
Relatório do 1º Semestre 2022

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO - IMORENT



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMORENT

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DO 1º SEMESTRE DE 2022

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2022.

O fundo de investimento imobiliário fechado IMORENT (com as designações anteriores de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário - TOTTAFFIMO I e IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), foi constituído por prazo indeterminado, nos termos da portaria 327/91 - II Série, e iniciou a sua atividade a 19 de Setembro de 1991.

Em 22 de Março de 2001, a CMVM autorizou a alteração da denominação inicial de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário - TOTTAFFIMO I para IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e a substituição da Entidade Gestora para a IMORENDIMENTO, Sociedade Gestora de fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Em 30 de Junho de 2002, passou a ter prazo determinado, após autorização da CMVM, com a duração de dez anos, prorrogável por períodos sucessivos de cinco anos por deliberação em Assembleia de Participantes.

O Fundo foi objeto de aumentos de capital em 11 de Outubro de 2005 e a 3 de Agosto de 2006, devidamente autorizados pela CMVM, de €1.500.001,23 (um milhão e quinhentos mil e um euros e vinte e três cêntimos) e de €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), respetivamente, ficando o capital do Fundo com o seu valor representado por

3.095.570 (três milhões noventa e cinco mil e quinhentos e setenta) unidades de participação.

Em 22 de Junho de 2012, a CMVM autorizou nova substituição da Entidade Gestora, qualidade que passou a ser assumida pela SELECTA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Em Assembleia de Participantes realizada em 20 de Março de 2012, foi deliberada a liquidação do Fundo.

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.

No processo de liquidação, ao longo do período de Abril de 2013 a Setembro de 2017, foram solicitados à CMVM, numa base anual, a prorrogação dos prazos para reembolso das unidades de participação, tendo sido autorizados pela CMVM, com a exceção do pedido efetuado a 18 de Setembro de 2017, o qual não foi autorizado pela CMVM.

Em consequência, em Assembleia de Participantes realizada em 26 de Janeiro de 2018, foi deliberada e aprovada a reversão da liquidação do Fundo, bem como a prorrogação do Fundo pelo período adicional de dois anos.

Após comunicação à CMVM, a reversão e prorrogação de prazo por dois anos foi aprovada pela mesma, a 19 de Abril de 2018, produzindo efeitos a 23 de Abril de 2018.

Na sequência da deliberação tomada em sede de Assembleia de Participantes de 9 de Maio de 2018, a CMVM autorizou em 13 de Novembro de 2018 a substituição da Entidade Gestora “SELECTA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.” pela “Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA”, com efeitos a partir de 01 de Janeiro de 2019.



Como resultado da estratégia de desinvestimento em curso, previa-se um cenário 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 Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), no final do mês de Julho de 2019.

A situação ficou resolvida a 1 de Agosto de 2019, data em que operou a redução de capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 2€ (dois euros), cada uma, tendo-se mantido o número de unidades de participação em circulação. A operação foi antecipadamente aprovada na assembleia de participantes de 25 de Julho de 2019.

A 23 de Outubro de 2019, ocorreu nova assembleia de participantes, tendo sido deliberado a prorrogação do Fundo por mais 1 ano, a contar de 23 de Abril de 2020, mantendo-se a estratégia de desinvestimento, nas melhores condições e no melhor interesse do Fundo e dos participantes durante esse prazo.

O desinvestimento ocorrido no 1º semestre de 2020, gerou um novo excesso de liquidez e futuro cenário 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 Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, ocorreu uma assembleia de participantes, a 19 de Maio de 2020, tendo sido aprovado a proposta de redução do capital do Fundo por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 1,7€ (um euro e setenta cêntimos), cada uma, com efetivação na unidade de participação de 31 de Maio de 2020. A redução de capital operou a 1 de Junho de 2020, tendo-se mantido o número de unidades de participação em circulação.

A 15 de Outubro de 2020, ocorreu nova assembleia de participantes, tendo sido deliberado, por maioria correspondente a 89,81% dos votos dos Participantes, a prorrogação do Fundo

por mais 1 ano, a contar de 23 de Abril de 2021, mantendo-se a estratégia de desinvestimento, nas melhores condições e no melhor interesse do Fundo e dos participantes durante esse prazo. Os Participantes representantes de 10,19% do capital do Fundo, votaram desfavoravelmente à prorrogação e solicitaram o resgate das unidades de participação detidas.

O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da unidade de participação do dia 23 de Abril de 2021, confirmado por parecer do auditor do Fundo. A liquidação financeira do reembolso aos Participantes ocorreu a 30 de Abril de 2021.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser representado por 2.780.238 unidades de participação, pertencente a 1 participante, o Banco Santander Totta.

A 14 de Outubro de 2021, ocorreu nova assembleia de participantes, tendo sido deliberado a prorrogação de duração do Fundo por um prazo adicional de 2 anos, a contar de 23 de Abril de 2022, mantendo-se a estratégia de desinvestimento, nas melhores condições e no melhor interesse do Fundo e dos participantes durante esse prazo. Foi ainda aprovada a proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 0,50€ (cinquenta cêntimos), cada uma, com efetivação na unidade de participação de 30 de Abril de 2022.

ACTIVIDADE DO IMORENT NO 1º SEMESTRE DE 2022

O Fundo registou, à data de 30 de Junho de 2022, uma rendibilidade anualizada, líquida de comissões, de 0,75%. A rendibilidade líquida desde o início do Fundo é de 0,56%.

A 30 de Abril de 2022, ocorreu nova redução de capital do Fundo, com o objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento ao participante, uma vez que não existe intenção da utilização dessa liquidez em novas

aquisições de ativos imobiliários. A redução do capital do Fundo foi realizada por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, pelo montante de 0,50€ (cinquenta cêntimos) cada uma, com a unidade de participação de referência de 30 de Abril de 2022 e liquidação financeira a 2 de Maio de 2022, no valor total de €1.390.119,00.

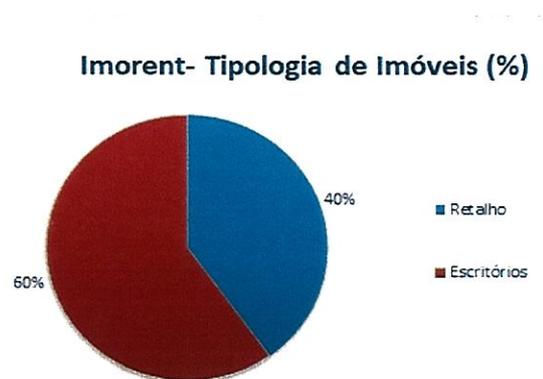
A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser de €4.795.858,51.

O resultado do período, findo em 30 de Junho de 2022, ascendeu a €23.458,98, com uma evolução negativa do VLGf, em cerca de 22,2%, face a 31 de dezembro de 2021, passando de €6.164.063,09 para €4.797.403,06, como resultado da redução de capital ocorrida a 30 de Abril de 2022.

O resultado líquido positivo resulta, essencialmente, da atividade corrente do Fundo, nomeadamente recebimentos de rendas, compensada em parte pelos custos correntes do Fundo.

O investimento imobiliário, durante o 1º semestre de 2022, foi inexistente, não tendo sido adquiridos novos imóveis.

A composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo, era a seguinte à data de 30 de Junho de 2022:



Quanto às alienações, no 1º semestre de 2022, foram vendidos imóveis no montante total de €1.665.000,00, seguindo a estratégia de desinvestimento traçada pela Sociedade Gestora, conforme quadro discriminado abaixo:

Imóveis alienados em 2022	Valor Venda
R. das Condominhas. 461 a 469, Fração A, Porto	140 000.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia - 9 Frações	1 525 000.00
	<hr/>
	1 665 000.00

As vendas de imóveis no 1º semestre 2022 geraram um novo excesso de liquidez e o incumprimento dos limites legais de composição da carteira do Fundo.

Contudo, tendo em conta que a data da última operação de redução de capital ocorreu a 30 de Abril de 2022, não se verificava a condição indispensável de intervalo temporal entre duas operações de redução de capital (correspondente a 6 meses), tal como prevê a subalínea (i) da alínea b) do n.º 1 do citado artigo 60º do RGOIC, pelo que a próxima redução de capital só poderá ocorrer em Outubro de 2022.

Assim, a 2 de Junho de 2022, realizou-se nova Assembleia de Participantes do Fundo, na qual o participante único (Banco Santander Totta, SA), aprovou a proposta da sociedade gestora, de redução de capital do Fundo, a efetivar a 30 de Outubro de 2022, por redução do valor nominal das UPs em circulação, tendo por base o valor da UP de referência a apurar a 30 de Outubro de 2022 e com liquidação financeira prevista para 2 de novembro de 2022.

Até à concretização desta nova redução de capital, não será possível ao Fundo assegurar que o valor dos ativos imobiliários represente menos de 2/3 do ativo total do Fundo, pelo que a sociedade gestora solicitou autorização à CMVM, ao abrigo do nº 6 do artigo 211º do RGOIC, a manutenção uma estrutura patrimonial que não respeite o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 211º, aplicável por força da alínea a), do nº 2 do artigo 214º do RGOIC. Aguardamos a posição da CMVM ao pedido efetuado.

6



O surto do novo coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, teve um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, devido às restrições de viagem e interrupção de atividade na maioria dos setores.

O maior conhecimento mundial sobre o vírus e a vacinação em massa, permitiu o regresso da atividade económica para um nível semelhante ao período pré-pandémico. Durante o 1º semestre de 2022, a atividade do Fundo desenvolveu-se de forma regular, sem impactos significativos resultantes da pandemia global Covid 19.

FACTOS RELEVANTES

1) Efeitos do conflito militar Rússia-Ucrânia

A invasão da Ucrânia por parte da Rússia e subsequente guerra trouxe um elemento adicional de incerteza ao ambiente de volatilidade de 2022. As sanções levantadas pela União Europeia e EUA ao gás natural e petróleo Russo aumentaram a pressão sobre os bancos centrais para normalizarem as suas políticas acomodativas e em resultado, no decorrer dos primeiros seis meses do corrente ano, a Reserva Federal aumento a sua taxa diretora em 150 pontos base, enquanto que o Banco Central Europeu sinalizou a sua intenção de eliminar a taxa de depósito negativa.

Para a indústria de gestão de ativos, a volatilidade provocada nas taxas core de curto prazo (2 anos) materializou-se num dos semestres mais difíceis de sempre, fruto da queda paralela entre obrigações e ações e a inexistência de ativos de refúgio. Apenas os ativos de matérias-primas, ausente da maioria das políticas de investimento dos produtos geridos, permitiu aos investidores realizar ganhos até ao fim de Junho de 2022.

Por outro lado, o mercado imobiliário em Portugal manteve um nível de atividade elevado, sem impactos materiais associados ao cenário geopolítico e económico atual.

2) Impacto nas Demonstrações Financeiras

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas têm um impacto reduzido nas Demonstrações Financeiras do Fundo.

3) Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

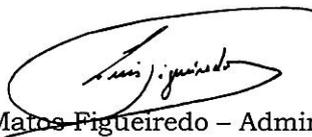
A atividade do Fundo e outras informações relevantes, estão contidas no Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração de Fluxos Monetários e devidamente referenciadas no Anexo às Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 12 de Agosto de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente



Luis Manuel Matos Figueiredo – Administrador

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS
30 DE JUNHO DE 2022



II - BALANÇO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOARENT

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)

ATIVO		30 Jun. 2022				31 Dez. 2021		PASSIVO		Períodos	
		Bruto	Mv	mvP	Líquido	Líquido	30 Jun. 2022	31 Dez. 2021	30 Jun. 2022	31 Dez. 2021	
Código	Designação							Código	Designação		
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Terenos	3 570 828,19	105 115,97	923 230,06	2 762 714,00	4 401 523,50		62	Unidades de Participação	2 190 783,79	3 590 902,79
34	Construções							64	Verificações Periódicas	570 343,98	570 343,98
	Adiantamentos por Compra de Imóveis							65	Resultados Transilados	2 012 816,32	192 6 883,86
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3 570 828,19	105 115,97	923 230,06	2 762 714,00	4 401 523,50		66	Resultados distribuídos		
22	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								Resultados Líquidos do Período	23 459,97	85 932,45
24	Participações em Soc. Imobiliárias								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	4 797 403,06	6 164 063,09
	Unidades de Participação										
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
411	CONTAS DE TERCEIROS							47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
412	Devedores por Crédito Vencido	23 606,10			23 606,10	21 306,60		48	Ajustamentos de Dividas a Receber	24 426,62	17 141,36
413+...+419	Devedores por Rendos Vencidos								Provisões Acumuladas		
424	Outras Contas de Devedores	1 351,84			1 351,84	2 466,94			TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	24 426,62	17 141,36
424	Estado e Outros Entes Públicos										
429	Outras Contas de Credores	24 957,94	0,00	0,00	24 957,94	23 775,54					
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	24 957,94	0,00	0,00	24 957,94	23 775,54					
11	DISPONIBILIDADES										
12	Caixa							421	CONTAS DE TERCEIROS		
13	Depósitos à Ordem							422	Ressates a Pagar a Participantes		
14	Depósitos a Prazo e com pré-aviso	2 105 506,65			2 105 506,65	1 887 965,55		423	Rendimentos a Pagar a Participantes	6 441,75	6 409,45
18	Certificados de Depósito							424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	16 964,31	27 180,76
	Outros Meios Monetários							432	Outras Contas de Credores		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	2 105 506,65	0,00	0,00	2 105 506,65	1 887 965,55		44	Empréstimos Não Titulados		
									Adiantamentos por vendas de Imóveis	23 406,06	50 000,00
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR	23 406,06	83 589,23
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
52	Acrescimos de Provelitos							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
58	Despesas com Custo Diferido	1 091,19			1 091,19	117,06		56	Acrescimos de Custos	15 452,16	14 575,05
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	1 500,00			1 500,00	1 500,00		58	Recalcul com Provelito Diferido	10 681,85	21 313,68
	Contas Transilatórias Activas							59	Outros Acrescimos e Diferimentos	14 199,24	14 199,24
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	2 591,19	0,00	0,00	2 591,19	1 617,06			Contas Transilatórias Passivas	40 533,24	50 087,97
	TOTAL DO ACTIVO	5 703 883,17	105 115,97	923 230,06	4 885 769,98	6 314 861,55			TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		
	Total do número de Unidades de Participação				2 780 238	2 780 238			TOTAL DO PASSIVO	4 885 769,98	6 314 861,55
									Valor Unitário da Unidade de Participação	1,7255	2,2170



III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, S.A.)

[Valores em Euros]		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Date: 30-Jun-2022
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		
Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN. 2022	30 JUN. 2021	Código	DESIGNAÇÃO	30 JUN. 2022
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	
719	De Operações Correntes			811+818	De Carteira de Títulos e Participações	
	De Operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes	
722	COMISSÕES			822..825	RENDIMENTO DE TÍTULOS	
723	De Carteira de Títulos e Participações	37 515,00	12 177,00	828	De Carteira de Títulos e Participações	
724+...+728	Em Activos Imobiliários	34 191,44	31 344,38		De Outras Operações Correntes	
	Outras, de Operações Correntes				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS	
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS			832	De Carteira de Títulos e Participações	
733	Na Carteira de Títulos e Participações			833	Em Activos Imobiliários	63 562,50
731+738	Em Activos Imobiliários			831+838	Outros, em Operações Correntes	
	Outras, em Operações Correntes	41 647,00	41 265,50		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	
741+7421	IMPOSTOS			851	De Ajustamentos de Dividas a Receber	15 406,72
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	2 741,42	2 902,24	852	De Provisões para Encargos	
7418+7428	Impostos Indirectos	3 501,65	5 844,69	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	141 179,69
	Outros Impostos				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	1 498,89
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87		
752	Ajustamentos de Dividas a Receber	16 050,04	2 546,34		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	221 647,80
	Provisões Para Encargos				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	27 541,63	51 809,61	881	Recuperação de Incobráveis	
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	382,43	225,65	882	Ganhos Extraordinários	
				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	
				884...888	Outras Ganhos Eventuais	0,04
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	163 570,61	148 115,41		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,04
					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL	187 029,58
781	Valores Incobráveis				Resultados Eventuais	221 647,84
782	Perdas Extraordinárias	8 006,40	0,00	D-C	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-10 121,17
783	Perdas de Exercícios Anteriores			B+D-A-C+742	Resultados Líquidos do Período	63 411,22
784...788	Outras Perdas Eventuais			B+D-A-C		63 411,22
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	10 121,21			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	23 458,97	63 411,22			
	TOTAL	187 029,58	221 647,84			
8X2-7X2-7X3	Resultados de Carteira de Títulos	0,00	0,00			
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	68 813,64	97 375,27			
B-A + 742	Resultados Correntes	23 458,97	79 532,39			

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30.JUN.2022		30.JUN.2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação			693 446,60	
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	1 390 119,00	1 390 119,00		693 446,60
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-1 390 119,00		-693 446,60
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	1 462 500,00		1 430 000,00	
Rendimento de activos imobiliários	101 911,40		147 839,70	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	152 500,00			
Outros recebimentos de activos imobiliários		1 716 911,40		1 577 839,70
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	37 515,00			
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	27 608,98		61 001,13	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		65 123,98		61 001,13
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 651 787,42		1 516 838,57
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de Participação				
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Subscrições de unidades de participação		0,00		0,00
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0,00		0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários				
Juros de Certificado de depósito				
Contratação de Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	4 479,18	4 479,18	95,04	95,04
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	24 960,00		24 960,00	
Comissão de depósito	3 848,66		4 312,12	
Juros devedores de depósitos bancários				
Reembolso de Empréstimos				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	6 169,13		15 120,01	
Comissão de supervisão	1 759,55		1 200,00	
Outros pagamentos correntes	11 869,96	48 607,30	13 460,66	59 052,79
Fluxo das operações de gestão corrente		-44 128,12		-58 957,75
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		0,00		0,00
Outros pagamentos de operações eventuais		0,00		0,00
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]		217 540,30		764 434,22
Disponibilidades no início do período ...[B]		1 887 965,55		1 066 527,25
Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + - [A]		2 105 505,85		1 830 961,47

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

1 – Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imorent (Fundo) (anteriormente denominado por Imorendimento II - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 19 de setembro de 1991, data após a qual iniciou a sua atividade. Trata-se de um Fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, por prazo indeterminado.

A 30 de Junho de 2002, o Fundo passou a ter prazo determinado, após autorização da CMVM, com a duração de dez anos, sendo este prazo prorrogável por períodos sucessivos de cinco anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em Assembleia de Participantes realizada em 20 de março de 2012, foi deliberada a liquidação do Fundo.

Em 19 de março de 2013, a Sociedade Gestora solicitou à CMVM a prorrogação da liquidação do Fundo por prazo não inferior a um ano. Em 3 de abril de 2013, a CMVM deliberou, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 34.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, tal como sucessivamente alterado até à presente data, autorizar a prorrogação do prazo de reembolso das unidades de participação do Fundo até 20 de março de 2014.

Em 24 de fevereiro de 2014, a Sociedade Gestora solicitou à CMVM a prorrogação do Fundo Imorent (em liquidação), por prazo não inferior a um ano, contado desde 20 de março de 2014. Em 20 de março de 2014, a CMVM autorizou nova prorrogação do prazo de reembolso das unidades de participação do Fundo até 20 de março de 2015.

Em 20 de fevereiro de 2015, a Sociedade Gestora solicitou à CMVM nova prorrogação da liquidação do Fundo, por prazo não inferior a um ano. Em 15 de outubro de 2015, a CMVM autorizou nova prorrogação do prazo de reembolso das unidades de participação do Fundo até 20 de setembro de 2016.

Em 14 de Setembro de 2016, a Sociedade Gestora solicitou à CMVM nova prorrogação da liquidação do Fundo Imorent, por prazo não inferior a um ano, contado desde 20 de setembro de 2016. Em 26 de outubro de 2016, a CMVM autorizou nova prorrogação do prazo de reembolso das unidades de participação do Fundo até 20 de setembro de 2017.

Em 18 de Setembro de 2017, a Sociedade Gestora solicitou à CMVM nova prorrogação da liquidação do Fundo Imorent, por prazo não inferior a um ano, contado desde 20 de setembro de 2017. Em 3 de janeiro de 2018, a CMVM não autorizou nova prorrogação do prazo de reembolso das unidades de participação do Fundo.

Em Assembleia de Participantes realizada em 26 de janeiro de 2018, foi deliberado a reversão da liquidação do Fundo, no seguimento desta em 7 de fevereiro de 2018 a Sociedade Gestora solicitou à CMVM a autorização para a reversão da liquidação do Fundo, tendo sido autorizado em 19 de abril de 2018.

O Fundo foi administrado, gerido e representado pela Selecta - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), no período de 2 de julho de 2012 a 31 de Dezembro de 2018. Até àquela data o Fundo era gerido pela Imorendimento – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..



A 13 de Novembro de 2018, foi aprovado pela CMVM a substituição da sociedade gestora do Fundo, com efeitos a 1 de janeiro de 2019, para a sociedade Santander Asset Management.

As funções de entidade depositária são asseguradas pelo Banco Santander Totta, S.A. (Banco depositário).

A 16 de Janeiro de 2020, a Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A alterou a sua denominação para Santander Asset Management – SGOIC, S.A.

Por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, ocorrida em 14 de Outubro de 2021, o participante único (Banco Santander Totta, SA) deliberou a prorrogação do prazo de duração do fundo por um período adicional de 2 anos, a contar do termo do prazo em curso que ocorrerá a 23 de Abril de 2022, iniciando-se o novo prazo prorrogado a 24 de Abril de 2022.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de Junho de 2022 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.

3 - Políticas Contabilísticas

3.1. Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adoptados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

3.2. Critérios Valorimétricos

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidades

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é cobrada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual nominal de 0,45% sobre o valor do ativo total do Fundo do último dia do mês, com um mínimo mensal de 4.000 euros.

- Comissão de Depósito

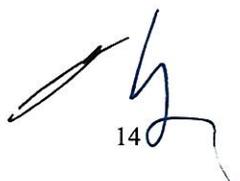
A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.



14

- Comissão de Manutenção de Conta

O Fundo passou a suportar comissões de manutenção de saldos de conta a partir de Janeiro de 2021, nos termos previstos no respetivo preçário do Banco contratualizado pelo Fundo.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

Até 31 de dezembro de 2018, as provisões para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber, eram calculadas com base na expectativa da sua cobrança.

A partir de 1 de Janeiro de 2019, foi alterado o critério de constituição de provisões.

São contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida, no final do mês da sua emissão.

Para todas as rendas vencidas, são constituídas provisões de acordo com os intervalos de percentagem definidos (com exceção do valor do IVA):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do capital do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.



- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas.

4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

4.1. A diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais é o que apresenta no quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
R. Orlando Gonçalves, 7. Buraca, Amadora - 2 Frações	314 847	314 847	0
R. Orlando Gonçalves, 5B. Buraca, Amadora - Fração B	94 130	94 130	0
Serviços			
Largo da Lagoa, 15I e 15 H. Linda a Velha - 2 Frações	1 461 400	1 461 400	0
R. General Ferreira Martins, 10 - 7D. Miraflores	189 000	189 000	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
R. Damião de Góis, 155 A/B. Colina do Sol, Brandon	208 500	208 500	0
R. 18 de Janeiro, 9 R/C. Marinha Grande	27 250	27 250	0
R. dos Pelames, 1 e R. 1º Maio, 39. Portalegre	138 200	138 200	0
Serviços			
R. dos Anjos, 71 A/B, Lisboa	319 388	319 388	0
Total	2 752 714	2 752 714	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 30 de Junho de 2022, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 3.2 do presente Anexo.



4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	Saldo Inicial 31/12/2021	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	Saldo Final 30/06/2022
Valor base	3 580 902.79				-1 390 119.00		2 190 783.79
Diferença em subs. e resgates	570 343.98						570 343.98
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	1 926 883.86				85 932.46		2 012 816.32
Resultados do período	85 932.46				-85 932.46	23 458.97	23 458.97
SOMA	6 164 063,09	0,00	0,00	0,00	-1 390 119,00	23 458,97	4 797 403,06
Nº de unidades de participação	2 780 238						2 780 238
Valor unidade de participação	2.2170						1.7255

Na Assembleia de Participantes do Fundo Imorent, ocorrida a 14 de Outubro de 2021, o participante único (Banco Santander Totta, SA) aprovou uma redução de capital, a 30 de Abril de 2022, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de €0,50 (cinquenta cêntimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (2.780.238 UP's). O valor total de redução foi de €1.390.119,00.

A redução de capital operou a 30 de Abril de 2022, com liquidação financeira a 2 de Maio de 2022 e consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Na referida Assembleia de Participantes, foi ainda deliberado prorrogar o prazo de duração do Fundo, por um período adicional de 2 (dois) anos, com efeitos a contar de 24 de Abril de 2022, data em que ocorreu o termo do prazo de duração em curso, iniciando-se o novo prazo prorrogado e cujo termo será 23 de Abril de 2024, sem prejuízo de anteriores prorrogações adicionais.

As vendas de imóveis no 1º semestre 2022 geraram um novo excesso de liquidez e o incumprimento dos limites legais de composição da carteira do Fundo.

Contudo, tendo em conta que a data da última operação de redução de capital ocorreu a 30 de Abril de 2022, não se verifica, neste momento, a condição assente no indispensável intervalo temporal entre duas operações de redução de capital (correspondente a 6 meses), tal como prevê a subalínea (i) da alínea b) do n.º 1 do citado artigo 60º do RGOIC, pelo que a próxima redução de capital só poderá ocorrer em Outubro de 2022.

A 2 de Junho de 2022, realizou-se nova Assembleia de Participantes do Fundo, na qual o participante único (Banco Santander Totta, SA), aprovou a proposta da sociedade gestora, de redução de capital do Fundo, a efetivar a 30 de Outubro de 2022, por redução do valor nominal das UPs em circulação, tendo por base o valor da UP de referência a apurar a 30 de Outubro de 2022 e com liquidação financeira prevista para 2 de novembro de 2022.

Até à concretização desta nova redução de capital, não será possível ao Fundo assegurar que o valor dos ativos imobiliários represente menos de 2/3 do ativo total do Fundo, pelo que a sociedade gestora solicitou autorização à CMVM, ao abrigo do n.º 6 do artigo 211º do RGOIC, a manutenção uma estrutura patrimonial que não respeite o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 211º, aplicável por força da alínea a), do n.º 2 do artigo 214º do RGOIC. Aguardamos a posição da CMVM ao pedido efetuado.



4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

A 30 de Junho de 2022, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
I.4 - Construções Acabadas										
I.4.1 - Arrendadas										
Comércio										
R. Orlando Gonçalves, 7. Buncas, Amadora - 2 Frações	258	25-jul-96	232 757	17-dez-21	310 894	10-dez-21	318 800	314 847	PRT	AMADORA
R. Orlando Gonçalves, 5B. Buncas, Amadora - Frac B	79	25-jul-96	71 103	10-dez-21	92 900	17-dez-21	95 359	94 130	PRT	AMADORA
Serviços										
Largo da Lagoa, 15I e 15 H, Linda a Velha - 2 Frações	2 000	16-jul-97	1 937 896	18-mar-22	1 456 800	18-mar-22	1 466 000	1 461 400	PRT	OEIRAS
R. General Ferreira Martins, 10 - 7D, Miraflores	152	30-jun-06	245 373	16-fev-22	189 000	17-fev-22	189 000	189 000	PRT	OEIRAS
I.4.2 - Não Arrendadas										
Comércio										
R. Damião de Góis, 155 A/B, Colina do Sol, Brandão	293	23-set-96	304 077	14-fev-22	207 000	18-fev-22	210 000	208 500	PRT	AMADORA
R. 18 de Janeiro, 9 R/C, Marinha Grande	40	30-jun-06	60 487	07-fev-22	25 500	14-fev-22	29 000	27 250	PRT	MARINHA GRANDE
R. dos Pelanços, 1 e R. 1.º Maio, 39, Portalegre	278	21-mai-07	364 900	16-fev-22	136 000	07-fev-22	140 400	138 200	PRT	PORTALEGRE
Serviços										
R. dos Anjos, 71 A/B, Lisboa	362	14-out-96	354 235	15-fev-22	307 700	16-fev-22	331 075	319 388	PRT	LISBOA
Total	3 462		3 570 828		2 725 794		2 779 634	2 752 714		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta - 0.0%		EUR		0	910 197,74
Banco Português de Investimento - 0.0%		EUR		0	1 195 308,11
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 - Empréstimos obtidos		EUR		0	0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	23 606,10
9.1.5 - Outros		EUR		0	20 872,32
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0,00
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-16 250,00
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-10 881,85
9.2.6 - Outros		EUR		0	-78 163,36
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			4 797 403,06

- Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis (por fração):

Imoveis Vendidos em 2022	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Imóvel R. das Condominhas, 461 a 469, Fração ,	140 000.00	145 500.00	-5 500.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac A	314 350.00	301 400.00	12 950.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac F	118 580.00	117 000.00	1 580.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac G	115 200.00	113 400.00	1 800.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac H	188 390.00	184 350.00	4 040.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac I	235 630.00	231 100.00	4 530.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac J	117 560.00	115 850.00	1 710.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac L	143 660.00	141 550.00	2 110.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac M	173 100.00	169 700.00	3 400.00
Edif. Tower Plaza, Vila Nova Gaia, Frac N	118 530.00	116 900.00	1 630.00
	1 665 000.00	1 636 750.00	28 250.00

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Inicial 31/12/2021	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2022
Numerário				
Depósitos à ordem	1 887 965,55	1 721 390,58	1 503 850,28	2 105 505,85
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	1 887 965,55	1 721 390,58	1 503 850,28	2 105 505,85

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	23 193,86		23 193,86
Conta 4139		1 232,76	1 232,76
TOTAL	23 193,86	1 232,76	24 426,62

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas.

As dívidas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido no ponto 3.2. Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, do presente anexo.

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
	31/12/2021			30/06/2022
471 – Ajustamentos para crédito vencido	17 141.36	16 050.04	8 764.78	24 426.62

O montante de rendas em dívida no Imorent, aumentou no 1^a semestre de 2022 face ao final do ano 2021, tendo-se procedido à provisão das rendas não liquidadas com base no critério de constituição de provisões em vigor, ou seja, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo). A 30 de Junho de 2022, a dívida encontra-se provisionada a 100% uma vez que os devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias.

4.12. Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei n.º 7/2015 de 13 de Janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de Junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Imorent, referente ao 1^a semestre de 2022, foi negativo.

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral).

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei n.º 83-C/2013, de 31 de Dezembro.

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de Janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.



Assim sendo, a partir de 2019, o Imorent ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Imorent, apresentava a seguinte decomposição a 30 de Junho de 2022:

Impostos e Taxas	30/06/2021	30/06/2022
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2	90,00	
Imp. Selo - Verba 29	1 607,25	1 421,17
Imp. Selo - Verba 17	1 204,99	1 320,25
Outros impostos		
Taxas		
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	5 844,69	3 501,65
Total	8 746,93	6 243,07

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2021	30/06/2022
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	90 000,00	
Valores recebidos em garantia		
Valores cedidos em garantia		
Outros		
TOTAL	90 000,00	0,00

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
6 141 541,85	6 164 063,09	4 797 403,06



– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
2.2089	2.2170	1.7255

Tal como consta no ponto 4.2 do presente anexo, a 30 de Abril de 2022 concretizou-se a redução de capital, aprovada na Assembleia de Participantes de 14 de Outubro de 2021, por redução do valor nominal das unidades de participação, no montante de €0,50 (cinquenta cêntimos) cada uma, mantendo-se as UPs em circulação (2.780.238 UP's).

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2022, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2022, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imorent**, gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de € 4 885 769 e um total de capital do fundo de € 4 797 403, incluindo um resultado líquido de € 23 459), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imorent**, em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 4.2 do anexo às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2022, o valor dos ativos imobiliários era inferior a dois terços do ativo total pelo que o Fundo não cumpre o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 211.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo. Esta situação foi objeto de comunicação à CMVM, em 15 de junho de 2022, e será regularizada com a redução de capital do Fundo, já deliberada realizar, com referência a 30 de outubro de 2022. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- (i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i). identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- (ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v). avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi). comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de agosto de 2022



João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 2016494),
em representação de BDO & Associados - SROC