

# DESTAQUES

2.º TRIMESTRE de 2024 DADOS DE 30 DE JUNHO DE 2024

VÁLIDO DE 1 DE JULHO A 30 DE SETEMBRO DE 2024

N.º  
**28**

**CORUM**  
XL

publicado no dia 15 de julho de 2024





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.

## BUY AND SELL<sup>1</sup>... UM TRIMESTRE ATIVO EM TODO O CANAL DA MANCHA PARA O SEU FUNDO IMOBILIÁRIO.

Neste trimestre, o destaque foi para o Reino Unido, onde o seu fundo imobiliário realizou três transações: duas compras e uma venda. Isto dá visibilidade às suas poupanças, numa altura em que a França está a entrar num período político bastante confuso... a cada um o que lhe compete.

As urnas pronunciaram-se. Os franceses elegeram uma Assembleia Nacional fragmentada, em que nenhum partido obteve a maioria absoluta. Não se trata, portanto, de um momento de rutura com o passado, representado pela chegada ao poder da extrema-direita ou da esquerda. No entanto, estamos perante uma sequência política sem precedentes em França, com a sua quota-parte de incertezas. Que coligações irão surgir? Conseguirão chegar a um acordo? Para que lado farão pender a balança? Quais serão as primeiras medidas do próximo governo... que ainda não foi nomeado aquando da redação destas linhas?

Muitas perguntas permanecem sem resposta. Mas para nós, aforradores, independentemente das considerações políticas, não há nada mais delicado do que a ausência de visibilidade. Faz parte da natureza humana: detestamos o desconhecido, sobretudo quando se trata das nossas poupanças, do nosso património... Investir é sinónimo de confiança, e ter confiança implica, no mínimo, ter alguns indicadores sobre o futuro... Neste contexto confuso, é certamente uma boa ideia ter investido uma parte das suas poupanças na Europa e fora de França. Já diz o velho ditado: "não coloque os ovos todos no mesmo cesto". Mais uma vez, está a provar a sua relevância.

### Chegou a hora de vender no Reino Unido

Se existe um fundo imobiliário que expandiu horizontes para investimentos exclusivamente fora da França, foi o CORUM XL. Como sabe, o objetivo do seu fundo imobiliário é tirar partido dos ciclos de mercado, tanto dentro como fora da zona euro, e beneficiar das taxas de câmbio, nomeadamente da libra esterlina. Apesar das flutuações, a moeda britânica tem aumentado globalmente desde o final de 2020, fechando o segundo trimestre de 2024 com 1,18 euros por libra, em comparação com 1,06 euros por libra em março de 2020. Lembro ainda que, do outro lado do Canal da Mancha, o património da CORUM XL foi adquirido a uma taxa média de 1,15 euros por libra. Por outras palavras, pode valer a pena tentar vender algumas das propriedades do CORUM XL no Reino Unido. Neste caso específico, o seu fundo vendeu neste trimestre um edifício localizado em East Kilbride, na Escócia (arredores de Glasgow). Porquê este edifício? Porque se trata de um parque empresarial, e este tipo de imóvel tem despertado um grande interesse por parte dos investidores no Reino Unido desde o início do ano. Recebemos uma série de propostas interessantes e escolhemos a que nos pareceu mais adequada a si: uma oferta 35% superior ao preço de aquisição que pagámos há cinco anos. Esta operação "relâmpago" - decorreram apenas duas semanas entre as primeiras discussões e a assinatura da

venda, a 14 de maio - gerou uma mais-valia de 4 milhões de euros (encargos brutos). Já recebeu a sua parte da mais-valia em junho. As crises representam oportunidades para comprar, e, nesse sentido, o Brexit foi um caso exemplar; esta venda é mais uma ilustração disso. Basta ter paciência e saber vender no momento certo, quando os investidores regressam. Entretanto, a nossa missão consiste em gerir os imóveis e os arrendatários, cobrar as rendas e redistribuí-las por si. A venda encerra um ciclo e permite ter uma visão global sobre a rentabilidade de um investimento. Neste caso, o edifício de East Kilbride apresenta um retorno sobre o investimento<sup>2</sup> de 15% ao longo de todo o período de detenção.

### Uma rentabilidade média na aquisição de 8,6% em relação a dois novos edifícios

A CORUM XL continua a fazer crescer o seu património de acordo com as oportunidades. E não é porque está na altura de vender no outro lado do Canal da Mancha que já não existam boas oportunidades de aquisição no Reino Unido. O seu fundo imobiliário aproveitou duas oportunidades interessantes neste trimestre.

A primeira diz respeito a um edifício de escritórios e comércio no centro de Glasgow (Escócia), adquirido por 56 milhões de euros em 24 de abril. O edifício alberga um pequeno número de arrendatários importantes, atraídos pela sua posição e localização no centro da zona empresarial central. O imóvel oferecia uma rentabilidade de 8,8% na altura da compra.

A segunda é um edifício de escritórios recentemente renovado, situado em Watford, a cerca de trinta quilómetros do centro de Londres. O principal arrendatário é a PricewaterhouseCoopers (PwC), uma das quatro maiores empresas de auditoria e consultoria do mundo, as famosas "Big Four". Adquirido por 24 milhões de euros em 28 de maio, este edifício permitiu-nos reinvestir muito rapidamente - em apenas duas semanas - as somas geradas pela venda do Kilbride, depois de deduzida, evidentemente, a mais-valia, que lhe foi distribuída sem custos. Aliás, o vendedor tinha recusado uma oferta cerca de 16% mais cara há alguns meses... Resultado: o imóvel tinha uma rentabilidade de 8,4% aquando da sua aquisição.

Num mercado ainda favorável aos compradores, o seu fundo ainda não encerrou as compras para 2024, incluindo no Reino Unido. "Teasing", como dizem os nossos amigos britânicos!

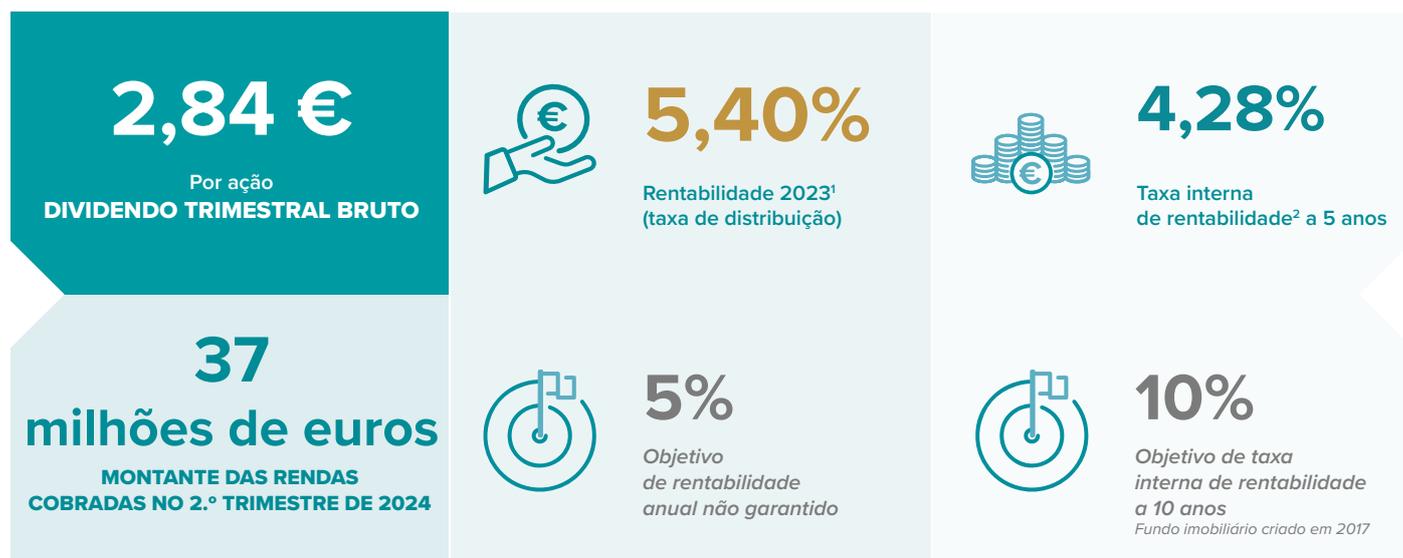
1. Compra e venda

2. Taxa interna de rentabilidade (TIR): mede a rentabilidade total de um investimento, tendo em conta o facto de o valor do dinheiro variar 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 ESSENCIAL DA ATUALIDADE

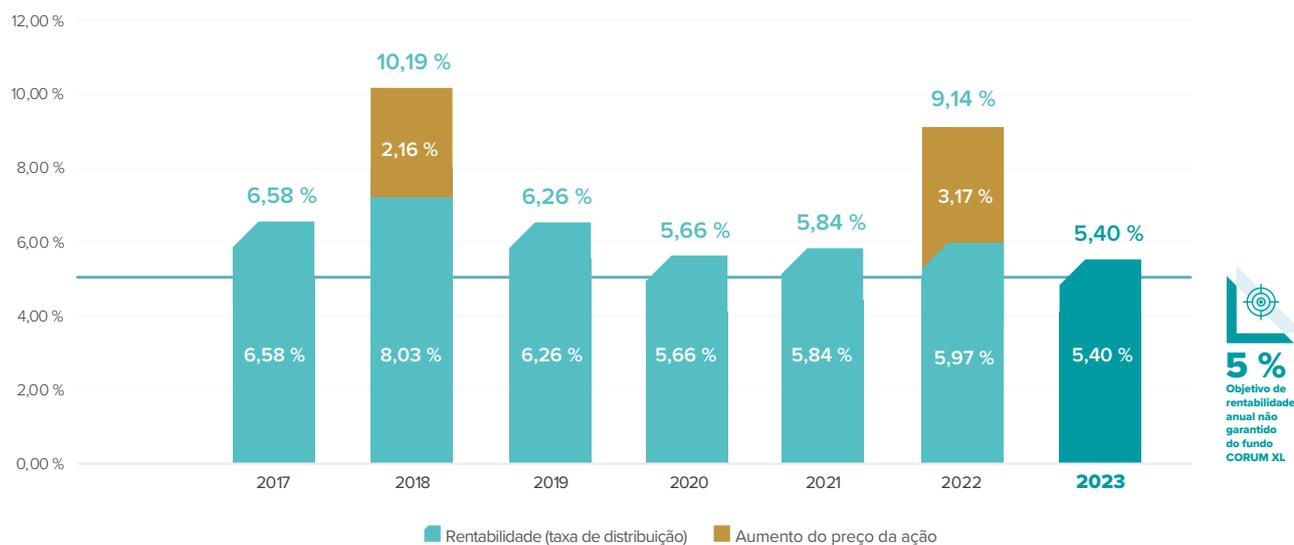
Adquirir ações do fundo imobiliário CORUM XL é efetuar um investimento imobiliário a longo prazo cuja liquidez é limitada. A duração recomendada do investimento corresponde a 10 anos. Este investimento implica riscos, incluindo o risco de perda de capital. Além disso, a performance e os rendimentos não 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 2.º TRIMESTRE DE 2024

### Repartição:

Dividendo líquido recebido em 3 parcelas:

- 0,65 € em 10 de maio de 2024
- 0,65 € em 10 de junho de 2024
- 0,67 € em 10 de julho de 2024

O pagamento do próximo dividendo terá lugar no dia: **12 de agosto de 2024**

**1,97 €**

Dividendo líquido relativo às rendas recebidas

**2,84 €**

BRUTO POR AÇÃO

DIVIDENDO

**0,30 €**

Dividendo bruto distribuído na sequência da venda de um imóvel em maio

**0,57 €**

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

**9,75 €**

bruto por ação

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

## EVOLUÇÃO DO SEU FUNDO



**50.954**

acionistas a 30/06/2024  
+5 % em relação a 01/01/2024

**1.080**

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

Este trimestre

**208.477**

novas ações que aumentaram o capital

**38.826**

ações alienadas e compensadas por novos acionistas

**2.780**

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

+ 4%

**1,5**

mil milhões de euros

Capital nominal<sup>4</sup>

**10.197.718**

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 195,00 €  
Valor nominal 150,00 €  
Prémio de emissão 45,00 €

incluindo a comissão de subscrição relativa a:

- despesas de captação de fundos 21,06 €  
- despesas de pesquisa de imóveis e de investimento das quais despesas relacionadas com a aquisição dos imóveis 2,34 €  
21,60 €

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

Valor de realização<sup>5</sup> (por ação) 151,69 €  
Valor de reconstrução<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 DE JUNHO DE 2022

Corresponde ao preço de subscrição da ação em vigor subtraído da comissão de subscrição paga à Sociedade Gestora. **171,60 €**

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

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

3. **Capitalização:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo preço da ação a 30 de junho de 2024: 10.197.718 ações \* 195 € = 1.989 mil milhões de euros.

4. **Capital nominal:** corresponde ao número total de ações CORUM XL multiplicado pelo montante nominal de uma ação a 30 de junho de 2024: 10.197.718 ações \* 150 € = 1.530 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 reconstrução:** 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

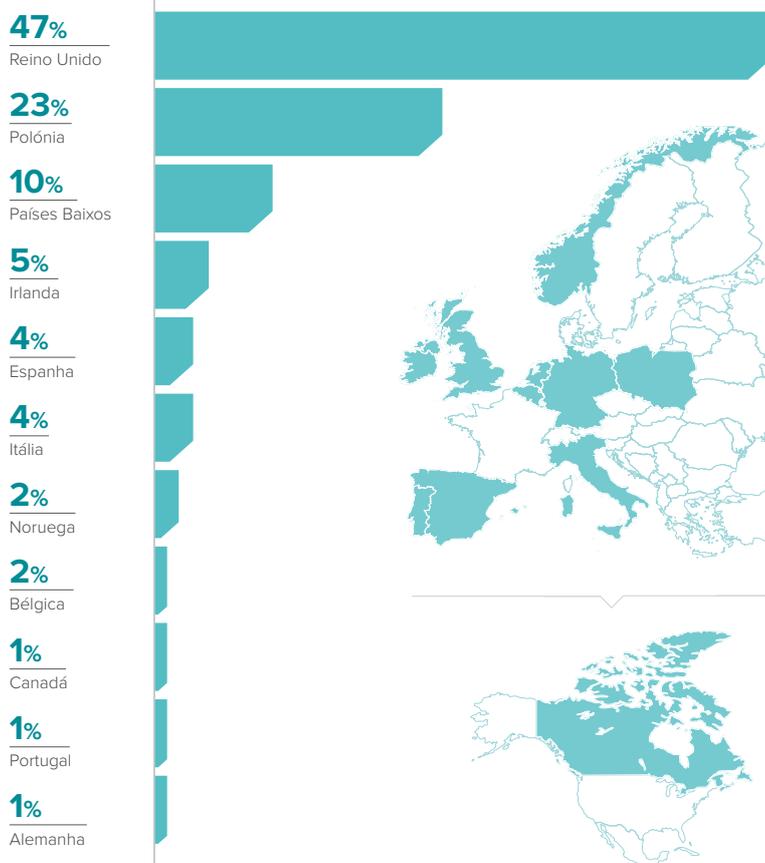
% do valor venal



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

## REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

% do valor venal



## TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA (TOFin)

**96,57%**

TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA (TOFis)

**95,34%**

### Instalações por arrendar: (41 instalações)

Taxa de ocupação física: 4,66%

- 2 em Varsóvia - Edifício LBP (489 m²)
- 2 em Varsóvia - Edifício F2 (3.885 m²)
- 1 em Cracóvia - Edifício Astris (320 m²)
- 2 em Belfast (1969 m²)
- 2 em Cork (3.099 m²)
- 3 em Barcelona (1.945 m²)
- 1 em Reading (257 m²)
- 2 em Carcóvia - Edifício Axis (410 m²)
- 2 em Cracóvia - Edifício Kapelanka (598 m²)
- 3 em Manchester - Edifício St. James (2.803 m²)
- 1 em Welwyn (691 m²)
- 3 em Maastricht (415 m²)
- 1 em Newcastle (3.200 m²)
- 1 em Kents Hill - Edifício K2 (1.400m²)
- 2 em Old Street (1.050 m²)
- 12 em Madrid - Nodo (7.845 m²)
- 1 em Wimbledon (780 m²)

### Venda no segundo trimestre de 2024

- Dos quais **1,86%** sob carência de arrendamento
- Ou seja **3,43%** à procura de arrendatários

**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.

# AS AQUISIÇÕES

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

## • ITÁLIA

AMAPA  
MILÃO

Preço de aquisição: **45 M€**  
Rentabilidade inicial: **6,3%**

Área: **8.780 m<sup>2</sup>**  
Tipologia: **Hotelaria**

Período restante do contrato: **30 anos**  
Arrendatário: **Amapa**



O património do seu fundo imobiliário inclui agora um novo hotel acabado de construir. Embora o edifício tenha sido entregue há alguns meses, o projeto de investimento remonta a abril de 2022, com a compra de um terreno para construção. Um método de investimento ao qual a CORUM recorre quando surge a oportunidade, permitindo-lhe aplicar esta abordagem em busca de resultados de outra forma. O facto de nos posicionarmos antecipadamente permite-nos negociar preços de aquisição mais vantajosos, em benefício dos nossos investidores. Além disso, permite ao fundo ter a certeza de que está a adquirir um imóvel que está em conformidade com as normas em vigor e que não necessitará de obras a curto ou médio prazo.

O hotel está localizado em Milão, a 3ª cidade turística mais popular de Itália. Foi precisamente construído perto do terminal internacional do aeroporto de Milão Malpensa, no centro de um novo centro de negócios que já alberga as sedes de grupos internacionais e que, em breve, acolherá um centro comercial de 120 lojas. Estas são apenas algumas das vantagens que irão atrair os clientes deste novo hotel.

O imóvel está arrendado à empresa italiana Amapa e é inteiramente gerido pela marca Tribe do líder hoteleiro francês Accor, no âmbito de uma parceria. A Tribe é especializada em hotéis de luxo modernos e económicos. Desde o seu lançamento, a marca tem vindo a revolucionar o mercado. O seu objetivo: proporcionar aos seus clientes uma verdadeira experiência de vida com hotéis inteligentes e funcionais, com um design marcante.

Além disso, o arrendatário assinou um contrato de arrendamento por 30 anos, garantindo um verdadeiro compromisso duradouro. Em suma, um arrendatário importante que permitirá valorizar este imóvel e, por conseguinte, as suas poupanças.



# AS AQUISIÇÕES

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

## • REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS  
**GLASGOW**

Preço de aquisição: **56 M€**  
Rentabilidade inicial: **8,8%**

Área: **13.323 m<sup>2</sup>**  
Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **6 anos**  
Arrendatários: **Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini...**



ADQUIRIDO EM: **24 DE ABRIL DE 2024**

Aqui está um imóvel que não passará despercebido. Com o seu aspeto de “mini arranha-céus”, o 1 West Regent Street destaca-se entre os edifícios de arenito vermelho típicos do centro da cidade de Glasgow. Com os seus 10 andares inteiramente envidraçados, o edifício domina o coração da principal metrópole da Escócia e a terceira cidade do Reino Unido. É muito simples: o último andar oferece-lhe a melhor vista panorâmica que encontrará em Glasgow. A 360°, toda a cidade se revela aos seus pés.

Construído em 2015, o 1 West Regent Street possui vários certificados que atestam a sua qualidade ambiental. Outra vantagem do edifício é a sua acessibilidade. Localizado a menos de 700 metros da estação central e da Queen Street, é também facilmente acessível a partir do sistema rodoviário da Escócia e fica a apenas 13 km do Aeroporto Internacional de Glasgow. Uma localização estratégica para qualquer empresa que pretenda instalar-se no centro de Glasgow...

Com os seus 12 500 m<sup>2</sup> de escritórios, 800 m<sup>2</sup> de espaços comerciais no rés do chão e 40 lugares de estacionamento interior, o edifício acolhe nove arrendatários, comprometidos, em média, por mais de 6 anos. Note-se também que os arrendatários são responsáveis por todas as despesas relativas ao edifício.

Entre os principais ocupantes: a CMS, um gigante no mundo do direito empresarial com uma rede de 19 escritórios de advogados internacionais; a Capgemini, um dos líderes mundiais em consultoria, serviços de TI e transformação digital; e o Global Media Group, uma das maiores empresas de comunicação social há quase 30 anos.



# AS AQUISIÇÕES

Os investimentos e alienações efetuados pelo CORUM XL durante o trimestre não constituem uma garantia do seu desempenho futuro. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

## • REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS  
WATFORD

Preço de aquisição: **24 M€**  
Rentabilidade inicial: **8,4%**

Área: **4.400 m<sup>2</sup>**  
Tipologia: **Escritórios**

Período restante do contrato: **5 anos**  
Arrendatários: **PWC, Rontec Roadside Retail et 15 Marketing**



ADQUIRIDO EM: **28 DE MAIO DE 2024**

Para a sua segunda aquisição do trimestre em solo britânico e 46.º desde a sua criação, o seu fundo imobiliário dá-lhe as boas-vindas em Watford, uma cidade a cerca de trinta quilómetros de Londres. A sua nova propriedade situa-se na Clarendon Road, uma das principais ruas da cidade, que beneficiou recentemente de um projeto de embelezamento. Construído em 1999, o «Forty Clarendon Road» foi completamente renovado em 2020 para responder às necessidades dos ocupantes. Após a renovação, o edifício foi totalmente arrendado e os arrendatários continuaram a embelezar as instalações de modo a torná-las mais apropriadas, proporcionando aos colaboradores diferentes tipos de espaços (zonas acústicas, salas de reuniões, áreas de relaxamento, etc.). Tudo para se sentir bem no escritório.

O edifício é ocupado por três arrendatários com um contrato de arrendamento triplo, ou seja, estes são responsáveis por todos os encargos e obras. A vantagem? São menos despesas para o fundo imobiliário e mais dividendos potenciais para os investidores.

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

# VENDAS

## • REINO UNIDO

MÚLTIPLOS ARRENDATÁRIOS  
EAST KILBRIDE

Adquirido em: **12 de abril de 2016**  
Mais-valia bruta: **4 M€**

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

Preço de aquisição: **14,5 M€**  
Preço de venda: **18,5 M€**



ATRIBUÍDO EM: **14 DE MAIO DE 2024**

O seu fundo imobiliário realizou a sua primeira venda no Reino Unido em maio do ano passado, obtendo uma mais-valia de mais de 4 milhões de euros sem custos, ou seja, 35% superior ao preço de compra.

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

1. **Rentabilidade inicial:** corresponde à rentabilidade imobiliária no momento da aquisição, consistindo na relação entre a renda anual bruta e o preço de aquisição do imóvel na escritura, ou seja, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. A rentabilidade inicial dos imóveis não tem em conta as comissões do fundo imobiliário e não garante a sua rentabilidade anual.

# O IMPACTO DAS MOEDAS

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

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

## 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 30 de junho de 2024: **1£ = 1,18 €**  
Valor da libra no dia 31 de dezembro de 2023: **1£ = 1,15 €**

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

# 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 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 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.

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).

## 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 venda por ação

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



**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 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.

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 15/07/2024.

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