

CONVOCATÓRIA
ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT

Lisboa, 10 de Maio de 2022

ASSUNTO: Convocatória de Assembleia de Participantes

Exmos. Srs. Participantes do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMORENT.

Nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo convocam-se os Participantes do mesmo, para se reunirem em Assembleia de Participantes no próximo **dia 2 de junho de 2022**, pelas **10:00 horas**, na Rua Ramalho Ortigão, 51, 9º Piso, Lisboa, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto único: Deliberar sobre a redução de capital do Fundo.

Nos termos do referido Regulamento de Gestão, têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os titulares de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante os votos correspondentes às unidades de participação detidas.

Os participantes poder-se-ão fazer representar nos termos legais.

Relativamente à Assembleia convocada, deverão V. Ex.as remeter, nos 2 dias anteriores à data agendada, declaração de titularidade das unidades de participação, bem como as competentes cartas de representação, que deverão conferir poderes de voto a por meios exclusivamente telemáticos. A validação do voto fica dependente da observância das regras relativas ao direito de participação e voto na Assembleia, decorrentes da lei e do Regulamento do Fundo.

Com os meus cumprimentos,



António Miguel Leonetti Terra da Motta
(Presidente da Mesa da Assembleia de Participantes)

I documento anexo - Proposta

Assembleia Participantes - MEMORANDUM

I. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT (anteriormente designado por IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), adiante também designado por “OIC”, foi constituído nos termos da portaria 327/91 - II Série, de 19 de Setembro de 1991, é um fundo imobiliário fechado, por subscrição particular, obedecendo ao disposto no n.º 1 do artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro.

O OIC teve início de atividade em 19 de Setembro de 1991, por prazo indeterminado, com 2.396.000 unidades de participação, com o valor de 1.000\$00. O OIC passou a ter prazo determinado, após autorização da CMVM, com a duração de dez anos, a contar de 30 de junho de 2002, prorrogável por períodos sucessivos de cinco anos por deliberação em Assembleia de Participantes.

Os participantes, reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do OIC e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do OIC, a sua transformação em OIC de duração indeterminada ou a sua transformação em OIC aberto.

A 08 de Agosto de 2012, o OIC alterou a sua denominação de IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMORENT, com efeitos a partir da referida data.

Em Assembleia de Participantes realizada em 20 de Março de 2012, foi deliberada a liquidação do OIC. Em Assembleia de Participantes realizada em 26 de Janeiro de 2018, foi deliberada e aprovada a reversão da liquidação do OIC, e a prorrogação da sua duração por um prazo adicional de dois anos.

Em 20 de Abril de 2018, a CMVM notificou a SG da deliberação do seu Conselho de Administração de 18 de Abril do mesmo ano, que aprovou a reversão da liquidação, com efeitos no dia útil seguinte após receção da comunicação da autorização da CMVM e a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais dois anos.

Em 1 de Agosto de 2019, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 25 de Julho de 2019, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €2 (dois euros) cada, passando o VLG a ser de €11.070.781,83, representado por 3.095.570 Unidades de Participação.

Por deliberação tomada em Assembleia de Participantes de 23 de Outubro de 2019, foi deliberado por unanimidade prorrogar o prazo de duração do Fundo por um período adicional de 1 ano, a contar do termo do prazo em curso, ou seja, para 23 de Abril de 2021, podendo este prazo ser prorrogado mediante deliberação nesse sentido da Assembleia de Participantes.

Em 1 de Junho de 2020, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 19 de Maio de 2020, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,70 (um euro e setenta cêntimos) cada, passando o VLG a ser de €6.581.726,10, representado por 3.095.570 Unidades de Participação

Os Participantes do Fundo, em Assembleia de Participantes do Fundo ocorrida a 15 de Outubro de 2020, deliberaram, por maioria, prorrogar o prazo de duração do Fundo por um período adicional de 1 ano, a contar do termo do prazo em curso, ou seja, 23 de Abril de 2022, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da assembleia de participantes.

Entre 15 de Outubro de 2020 e 14 de Novembro de 2020, na sequência da deliberação favorável à prorrogação da duração do Fundo, mereceram pedidos de resgate de 315.332 (trezentos e quinze mil, trezentos e trinta e dois) unidades de participação, com a consequente redução do capital do fundo por extinção parcial de unidades de participação, correspondentes ao número de unidades de participação resgatadas pelos participantes que votaram desfavoravelmente à prorrogação, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 6.115.405,57 (seis milhões, cento e quinze mil, quatrocentos e cinco euros e cinquenta e sete cêntimos), representado por 2.780.238 Unidades de Participação, pertencentes a 1 Participante.

Por decisão tomada em Assembleia de Participantes convocada para 14 de Outubro de 2021, foi deliberado, por unanimidade, prorrogar o prazo de duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, a contar do termo do prazo inicial (23/04/2022), iniciando-se o novo prazo prorrogado a 24 de Abril de 2022, cujo termo será 23 de Abril de 2024, sem prejuízo de ulteriores prorrogações adicionais por decisão da assembleia de participantes. A prorrogação prazo do Fundo em nada afeta os direitos e obrigações da entidade gestora ou dos participantes, nos termos da lei e deste regulamento de gestão.

Em 30 de Abril de 2022, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo tomada em Assembleia de Participantes realizada a 14 de Outubro de 2021, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do respetivo valor nominal das unidades de participação em circulação em €0,50 (cinquenta cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 4.795.858,51 (quatro milhões, setecentos noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta oito euros e cinquenta e um cêntimos), representado pelas atuais 2.780.238 Unidades de Participação.

Nesta data, o Fundo tem um único Participante – O Banco Santander Totta, S.A., titular de 100% das unidades de participação.

II. CARTEIRA DO FUNDO

A atual composição da carteira está resumida nos quadros seguintes, apresentando-se no primeiro a informação relativa aos imóveis arrendados (83,66%) e no segundo os devolutos (16,34%):

Imóvel	Arrendatário	Renda	Valor Venal	Yield Bruta
R. Orlando Gonçalves, 7, Buraca, Amadora	Dia Portugal	3 135	408 977	9,2%
Largo da Lagoa, 15I e 15H, Linda-a-Velha	Diversos	6 934	1 461 400	5,7%
R. General Ferreira Martins, 10 - 7D, Miraflores	Penguin Sucess	1 407	189 000	8,9%
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia	Diversos	9 856	1 491 250	7,9%
		21 333	3 550 627	7,2%
Imóvel	Estado	Renda	Valor Venal	Yield Bruta
R. dos Anjos, 71 A/B, Lisboa	Devoluto		319 388	
R. Damião de Góis, 155 A/B - Amadora	Devoluto		208 500	
R. 18 de Janeiro, 9 R/C - Marinha Grande	Devoluto		27 250	
R. dos Pelames, 1 e R. 1º Maio, 39 - Portalegre	Devoluto		138 200	
			693 338	
		Total	4 243 964	

Em 17 de Janeiro de 2022, o Fundo formalizou escritura de compra e venda da fração autónoma designada pela letra "A", correspondente a estabelecimento - rés-do-chão e cave - entrada pelos n.ºs 461 e 469~, que faz parte integrante do prédio urbano sito Lordelo do Ouro, Rua das Condominhas, n.ºs 461, 465 e 469, freguesia de Lordelo do Ouro e Massarelos, concelho do Porto, composto de edifício de 5 pavimentos, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob a ficha n.º 1439 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 3600 da União de Freguesias de Lordelo e Massarelos, para o qual foi emitido o Alvará de Licença de Utilização nº 27/1969, pelo preço de €140.000,00 (cento e quarenta mil euros).

Por documento particular datado de 31 de Março de 2022, foi celebrado Contrato de Promessa de Compra e Venda, reportado às frações autónomas designadas pelas letras: (i) "A", destinada a comércio/serviços, no piso zero, designados por A, com entrada pelos números 217 da Rua Amélia de Sousa Cruz e 76 da Rua sem denominação oficial apoiada na Rotunda Edgar Cardoso; com dois lugares de estacionamento no piso menos dois, designados por P150 e P151; (ii) "F", destinada a serviços, no Piso Um, designado por C, com entrada pelo nº. 23 da Rotunda Edgar Cardoso; com um lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P010; (iii) "G", destinada a serviços, no Piso Um,

designado por B, com entrada pelo nº. 23 da Rotunda Edgar Cardoso, com um lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P011; (iv) "H", destinada a serviços, no Piso Um, designado por A, com entrada pelo nº.23 da Rotunda Edgar Cardoso, com um lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P012; (v) "I", destinada a serviços, no Piso Um, designado por D, com entrada pelo nº. 23 da Rotunda Edgar Cardoso, com dois lugares de estacionamento no Piso menos quatro, designados por P019 e P020; (vi) "J", destinada a serviços, no Piso Um, designada por sala E, com entrada pelo nº 23 da Rotunda Edgar Cardoso, com um lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P056; (vii) "L", destinada a serviços, no Piso Um, designada por sala F, com entrada pelo nº 23 da Rotunda Edgar Cardoso, com um lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P055; (viii) "M", destinada a serviços, no Piso Um, designada por sala G, com entrada pelo nº. 23 da Rotunda Edgar Cardoso e lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P054; e (ix) "N", destinada a serviços, no Piso Um, designada por sala H, com entrada pelo nº. 23 da Rotunda Edgar Cardoso e lugar de estacionamento no Piso menos quatro, designado por P053, todas parte integrante do prédio urbano denominado Lote 4, sito em Candal, na Rua Amélia de Sousa Cruz, 187, 209, 211, 217, 221 e 225, Rotunda Edgar Cardoso, 23, 27, 39 e 45 e Rua Sem denominação Oficial, 76, 80, 84, 88 e 90, freguesia de Vila Nova de Gaia (Santa Marinha), descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 2096 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 6586, da União de Freguesias de Santa Marinha e São Pedro da Afurada, para o qual foi emitida a licença de utilização n.º 36/07 de 23 de Janeiro de 2007, pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e o certificado energético com as referências CER CE 64042319, válido até 29 de Novembro de 2023, contra o recebimento do preço global de **€1.525.000,00** (um milhão quinhentos e vinte e cinco mil euros), contra a entrega de um sinal, a 20.04.2022, no montante de €152.500,00.

A data limite para a formalização da escritura está prevista **para 31 de Maio de 2022**.

Todos demais os ativos do Fundo estão atualmente em processo de alienação.

II. REDUÇÃO DE CAPITAL - REGULAMENTO DE GESTÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Do Cap. II - Do ponto 6 Política de rendimentos consta:

O OIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, a ocorrer numa base semestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua atividade.

As distribuições de rendimento serão feitas até ao fim do mês seguinte relativo ao semestre a que disserem respeito.

Caso o entenda justificado no interesse dos participantes e desde que obtida a sua autorização prévia, a Entidade gestora poderá proceder ao reinvestimento integral dos resultados obtidos com a política de investimento definida no Capítulo II.

Do Ponto 1.3 do Capítulo II resulta:

O património do OIC será constituído de acordo com as normas legais e regulamentares, por valores imobiliários (imóveis) em pelo menos, dois terços do ativo total do OIC, devendo esta percentagem ser calculada em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade.

Nos OIA Imobiliários Fechados de Subscrição Particular, a possibilidade do aumento ou **redução de capital**, ainda que previstos no Regulamento de Gestão, depende da verificação dos seguintes requisitos e condições (cfr. artigo 60º do RGOIC):

- tenham ocorrido pelo menos 6 meses desde a constituição do Fundo ou desde a data da realização do ultimo aumento ou redução;

- o aumento ou **a redução** tenha sido objeto de aprovação em Assembleia de Participantes convocada para o efeito;

- o preço de subscrição ou resgate definido pela Entidade Gestora corresponda ao valor da UP do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do Auditor, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo;

- a operação deve ser precedida de avaliação de todos os ativos (cfr. artigo 144º, n.º 1m alínea d) do RGOIC);

- A operação deve ser sujeita a comunicação à CMVM, conjuntamente com a alteração do Regulamento de Gestão, nos termos do artigo 60º, n.º 4 e 25º, n.º 3 do RGOIC.

III. LIQUIDEZ do FUNDO

Não estando previsto a aquisição de novos imóveis, as operações de alinação de ativos imobiliários referidas acima irão gerar uma alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação poderá importar cenários de incumprimento do limite legal previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 211º, aplicável por força do n.º 1 do artigo 214º do RGOIC.

IV. PROPOSTA DE REDUÇÃO DE CAPITAL

1. Ratificação da decisão de não distribuição de rendimentos

A Entidade Gestora, e porque não colide com o interesse do Participante único, propõe não realizar a distribuição de rendimentos reportada ao ano de 2022, apresentando, em alternativa uma redução do capital do fundo, por libertação (parcial) de liquidez, como forma de restituir parcialmente o investimento dos participantes, mas também de suprir a

não verificação dos limites legais de composição da carteira.

Assim, a proposta é no sentido da ratificação da não realização da distribuição de rendimentos, para o que se pretende a ratificação, para fins de autorização, dos participantes.

Mais se propõe ao Participante a decisão de não distribuição de rendimentos no ano 2023, sem prejuízo de ulteriores reduções de capital (com periodicidade mínima entre elas de 6 meses e verificadas as demais condições legais) se e na medida em que o Fundo realize operações de venda de ativos imobiliários, tudo sem prejuízo do montante mínimo de liquidez que o Fundo terá de manter para o desenvolvimento normal da gestão do seu património restante.

2. Redução de capital do Fundo

Nesta data, a situação financeira do Fundo é a seguinte:

- a) O Valor Global Líquido do Fundo (VLG) ascendia em 30 de Abril de 2022 a €6.185.130,53, correspondente a 2.780.238 Unidades de Participação, no valor unitário de €2,2246.
- b) Liquidez (DO) a 1 de Maio de 2022 de €773.415,36.
- c) Liquidez (DO) estimada a 31 de Maio de 2022 de €2.100.000,00.

Considerando:

- situação de liquidez do Fundo;
- intenção de desinvestimento do Fundo, não fazendo, por isso, sentido a utilização dessa liquidez em novas aquisições de ativos imobiliários ou outros, a entidade gestora apresenta a seguinte proposta a submeter à Assembleia de Participantes:

Proposta:

- **Modalidade:** Redução do valor nominal das unidades de participação, pelo montante estimado de €0,55 (cinquenta e cinco cêntimos), cada uma;
- **Manutenção do número de unidades de participação** - 2.780.238UPs;
- **Montante da redução estimado:** € €1.529.130,90 (um milhão, quinhentos e vinte e nove mil, cento e trinta euros e noventa cêntimos);
- **Capital final após redução:** o montante que vier a ser apurado pela redução do valor estimado de €0,55 ao valor da UP de referência (30 de Junho de 2022),

tendo em conta a manutenção do número de Unidades de participação (2.780.238) representativas desse capital;

- **Manutenção de liquidez:** aproximadamente €570.000,00 (quinhentos e setenta euros), para fazer face às necessidades correntes da atividade do fundo;

- **Data dos efeitos da redução: 30 de Junho de 2022;**

- **Data de referência do valor da Unidade de Participação: 30 de Junho de 2022**, conforme previsto na subalínea iii) da alínea b) do n.º 1 do artigo 60º do RGOIC.

- Os ativos imobiliários do Fundo serão objeto de *avaliações com maturidade inferior a 6 meses*;

- o **Auditor** do fundo emitirá **Parecer** sobre a operação, nos termos da alínea iii) do n.º 1 do artigo 60º do RGOIC.

- A liquidação financeira do reembolso aos Participantes ocorrerá a 1 de Julho de 2022, data em que o valor será creditado na conta bancária do participante pelo valor respetivo.

Lisboa, 10 de Maio de 2022