CONVOCATÓRIA ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT

Lisboa, 14 de outubro de 2024

ASSUNTO: Convocatória de Assembleia de Participantes

Exmo. Sr. Participante do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMORENT

Banco Santander Totta, S.A.

Nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo convocam-se os Participantes do mesmo, para se reunirem em Assembleia de Participantes no próximo **dia 29 de outubro de 2024**, pelas **12:00 horas**, nas instalações sitas na **Rua da Mesquita, n.º 6, em Lisboa**, com a seguinte ordem de trabalhos:

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

No caso de não estarem presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do fundo, e não podendo neste caso a Assembleia de Participantes deliberar, a segunda reunião terá lugar no dia 29 de outubro de 2024, pelas 12:30 horas, no mesmo local, caso em que se deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.

A Assembleia decorrerá presencialmente nas instalações indicadas.

(i) Requisitos a que se encontra subordinada a participação na Assembleia de Participantes e o exercício do direito de voto:

a) 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.

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

c) Relativamente à Assembleia convocada, deverão V. Exas remeter, nos 5 (cinco) 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 na Assembleia. 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,

SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, SA
Sede: Rua da Mesquita, n.º 6 – 1070-238 Lisboa – Portugal - Tel: 210 524 000 / 210 526 612 - Capital Social: € 1.167.358.00– NIPC : 502 330 597

considerando, de entre outros, os deveres de proteção dos Senhores Participantes que impendem sobre a Entidade Gestora.

(ii) Proteção de Dados Pessoais

Os dados pessoais que os Participantes, o Depositário e os representantes dos Participantes disponibilizam à Sociedade no exercício dos direitos de participação, representação e exercício de direito de voto acionista na Assembleia de Participantes, serão objeto de tratamento pela Sociedade com a finalidade de gerir a sua relação com os Participantes no âmbito da Assembleia, para cumprimento das suas obrigações legais, sendo conservados pelos prazos legalmente estabelecidos no Regime da Gestão de Ativos e no Código das Sociedades Comerciais e ou pela duração de qualquer disputa relativa à tramitação procedimental da Assembleia, incluindo o respetivo processo e resultado deliberativo.

Mais se informa que os Participantes poderão exercer os direitos de, nos termos legais aplicáveis, solicitar à Sociedade o acesso aos dados pessoais que lhes digam respeito, assim como a sua retificação, a limitação do tratamento ou o direito de se opor ao tratamento, através do endereço de correio eletrónico do Encarregado de Proteção de Dados: gdprsampt@santander.pt.

A presente convocatória será publicada nos termos legais no *site* da CMVM (Comissão de Mercado de Valores Mobiliários), www.cmvm.pt – Sistema de Difusão - IMORENT – Informações Relevantes e na página institucional em www.santander.pt, acompanhada da proposta da Entidade Gestora, que corresponde a informação preparatória da Assembleia a sujeitar a deliberação.

Para qualquer informação ou esclarecimento adicional, podendo para o efeito contactar:

SANTANDER ASSET MANAGEMENT, SGOIC, S.A.
Rua da Mesquita, n.º 6, Torre A, 7/C, 1070-238 Lisboa
E.Mail: fundos.imobiliarios@santander.pt

Com os meus cumprimentos,

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

SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, SA
Sede: Rua da Mesquita, n.º 6 – 1070-238 Lisboa – Portugal - Tel: 210 524 000 / 210 526 612 - Capital Social: € 1.167.358.00– NIPC : 502 330 597

Fundo
de Investimento
Imobiliário
Imorent

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.

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 VLGF 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 VLGF 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.

Em 30 de Outubro de 2022, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo tomada em Assembleia de Participantes realizada a 2 de Junho de 2022, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do respetivo valor nominal das unidades de participação em circulação em €0,55 (cinquenta e cinco cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 3.248.388,73€ (três milhões, duzentos quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e oito euros e setenta e três cêntimos), representado pelas atuais 2.780.238 Unidades de Participação.

Em 23 de Outubro de 2023, o Participante único, deliberou no sentido da prorrogação do prazo de duração do Fundo, por um período adicional de 2 (dois) anos, com efeitos a contar de 24 de Abril de 2024, data em que o ocorreria o termo do prazo de duração em curso, passando o termo do novo prazo prorrogado para 23 de Abril de 2026, sem prejuízo de ulteriores prorrogações adicionais.

Em 31 de dezembro de 2023, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo tomada em Assembleia de Participantes realizada a 20 de dezembro de 2023, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do respetivo valor nominal das unidades de participação em circulação em €0,18 (dezoito cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 2.883.868,54 (dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil, oitocentos e sessenta e oito euros e cinquenta e quatro 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.

CARTEIRA DO FUNDO

A atual composição da carteira está resumida no quadro seguinte, apresentando-se a informação relativa aos arrendatários dos imóveis:

Imóvel	Arrendatário	Renda	Valor Venal	Yield Bruta
R. Orlando Gonçalves, 7, Buraca, Amadora	Dia Portugal, SA	3 434	429 250	9,6%
Largo da Lagoa, 15I e 15H, Linda-a-Velha	Diversos	7 342	1 336 900	6,6%
R. General Ferreira Martins, 10 - 7D, Miraflores	Teamwill, Lda	1 441	206 250	8,4%
R. dos Pelames, 1 e R. 1º Maio, 39 - Portalegre	Joaquim Chaves, Lda	962,5	140 000	8,2%
	Total	**13 180**	**2 112 400**	**7,5%**

Durante o ano de 2024, ocorreram as seguintes operações imobiliárias:

a) Em 25 de março de 2024, a venda da fração autónoma designada pela letra "B" sita na Rua Damião de Góis, 15 A/B, Encosta do Sol, Brandoa, contra o recebimento do preço de €200.000,00 (duzentos mil euros);

b) Em 30 de setembro de 2024, assinatura de CPCV relativo às frações "A" e "B" do prédio sito na Rua Orlando Gonçalves, nº 7 a 7B e fração "B" do prédio sito na Rua Orlando Gonçalves, nº 5 a 5B, ambas na Buraca, pelo preço de venda global de €350.000,00 e data-limite para celebração da escritura até 27 de Novembro de 2024;

c) Em 30 de setembro de 2024, assinatura de CPCV relativo à fração "AF" do prédio sito na Rua General Ferreira Martins, nº 10 a 10C em Miraflores, pelo preço de venda de €230.000,00 e data-limite para celebração da escritura até 27 de Novembro de 2024;

d) Em 30 de setembro de 2024, assinatura de CPCV relativo à fração "A" do prédio sito na Rua de Pelames, nº 1 em Portalegre, pelo preço de venda de €120.000,00 e data-limite para celebração da escritura até 27 de Novembro de 2024;

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

II. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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.

A Entidade Gestora, e porque não colide com o interesse do Participante único, propõe não realizar a distribuição de rendimentos reportada ao ano de 2024, apresentando, em alternativa uma redução

do capital do fundo, por libertação (parcial) de liquidez, como forma de restituir parcialmente o investimento dos participantes, sem prejuízo de ulteriores reduções de capital 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.

III. PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO FAVORÁVEL À REDUÇÃO DE CAPITAL

O artigo 214º do Regime da Gestão de Ativos (Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de Abril, ou "RGA"), permite operações de redução de capital dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários Fechados de Subscrição Particular para libertar excesso de capital, podendo a redução processar-se por reagrupamento ou por extinção de unidades de participação.

As reduções de capital do OIA fechado cujas condições não decorram diretamente da lei e que não se encontrem previstas no respetivo regulamento de gestão dependem de deliberação da assembleia de participantes tomada, sob proposta da sociedade gestora, por maioria dos votos emitidos, exceto se outra maioria for imposta pelo regulamento de gestão.

O preço do reembolso é pela Entidade Gestora e corresponde ao valor da UP do dia útil anterior à data da liquidação financeira

A operação deve ser precedida de avaliação de todos os ativos

A operação deve ser sujeita a comunicação subsequente à CMVM, conjuntamente com a alteração do Regulamento de Gestão.

Nos últimos anos, o Fundo tem vindo a realizar várias operações de alineação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação, apesar de não se consubstanciar um cenário de incumprimento do limite legal, traduz manifesto situação e excesso de liquidez e implica um sobrecusto desnecessário para o Participante único uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamente de Gestão do Fundo, se aplica sobre a totalidade do património do mesmo, o que inclui a liquidez.

Por seu turno, de acordo com o regime em vigor e no que respeita à composição da carteira do Fundo, o valor dos ativos imobiliários deverá corresponder[1] a, pelo menos, 2/3 (dois terços) do seu ativo global.

A situação financeira do Fundo a 30 de setembro de 2024 era a seguinte:

a) O Valor Global Líquido do Fundo (VLG) ascendia a €2.822.701,77, correspondente a 2.780.238 Unidades de Participação, no valor unitário de €1,0153.

b) Liquidez (DO) apurada de €484.057,14.

1 Conforme proposta de redação do artigo 21º, ex vi alínea a) do nº 1 do artigo 19º do Regulamento CMVM nº 7/2023 ("RRGA")

Considerando:

- situação de liquidez excessiva do Fundo;
- venda de três imóveis prevista para Novembro de 2024, conforme descrito acima, com o recebimento do valor total de €700.000,00;
- 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 de €0,34 (trinta e quatro cêntimos), cada uma;
- **Manutenção do número de unidades de participação:** 2.780.238 UPs;
- **Montante da redução**: € 945.280,92(novecentos quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta euros, noventa e dois cêntimos); O valor estimado de redução poderá sofrer ajustamento para montante final superior, a fixar ulteriormente, no caso do Fundo, até 29 de outubro de 2024 (data da assembleia de participantes) venha a formalizar a alienação (venda) de ativos imobiliários que permita incrementar o valor da redução, em conformidade com o produto (receita) decorrente do(s) preço(s) recebidos.
- **Capital final após redução**: o montante que vier a ser apurado pela redução do valor de €0,34 ao valor da UP de referência (28 de novembro de 2024), tendo em conta a manutenção do número de Unidades de 0participação (2.780.238 UPs) representativas desse capital;
- **Manutenção de liquidez**: aproximadamente €200.000,00 (duzentos mil euros), para fazer face às necessidades correntes da atividade do fundo;
- **Data dos efeitos da redução**: **28 de novembro de 2024**;
- **Data de referência do valor da Unidade de Participação: 28 de novembro de 2024**.
- Os ativos imobiliários do Fundo têm a*valiações com maturidade inferior a 6 meses*;
- O **Auditor** do Fundo emitirá o **Parecer** sobre a operação.
- A liquidação financeira do reembolso aos Participantes ocorrerá a partir **29 de novembro de 2024 e no limite máximo de 5 dias úteis,** data em que o valor será creditado na conta bancária do participante pelo valor respetivo.

Lisboa, 15 de Outubro de 2024