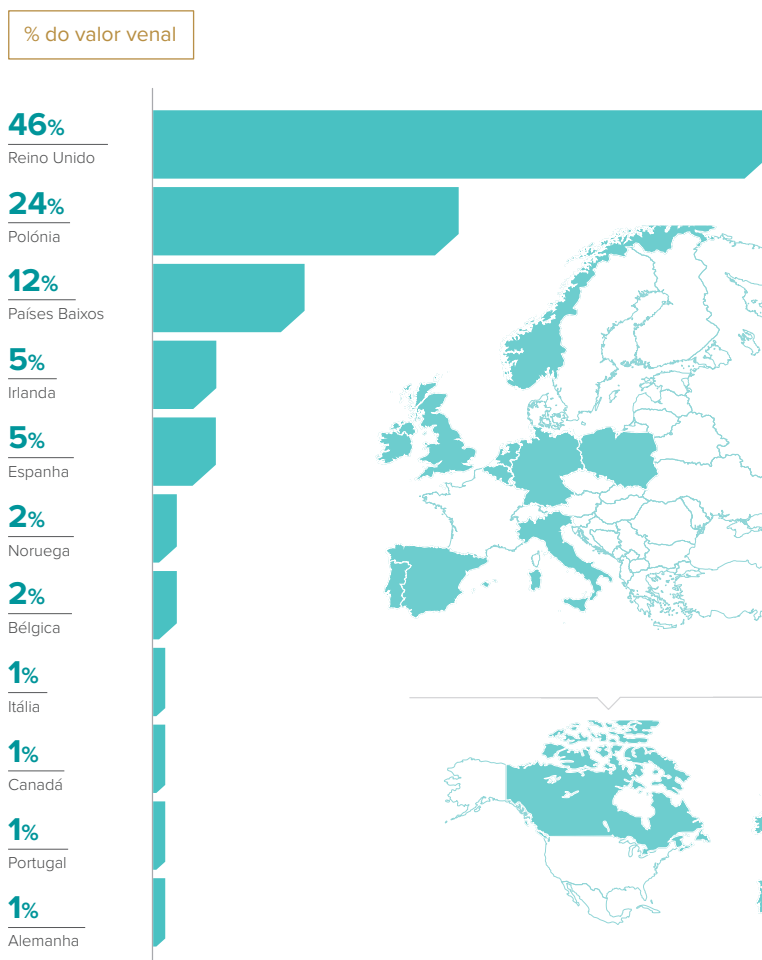


## REPARTIÇÃO POR TIPO



\*Inquilinos diversificados em mais de trinta sectores de atividade: serviços financeiros, energia, farmacêutica, jogos de vídeo, vendas online, transportes, etc.

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA



## TAXA DE OCUPAÇÃO

### TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

**96,55%**

### TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

**95,19%**

- Dos quais **1,38%** sob carência de arrendamento
- Ou seja, **3,45%** em busca de arrendatários

### Instalações por arrendar: (41 instalações)

Taxa de ocupação física: 4,81%

- |   |   |  |
|---|---|--|
| ○ 2 em Varsóvia - Edifício LBP (489 m <sup>2</sup> )    | ○ 3 em Barcelona (1945 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>          | ○ 1 em Welwyn (691 m <sup>2</sup> )                                |
| ○ 2 em Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m <sup>2</sup> )   | ○ 1 em Reading (257 m <sup>2</sup> )                          | ○ 3 em Maastricht (415 m <sup>2</sup> )                            |
| ○ 1 em Cracóvia - Edifício Astris (320 m <sup>2</sup> ) | ○ 2 em Carcóvia - Edifício Axis (410 m <sup>2</sup> )         | ○ 1 em Newcastle (3200 m <sup>2</sup> )                            |
| ○ 2 em Belfast (1969 m <sup>2</sup> )                   | ○ 2 em Cracóvia - Edifício Kapelanka (598 m <sup>2</sup> )    | ○ 1 em Kents Hill - Edifício K2 (1400m <sup>2</sup> )              |
| ○ 2 em Cork (3099 m <sup>2</sup> )                      | ○ 3 em Manchester - Edifício St. James (2803 m <sup>2</sup> ) | ○ 2 em Old Street (1050 m <sup>2</sup> )                           |
|   |   | ○ 12 em Madrid - Edifício Nodo (7845 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
|   |   | ○ 1 em Wimbledon (780 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>                |

**Não se registaram aquisições ou vendas durante o 1.º trimestre de 2024**  
1. Dos quais lançados no 1.º trimestre de 2024

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

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

# O IMPACTO DAS MOEDAS

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

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

## A LIBRA DESVALORIZA

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

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



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

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

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

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



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

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



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

Valor da libra no dia 31 de março de 2024: **1 £ = 1,17 €**  
Valor da libra no dia 31 de dezembro de 2023: **1 £ = 1,15 €**

Valor médio de compra no Reino Unido: **1 £ = 1,14 €**

# DETALHES DAS COMISSÕES

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

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

## COMISSÕES DE ENTRADA

Deduzidas ao montante investido



### Comissões de subscrição

12% do preço da ação, TII<sup>1</sup>

Remuneram:

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

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Despesas notariais (7% a 8% do montante da aquisição<sup>2</sup>).
- Comissões de agência (4% a 8% do preço de venda<sup>3</sup>).

## COMISSÕES DE SAÍDA

Deduzidas ao montante investido



### Comissões sobre a cessão de ações

0 €

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



### Comissões de resgate antecipado

0% do preço de revenda por ação

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

## COMISSÕES RELACIONADAS COM A GESTÃO DO SEU INVESTIMENTO

Deduzidas diretamente das rendas recebidas



### Comissões de gestão

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

Remuneram:

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

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de agência (4% a 7% das rendas para imóveis não mobilados e 7% a 15% para imóveis mobilados<sup>3</sup>).
- Impostos e despesas.
- Subscrição de diferentes seguros, etc.



### Comissões de acompanhamento e orientação de obras

0% do montante das obras realizadas, excluindo impostos

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

Remuneram:

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

Comparação com o investimento imobiliário direto:

- Comissões de mestres-de-obras.
- Comissões de gestores de propriedades (1,5% a 3%<sup>3</sup>).



### Comissões de aquisição

0% do preço líquido de venda efetivo

O fundo CORUM XL não aplica comissões de aquisição.

Remuneram:

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



### Comissões sobre a cessão dos imóveis

Comissão de 5% TII<sup>1</sup> do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5% (do preço de venda)

Remuneram:

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

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

1. Todos os impostos incluídos 2. Fonte: immobilier.lefigaro.fr de 5/01/2022 3. Fonte: immovision.com/immobilier

## ● DATA DE INÍCIO DE FRUIÇÃO



### 1.º DIA DO 6.º MÊS

após a subscrição e respetivo pagamento integral.

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

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

### Advertências

Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário. Como qualquer investimento imobiliário, trata-se de um investimento a longo prazo cuja liquidez é limitada. Recomendamos um prazo de investimento de 10 anos. Ao contrário dos depósitos a prazo, por exemplo, este investimento implica riscos. Em primeiro lugar, existe risco de perdas de capital. Além disso, os rendimentos não são garantidos e dependem da evolução do mercado imobiliário e das taxas de câmbio. Salientamos que 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.

### Condições de subscrição de aumentos de capital

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

### Condições de resgate dos Investidores

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

### Condições de cessão

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

### Tributação

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

**2. Mais-valias imobiliárias** As mais-valias imobiliárias de origem francesa estão sujeitas a retenção na fonte a uma taxa fixa de 19% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023) acrescida de contribuições para a segurança social de 17,2% (taxa em vigor a 1 de janeiro de 2023), ou seja, uma taxa global de 36,2%. A taxa e a frequência da dedução por tempo de propriedade são diferentes na determinação da matéria coletável das mais-valias imobiliárias. A mais-valia bruta (preço de venda - preço de custo, incluindo custos e direitos) é reduzida por uma dedução de 6% por ano de propriedade após o 5º ano e até ao 21º ano (1,65% para as contribuições para a segurança social), 4% após o 22º ano (1,60% para as contribuições para a segurança social), 9% por cada ano após o 22º ano apenas para as contribuições para a segurança social. Consequentemente, as vendas de imóveis estão isentas do imposto sobre as mais-valias decorridos 22 anos e das contribuições para a segurança social decorridos 30 anos. Entre os 23 e os 30 anos, as mais-valias só estarão sujeitas a contribuições para a segurança social. Imposto sobre as mais-valias imobiliárias superiores a 50 000 euros: imposto sobre qualquer venda de imóveis efetuada pela SCPI geradora de uma mais-valia superior a 50 000 euros. As autoridades fiscais aceitam agora que o limiar de 50 000 euros deve ser avaliado ao nível dos acionistas da SCPI sujeitos a imposto sobre o rendimento. A sobretaxa é calculada desde o 1.º euro segundo uma tabela que tem em conta um sistema de alisamento e cuja taxa varia de 2% a 6% em função do montante da mais-valia. O imposto baseia-se no montante das mais-valias tributáveis, determinado nas condições do direito comum e, nomeadamente, após a aplicação da dedução dos períodos de detenção.

**3. Rendimentos financeiros** Os rendimentos financeiros são gerados pelo investimento do dinheiro disponível pendente de investimento imobiliário. Estão sujeitos a um imposto único e fixo de 30% (imposto fixo), que se reparte da seguinte forma: uma dedução única e fixa do imposto sobre o rendimento (PFU) à taxa de 12,8% e contribuições para a segurança social (PS) à taxa global de 17,2%. Estes rendimentos financeiros estão sujeitos à dedução do imposto sobre o rendimento a cargo da sociedade gestora no momento do pagamento dos dividendos, pelo que receberá estes rendimentos líquidos de imposto, exceto se tiver solicitado a isenção da dedução até 30 de novembro do ano anterior ao do pagamento. Pode estar isento do PFU se o seu rendimento fiscal de referência do penúltimo ano for inferior a 25 000 euros (solteiro) ou a 50 000 euros se viver como casal (casamento ou PACS).

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

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

### Vida social

Os estatutos, o prospecto, o documento de informação fundamental, bem como o último boletim trimestral de informação e o último relatório anual da sociedade, encontram-se disponíveis em [www.corum.pt](http://www.corum.pt). Deverá registar qualquer alteração de morada, dados bancários ou opções no nosso site, através do espaço reservado aos acionistas, o mais rapidamente possível. O registo de alterações deve ser acompanhado pelos respetivos comprovativos. Qualquer alteração de estatuto fiscal ou alterações de outra natureza devem ser comunicadas à Sociedade Gestora CORUM Asset Management, o mais rapidamente possível, até ao final do mês, acompanhadas pelos comprovativos necessários. Desde o dia 1 de janeiro de 2024, o depositário selecionado pela Sociedade Gestora é a SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Sede social: 29 Bd Haussmann – 75009 Paris. Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 552 120 222. Endereço postal da função de depositário: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### Subscrição a crédito

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

CORUM XL, sede social: 1 rue Euler - 75008 Paris - Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 824 562 581 no dia 23 de dezembro de 2016 Capital social inicial: 5.179.050 € - Capital social em 30 de setembro de 2023: 1.442.034.849 €.

Visto AMF SCPI sobre a nota informativa: n.º 19-10 datado de 28 de maio de 2019. Sociedade Gestora: CORUM Asset Management aprovado pela AMF em 14 de abril de 2011 sob o número GP-11000012, aprovado no âmbito da diretiva AIFM. Boletim trimestral de informação publicado no dia 13/07/2023.

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



CORUM Investments:

Avenida da Liberdade, 240, 1250-148 Lisboa

Tel.: 210 900 001 - [informacao@corum-am.com](mailto:informacao@corum-am.com) - [www.corum.pt](http://www.corum.pt)

**CORUM**  
INVESTMENTS