



FIIA IMOFID
RELATÓRIO E CONTAS 2025

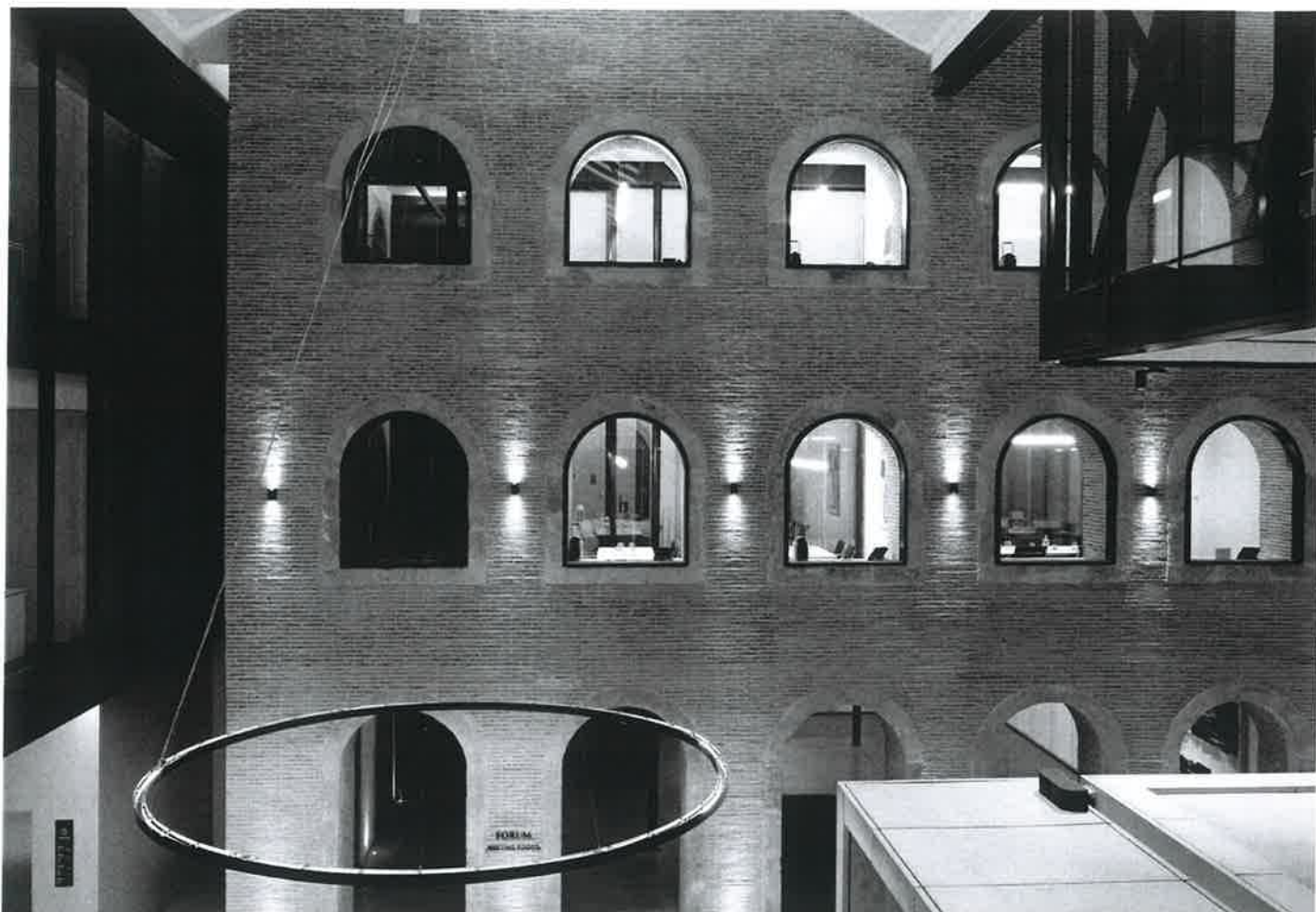
FIDELIDADE
SOCIEDADE GESTORA

INDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO	3
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	14
BALANÇO	15
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	16
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	17
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18

A 17

↻



RELATÓRIO DE GESTÃO

Ex.^{mos} Participantes,

Nos termos do nº1 do artigo 92.º do RGA e no disposto no Regulamento de Gestão, submetemos à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo a 31 de dezembro de 2025 do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (adiante designado por “IMOFID” ou “Fundo”).



ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O ano de 2025 ficou marcado por um contexto de elevada incerteza e volatilidade na economia mundial, onde as alterações na política comercial assumiram um papel central, com a introdução de novas tarifas e renegociações de acordos entre parceiros comerciais.

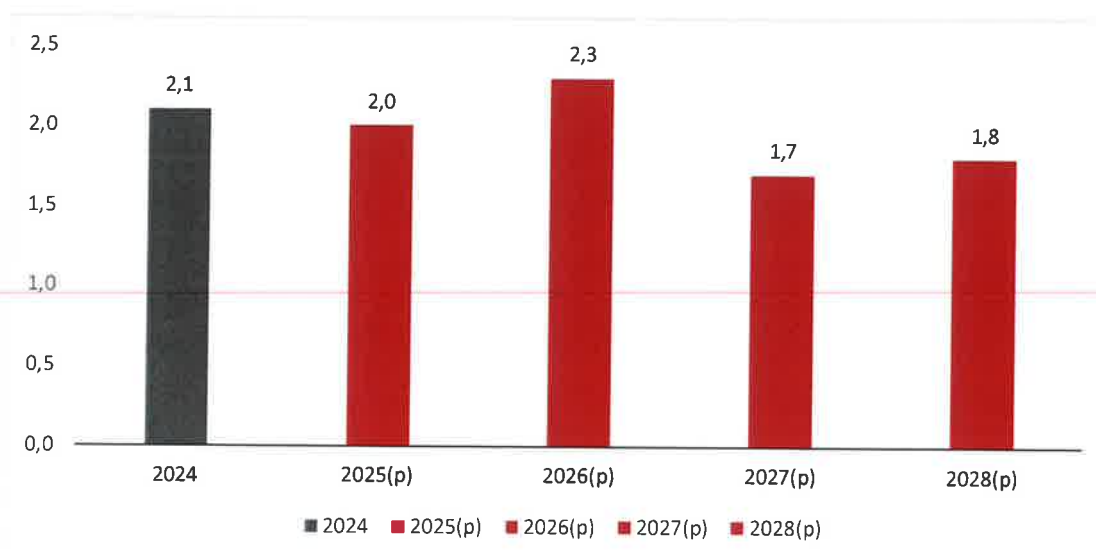
Em paralelo, foram implementados cortes na ajuda internacional ao desenvolvimento, com impacto significativo em países de baixo rendimento, e definidas novas restrições à imigração, em algumas economias avançadas.

Contudo, apesar de medidas comerciais mais protecionistas, a economia global manteve-se resiliente, prevendo-se assim um crescimento global de aproximadamente 3,2% em 2025, semelhante ao registado em 2024 (-0,1 p.p.).

Por sua vez, a inflação global continuou a sua trajetória de desaceleração, fixando-se em 4,2% em 2025, após ter atingido 5,8% em 2024. Esta evolução é, sobretudo, resultado de políticas monetárias orientadas para a reposição da estabilidade dos preços.

Em Portugal, o crescimento económico registou um abrandamento para 2,0%, uma redução de 0,1p.p. face a 2024, reflexo do menor contributo das exportações e das componentes de investimento.

I – PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) | VARIAÇÃO ANUAL, EM PERCENTAGEM



(p) Projetado

Handwritten signature and initials in blue ink.

Também a inflação apresentou uma redução face ao ano anterior, passando de 2,7% em 2024 para 2,2% em 2025, em linha com a tendência verificada na Zona Euro, como resultado do abrandamento do preço dos serviços.

Por sua vez, a taxa de desemprego registou uma redução de 0,2pp face a 2024, fixando-se nos 6,2% em 2025.

II – PROJEÇÃO DO BANCO DE PORTUGAL 2025-2028 | VARIAÇÃO ANUAL, EM PORCENTAGEM

	Pesos 2024	BE dezembro 2025				
		2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
Produto Interno Bruto	100,0	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8
Consumo Privado	60,9	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7
Consumo Público	16,9	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7
Formação bruta de capital fixo	20,4	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7
Procura interna	98,2	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7
Exportações	45,8	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8
Importações	43,9	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5
Emprego		0,7	2,2	1,1	0,5	0,3
Taxa de desemprego		6,4	6,2	6,3	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (%PIB)		3,1	2,8	3,2	2,0	1,8
Balança de bens e serviços (%PIB)		2,3	1,1	0,9	1,1	1,2
Índice harmonizado de preços no consumidor		2,7	2,2	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2,7	2,2	2,3	2,1	2,0

Fonte: Banco de Portugal e INE

(p) Projetado

MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a projeção da JLL, o mercado imobiliário português terminou o ano de 2025 com um crescimento na ordem dos 25% do volume de investimento face a 2024, superando a atividade média anual dos últimos anos.

De acordo com a consultora imobiliária JLL, este crescimento foi impulsionado pelo forte interesse de investidores internacionais por imóveis em Portugal. Mesmo com o aumento generalizado dos preços, Portugal continua a destacar-se pela sua qualidade de vida, estabilidade política, segurança jurídica e pelo acesso facilitado à União Europeia.

Handwritten signature and initials in blue ink.

De acordo com a mesma fonte, o retalho voltou a ser líder das transações, tendo concentrado 40% do volume total, enquanto os ativos hoteleiros e de escritórios obtiveram este ano quotas de 20% cada, no montante transacionado.

As rendas prime alcançaram valores máximos nas localizações prime de escritórios de Lisboa e nos vários formatos do retalho, mesmo em contextos de absorção mais moderada, devido à limitada oferta adequada. Para 2026, os especialistas do setor antecipam uma moderação nos preços, com possibilidade de estabilização em alguns segmentos, mas sem quebra significativa da procura. As recentes medidas anunciadas pelo Governo, como a redução da taxa do IVA da construção para 6%, em determinadas condições, deverão ter um efeito de estímulo da oferta, com o reforço da aposta dos promotores em projetos de larga escala em zonas limítrofes, podendo gerar maior interesse na habitação construída de raiz.

A sustentabilidade continuará a estar no centro das preocupações do mercado imobiliário, os investidores valorizam cada vez mais a procura de imóveis que integrem práticas ESG, havendo uma maior procura por imóveis com certificação energética mais elevada.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com os dados divulgados pela CMVM, em 31 de dezembro de 2025, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 20.028,5 milhões de euros, mais 3.642,7 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2024, traduzindo-se num aumento de cerca de 22,23%.

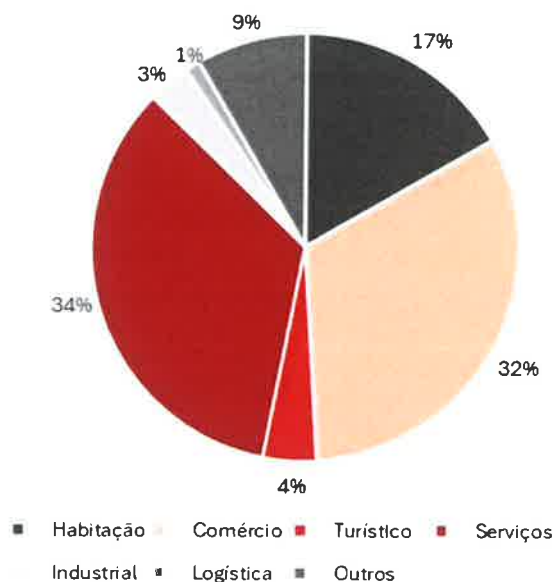
De acordo com a mesma fonte, verificamos que a categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingido 14.747,2 milhões de euros em 31 de dezembro de 2025, comparado com os 5.281,2 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2025, o número de fundos de investimento imobiliário em atividade aumentou para 373, comparativamente com os 297 em atividade no final do ano de 2024.

No que toca ao património detido pelos fundos de investimento imobiliário e relativamente ao período em análise, a totalidade do investimento encontra-se aplicado nos países da União Europeia, correspondendo 34,23% ao sector de Serviços, 32,32% ao sector de Comércio e 16,68% ao sector da Habitação.

A 19

e



Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID, iniciou a sua atividade a 22 de dezembro de 1993 com um capital inicial de 34.915.853 euros.

O Fundo é gerido, desde 1 de outubro de 2018 pela FIDELIDADE – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “FIDELIDADE SG” ou “FSG”).

No primeiro semestre de 2020 a FSG submeteu o processo de autorização para a transformação do IMOFID em fundo de investimento imobiliário aberto junto da entidade reguladora. A 23 de Abril de 2020 foi deliberada pela CMVM a requerida autorização da transformação com produção de efeitos no dia 04 de maio de 2020. A partir desta data, o IMOFID passou a ter uma duração ilimitada.

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um total de capital subscrito igual a 240.660.484 euros, correspondente a 5.383.025 unidades de participação.

(Handwritten initials)

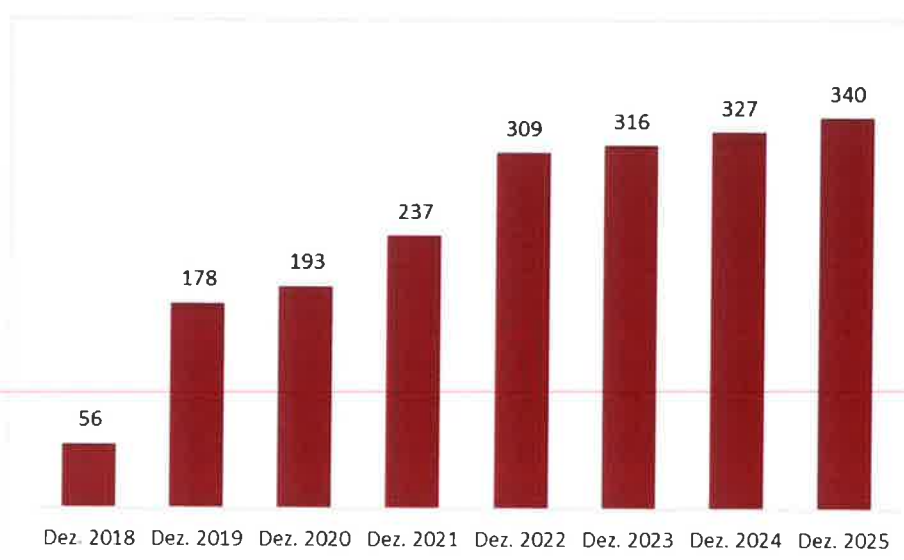
(Handwritten mark)

ATIVIDADE DO FUNDO

Apesar da persistência da instabilidade geopolítica global, em 2025 o Banco Central Europeu manteve inalterada as taxas de juro de referência, após sucessivas reduções das mesmas ao longo de um período iniciado em 2024 e estabilizadas em níveis mais reduzidos (em torno dos 2% nas taxas principais) em 2025, em resposta ao abrandamento contínuo da inflação na zona Euro e ao crescimento económico moderado.

Esta diminuição e subsequente estabilização do custo de capital, em conjunto com condições de financiamento mais favoráveis e uma menor pressão sobre os custos de dívida, contribuíram para reforçar a confiança dos investidores no setor imobiliário. Durante o exercício de 2025, a gestão focou-se particularmente no acompanhamento do portfólio atual do IMOFID. Neste âmbito, concluiu-se o programa de investimento, iniciado em 2023, para reposicionamento do imóvel Trianon. Adicionalmente, ao nível das iniciativas do portefólio em matéria de sustentabilidade destaca-se a certificação LEED Gold no imóvel Trianon e as auditorias de descarbonização dos imóveis Gonçalo Cristóvão 216, Dom Luís | 28 e Infante D. Henrique. Foram ainda submetidos os processos de certificação BREEAM International In Use Part 1 dos imóveis Urbo Business Center e Ivens 12-16 e ainda a certificação WELL para o imóvel Trianon.

EVOLUÇÃO TOTAL DE ATIVO DO IMOFID (2018-2024) – VALORES EM MILHÕES DE EUROS

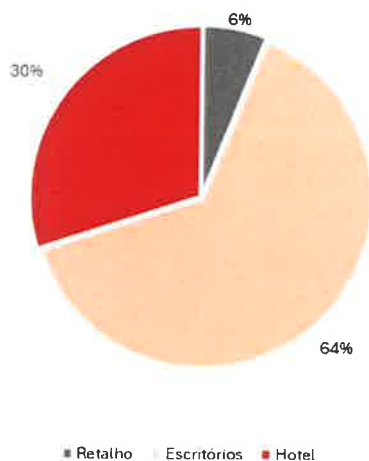


DM

(assinatura)

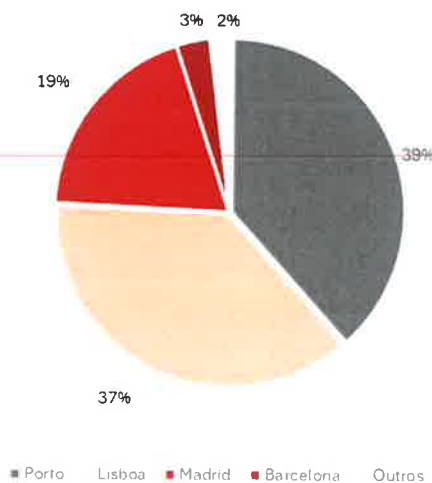
A 31 de dezembro de 2025, o património imobiliário do Fundo era composto por 15 imóveis, avaliados em 322.699.054 euros. A distribuição deste valor pelos sectores de atividade compreendia cerca de 64% em Escritórios; 6% em Comércio; e 30% em Hotéis.

PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO IMOFID | DISTRIBUIÇÃO POR SECTOR



Em termos geográficos, no final de 2025, a carteira de imóveis do IMOFID encontrava-se distribuída sobretudo em quatro grandes áreas (Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona) que representam cerca de 98% do património imobiliário, sendo que a percentagem remanescente se encontra localizada em outras regiões em Portugal. A nível individual, Lisboa representa cerca de 37%, o Grande Porto com 38%, Madrid em 19% e Barcelona 3%.

PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO IMOFID | DISTRIBUIÇÃO POR GEOGRAFIA



A 19

A 31 de dezembro de 2025, o conjunto de contratos de arrendamento celebrados pelo IMOFID compreendia um grupo de entidades de referência em diversos sectores de atividade, quer no plano nacional quer no plano internacional. Naquela data, a maturidade média ponderada dos contratos de arrendamento era de cerca de 9 anos; considerando as opções de renúncia por parte dos arrendatários, o prazo médio de arrendamento mínimo do portefólio fixa-se em cerca 7 anos. Em final de 2025, o portefólio imobiliário apresenta uma taxa de desocupação global de aproximadamente 3% (cálculo efetuado através de Unidades de Locação).

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de dezembro de 2025, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 296.992.405 euros. O seu Ativo Total ascendia os 339.846.847 euros, dos quais 322.708.853 euros correspondem aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a disponibilidades.

O Fundo em 31 de dezembro de 2025 apresenta um passivo bancário no montante de 39.178.319 euros verificando-se um rácio de loan-to-value do Fundo no final do referido exercício de aproximadamente 11,53%.

A 31 de dezembro de 2025, os proveitos do IMOFID atingiram os 28.102.835 euros, sendo que 18.426.642 euros correspondem ao montante dos rendimentos prediais (rendas de ativos imobiliários) e 9.522.554 euros corresponde ao valor do proveito em ativos imobiliários derivados da diferença positiva das reavaliações ocorridas durante o ano de 2025. Os custos suportados atingiram os 13.091.641 euros, dos quais 4.083.625 euros correspondem ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações ocorridas durante o ano de 2025. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido de 15.011.194 euros.

INFORMAÇÃO SOBRE A VALORIZAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2025, os ativos imobiliários do IMOFID ascendiam 322.708.853 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados nos termos da legislação aplicável, sendo avaliados por 2 peritos avaliadores externos e independentes da Sociedade Gestora, sendo que o calendário regular do processo de avaliações compreende 2 datas de avaliação – abril e outubro – por cada exercício anual.

Os peritos avaliadores, de acordo com a sua discricionariedade e independência no exercício da atividade de avaliação, utilizam em cada processo de avaliação pelo menos 2 dos 3 métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subsequentes relatórios de avaliação. A partir de 01 de janeiro de 2024 é aplicado o RRG (Regulamento nº7/2023 da CMVM).

De acordo com os seus procedimentos internos atualmente em vigor, a FSG procede sempre a uma análise de controlo de qualidade dos relatórios emitidos para cada um dos imóveis analisados, correspondendo esta atividade a: i) verificação dos pressupostos utilizados; ii) análise dos justificativos e informação de suporte dos dados que concorrem para a definição de valor; iii) adequabilidade do processo de cálculo face ao tipo e classificação do imóvel; e iv) existências de eventuais limitações ao valor apresentado. Este sistema de controlo de qualidade e todo o suporte documental que dele advém, é aplicado a cada processo de avaliação e, em caso de serem detetadas divergências ou incorreções, analisado posteriormente com os peritos avaliadores envolvidos.

Não obstante a posição ou entendimento da FSG relativamente aos pressupostos e/ou variáveis de cálculo determinantes para a definição do valor a atribuir no processo de avaliação do imóvel, a atividade do perito avaliador é independente e, conseqüentemente, a sua conclusão final é soberana.

Os ativos imobiliários são valorizados nos termos da legislação aplicável, que define que a avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos OII abertos, com uma periodicidade mínima:

- i) De seis meses; ou
- ii) Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses;

b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de OII, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

DADOS HISTÓRICOS

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	Rendibilidade
2015	14.780.725 €	370.000	39,9479 €	-1,88%
2016	11.384.234 €	303.430	37,5185 €	-6,07%
2017	12.349.765 €	303.430	40,7005 €	8,48%
2018	55.340.696 €	1.320.227	41,9176 €	2,99%
2019	177.089.678 €	4.087.212	43,3277 €	3,36%
2020	191.771.405 €	4.418.976	43,3972 €	0,16%
2021	234.553.018 €	5.221.871	44,9174 €	3,50%
2022	255.936.741 €	5.371.596	47,6463 €	5,93%
2023	265.923.648 €	5.371.572	49,5057 €	4,04%
2024	281.350.440 €	5.371.519	52,3782 €	5,78%
2025	296.992.405 €	5.383.025	55,1720 €	5,33%

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

Nota: A Rendibilidade refere aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras.

Valores em euros

	2021	2022	2023	2024	2025
PROVEITOS	13.374.946	25.544.056	24.130.221	28.850.223	28.102.835
CUSTOS	6.446.245	11.115.228	14.142.039	13.420.634	13.091.641
RESULTADO LÍQUIDO	6.928.701	14.428.828	9.988.182	15.429.589	15.011.194

Valores em euros

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	2021	2022	2023	2024	2025
IMPOSTOS	452.219	452.105	402.000	722.034	955.109
COMISSÃO DE GESTÃO	2.066.918	2.383.633	2.358.329	2.758.619	2.895.734
COMISSÃO DE DEPÓSITO	157.603	186.694	198.865	210.345	220.800
TAXA DE SUPERVISÃO	64.426	76.980	81.447	86.124	90.414
AUDITORIA	16.605	17.835	17.528	15.375	16.605

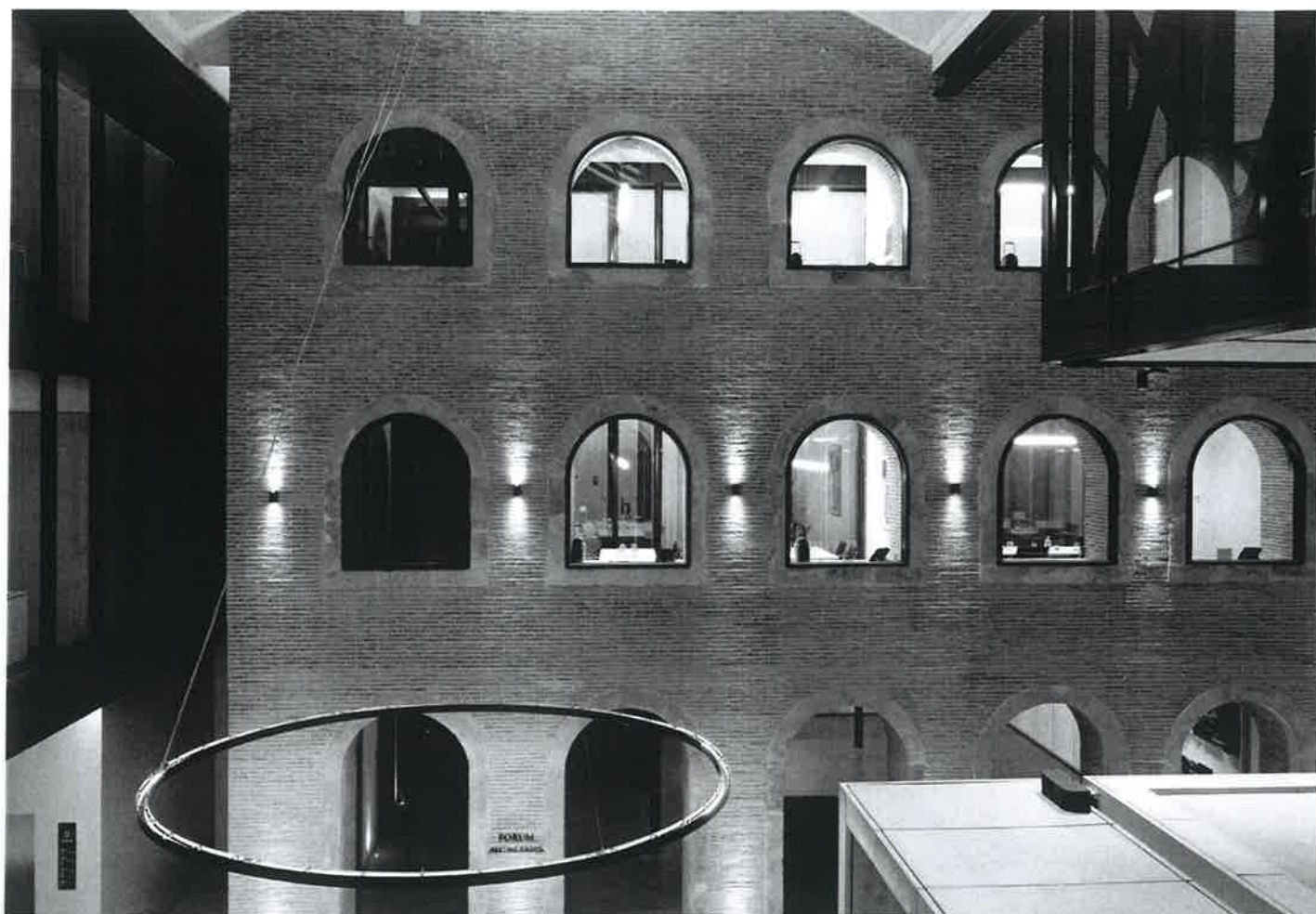
EVENTOS SUBSEQUENTES

À data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Lisboa, 19 de fevereiro 2026

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

ATIVO							PASSIVO			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025			31-12-2024		DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
		Bruto	Mv/AF	mv/af	Líquido	Líquido			31-12-2025	31-12-2024
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terenos		-	-	-	-	Unidades de Participação	2	258.504.210	257.630.294	
Construções	1 e 3	302.550.173	30.785.283	(10.636.402)	322.699.054	Vanagens Patrimoniais	2	(27.843.726)	(27.900.580)	
Debitos		-	-	-	-	Resultados Transitados	2	41.320.727	25.691.136	
Avaliamentos por Longa de moedas		-	-	-	-	Resultados Distribuidos		-	-	
Outros ativos	1	8.789	-	-	8.789	Resultados Líquidos do Período	2	15.011.104	15.429.569	
TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		302.559.972	30.785.283	(10.636.402)	322.708.853	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		296.992.405	281.350.441	
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
OBRIGAÇÕES							Ajustamentos de dívidas a receber			
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	Provisões Acumuladas	8 e 11	126.906	167.203	
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		126.906	167.203	
Obrigações diversas		-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
Unidades de Participação		-	-	-	-	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-	
Outros títulos		-	-	-	-	Comissões e outros encargos a Pagar	16	7.710	7.298	
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	Outras Contas de Credores	16	1.072.130	1.783.669	
CONTAS DE TERCEIROS							Emprestimos Titulados			
Devedores por crédito vendido		-	-	-	-	Emprestimos Não Titulados	10 e 16	39.178.319	40.864.698	
Devedores por rendas vendidas	8 e 14	203.503	-	-	203.503	Avaliamentos por venda de imóveis		-	-	
Outras Contas de Devedores	14	1.046.800	-	-	1.046.800	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		40.258.158	42.655.665	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.250.302	-	-	1.250.302	1.707.132				
DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Caixa		-	-	-	-	Acrescimos de Provetos	15	2.803.842	-	
Depositos a ordem	7	12.317.347	-	-	12.317.347	Despesas com custo diferido	15	720.409	-	
Depositos a prazo e com pre-aviso		-	-	-	-	Outros acrescimos e diferimentos	15	46.094	-	
Certificados de depósito		-	-	-	-	Contas Transitorias Ativas		-	-	
Outros meios monetários		-	-	-	-	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		3.570.344	-	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		12.317.347	-	-	12.317.347	5.782.978				
TOTAL DO ACTIVO							TOTAL DO PASSIVO			
		319.697.966	30.785.283	(10.636.402)	339.846.847	326.603.747		42.854.442	45.253.006	
TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO								339.846.847	326.603.747	
Total do N.º de Unidades de Participação	2				5.383.025	5.371.519	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	55.1720	52.3762

CONTABILISTA CERTIFICADO

OC 83533

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	20	1.667.308	2.405.279	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	24	14.342	26.961
COMISSOES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários	18	33.363	54.907	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	3.360.746	3.244.383	De Outras Operações Correntes		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Em Activos Imobiliários	1	4.083.625	4.066.801	Em Activos Imobiliários	1	9.522.554	11.471.688
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais	1	59	44	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento	12	269.987	262.599	De Ajustamentos de dívidas a receber	11	40.297	-
Impostos Indirectos	12	685.122	459.436	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	18.426.642	17.350.820
PROVISOES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	-	753
Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		28.003.834	28.850.222
Provisões para Encargos		-	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	2.885.353	2.803.620	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	1.227	-	Recuperação de Incobráveis		-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		12.986.790	13.297.068	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores	26	99.000	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros Ganhos Eventuais	26	-	-
Valores Incobráveis		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		99.001	1
Perdas extraordinárias	22	-	89				
Perdas de exercícos anteriores	22	104.832	123.260	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)			
Outras perdas eventuais	22	19	217	TOTAL		28.102.835	28.850.223
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		104.851	123.566				
				Resultados da Carteira de Títulos		-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2	15.011.194	15.429.589	Resultados de Activos Imobiliários		(5.850)	(123.565)
TOTAL		28.102.835	28.850.223	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		15.281.181	15.692.187
				Resultados Líquidos do Período		15.011.194	15.429.589
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		20.946.854	21.897.180				
Resultados Correntes		(59)	(44)				
		15.017.044	15.553.154				

CONTABILISTA CERTIFICADO
CC 83559
Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
[Handwritten signatures]

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024


DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
Recebimentos					
Subscrição de unidades de participação	2	632.918	632.918	7.837	7.837
Pagamentos					
Resgates / Reembolsos de unidades de participação	2	(2.148)		(10.632)	
Rendimentos pagos aos participantes			(2.148)		(10.632)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		630.770		(2.795)	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO					
Recebimentos					
Alienação de ativos imobiliários		-		-	
Rendimento de ativos imobiliários		19.997.838		19.078.267	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de valores imobiliários			19.997.838		19.078.267
Pagamentos					
Aquisição de ativos imobiliários		-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(4.225.423)		(9.735.313)	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(1.732.356)	(5.957.779)		(9.735.313)
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		14.040.060		9.342.954	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE					
Recebimentos					
Juros de depósitos bancários		13.600		42.799	
Reembolso de impostos e taxas		-		-	
Financiamentos		-		-	
Outros recebimentos correntes		742	14.342	-	42.799
Pagamentos					
Comissão de gestão		(2.996.947)		(2.839.180)	
Comissão de depósito		(228.517)		(217.772)	
Impostos e taxas		(1.119.669)		(734.750)	
Taxa supervisão		(89.596)		(85.327)	
Financiamentos		(1.686.379)		(6.686.379)	
Juros de financiamento		(1.677.343)		(2.422.470)	
Outros pagamentos correntes		(357.314)	(8.155.766)	(61.080)	(13.046.960)
Fluxo das operações de gestão corrente		(8.141.424)		(13.004.161)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
Recebimentos					
Ganhos extraordinários		-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		5.094	5.094	-	-
Pagamentos					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		(131)	(131)	-	-
Fluxo das operações eventuais		4.963		-	
Saldo dos fluxos monetários do período		6.534.369		(3.664.002)	
Disponibilidades no início do período	7	5.782.978		9.446.980	
Disponibilidades no fim do período	7	12.317.347		5.782.978	

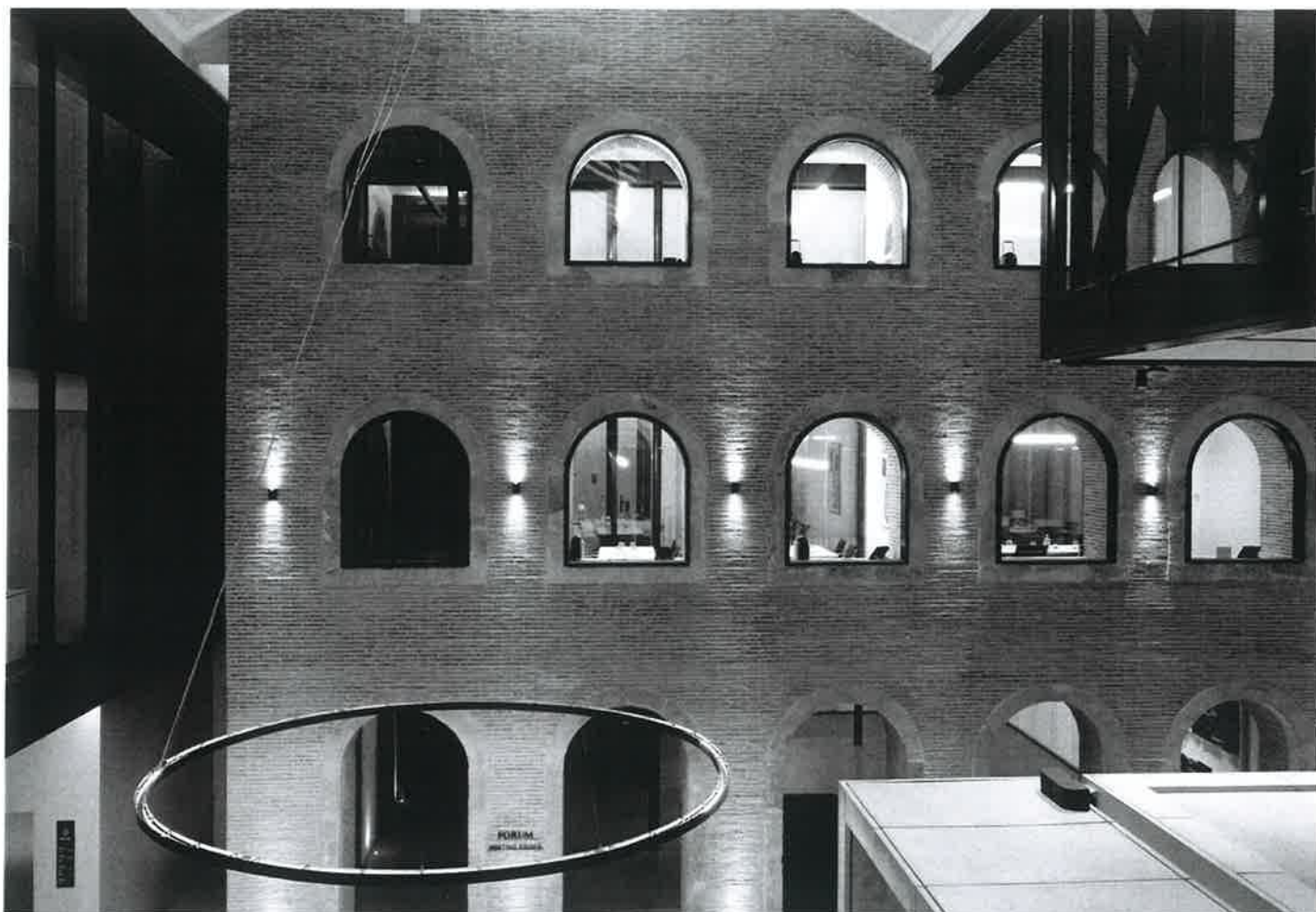
CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (a seguir, “Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I, posteriormente Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID, foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 22 de dezembro de 1993. O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, tendo sido no dia 4 de maio de 2020 transformado em organismo de investimento imobiliário aberto.

O Fundo foi constituído por um período de 10 anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes. Em 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a primeira prorrogação do Fundo por mais 10 anos. Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013. Em 21 de Fevereiro de 2019 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2019, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2019. Por deliberação em Assembleia de Participantes no dia 21 de fevereiro de 2020 com a aprovação do projeto de transformação do IMOFID em OIC aberto, o fundo passa a ter um prazo de duração indeterminado.

A atividade e funcionamento do Fundo enquadra-se no Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.

O Fundo é administrado, gerido e representado desde 01 de outubro de 2018 pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas atualmente pelo Banco Invest, S.A (adiante designado por “Banco Depositário”).

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento nº2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

A  

PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

Comissão de gestão

A sociedade gestora tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, a suportar pelo OIC e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,0% (um por cento) ao valor líquido global do OIC.

A comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões e taxa de supervisão. Sobre o valor da Comissão de Gestão recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor. A Comissão de Gestão será cobrada mensal e postecipadamente.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

A Comissão de Gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas Entidades Comercializadoras. A remuneração da atividade das Entidades Comercializadoras será realizada através de uma repartição parcial da comissão de gestão, a qual será apurada com base em 50% (cinquenta por cento) da comissão de gestão, determinada diariamente com base na proporção das unidades de participação do OIC comercializadas pela entidade comercializadora relativamente ao total de unidades de participação do OIC em circulação. Esta remuneração será deduzida ao montante de comissão que o OIC pagará à Sociedade Gestora a título de Comissão de Gestão.

Comissão de depositário

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de depositário, nos seguintes termos:

À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,07625%;

À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 euros e inferior ou igual a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0525%;

À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0375%.

Taxa de supervisão

A Taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2025 a taxa ascendia a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas ao processo de aquisição e eventuais obras de melhoria ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do RRGGA (Regulamento nº7/2023 da CMVM), e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

De acordo com o disposto no Prospeto do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecido uma periodicidade mínima de 6 meses para a avaliação e valorização dos imóveis. As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como frações autónomas ou edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

Rendimentos de ativos imobiliários

Os imóveis da propriedade do Fundo destinam-se ao arrendamento, sendo que as respetivas rendas serão reconhecidas como proveitos no ano a que dizem respeito. As rendas recebidas antecipadamente serão registadas na rubrica do passivo “Acréscimos e Diferimentos – Receitas com proveito diferido”.

Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses, relativamente às quais não existia garantias prestadas ou acordos de pagamento em vigor. As situações de contencioso são provisionadas na totalidade.

Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se por ser um organismo de investimento coletivo de distribuição parcial dos rendimentos distribuíveis aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo são determinados em função dos resultados do Fundo, deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A
E
M

A periodicidade da distribuição será anual, sendo os rendimentos pagos no dia 01 de outubro de cada ano, ou no dia útil imediatamente seguinte, se não for um dia útil, por crédito nas contas dos participantes.

A entidade responsável pela gestão poderá, sempre que a evolução dos investimentos e aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos do Fundo, tendo sempre presente os interesses dos participantes.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-12-2025				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Médias dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Edifício Trianon	66.644.315	(6.262.815)	60.381.500	60.381.500	-
Can Fatjo dels Aurons 1	10.467.407	(308.407)	10.159.000	10.159.000	-
Eborim 16 e 18	7.204.215	135.785	7.340.000	7.340.000	-
Loja Alvor	606.026	(278.026)	328.000	328.000	-
António Serpa 13	10.594.766	6.797.084	17.391.850	17.391.850	-
Dom Luís I 28	26.817.410	4.399.590	31.217.000	31.217.000	-
Loja Expo Norte	848.502	176.348	1.024.850	1.024.850	-
Oliveira ao Carmo 1 e 3	4.641.517	1.960.883	6.602.400	6.602.400	-
Ivens 12	30.720.713	4.925.787	35.646.500	35.646.500	-
Infante D. Henrique 26	16.563.685	2.271.815	18.835.500	18.835.500	-
Loja Liberdade 266	14.040.405	(3.787.155)	10.253.250	10.253.250	-
Urbo Business Centre	49.382.057	3.852.398	53.234.455	53.234.455	-
Boavista Office Center	27.825.878	2.744.371	30.570.249	30.570.249	-
Gonçalo Cristóvão 216	28.267.732	2.353.618	30.621.350	30.621.350	-
Loja Gaia Shopping	7.925.548	1.167.602	9.093.150	9.093.150	-
	302.550.173	20.148.881	322.699.054	322.699.054	-

Os ativos imobiliários estão registados pelo valor da média das duas avaliações obtidas pelos peritos avaliadores, nos termos da legislação aplicável.

Durante o exercício de 2025 foram registados, na conta “35 - Outros ativos”, faturas no valor de 9.799 euros que serão capitalizadas no imóvel “Edifício Trianon”, aquando da obtenção de novos relatórios de avaliação. Estas faturas referem-se às obras de reabilitação que estão a ocorrer no edifício.

A 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações, como se segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	9.522.554	11.471.688
	9.522.554	11.471.688
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(4.083.625)	(4.066.801)
Operações cambiais	(59)	(44)
	(4.083.684)	(4.066.845)
	5.438.870	7.404.843

(Handwritten signatures and initials)

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 49,8798 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

Durante o exercício de 2025, o capital do fundo apresentou as seguintes variações:

	No início 31-12-2024	Subscrição	Resgates	Resultados distribuidos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2025
Valor base	267 930 294	575 911	(1.995)	-	-	-	268 504 210
Dif. Em subs. Resgates	(27 900 580)	57 007	(153)	-	-	-	(27 843 726)
Resultados acumulados	25 891 138	-	-	-	15 429 589	-	41 320 727
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	15 429 589	-	-	-	(15 429 589)	15 011 194	15 011 194
	281.350.441	632.918	(2.148)	-	-	15.011.194	296.992.405
Número de unidades de participação	5.371.519	11.546	40				5.383.025
Valor da unidade de participação	52,3782	54,8171	(53,6900)				55,1720

No exercício de 2025, ocorreram as seguintes subscrições e resgates de capital:

Subscrições de Up's				Resgates de Up's			
Data Subscrição	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total	Data Resgate	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total
08-01-2025	19	52,3990	996	16-05-2025	18	53,6898	966
28-01-2025	19	52,4695	997	16-05-2025	22	53,6898	1 181
04-02-2025	285	52,4960	14 961				
05-03-2025	18	52,6585	948				
28-03-2025	18	52,7714	950				
10-04-2025	37	53,5111	1 980				
15-04-2025	37	53 5213	1 980				
21-04-2025	18	53,5522	964				
06-05-2025	112	53,6316	6 007				
13-05-2025	18	53,6760	966				
09-06-2025	18	53,7756	968				
03-07-2025	31	53,9419	1 672				
10-07-2025	74	53,9797	3 994				
14-07-2025	27	53,9798	1 457				
25-07-2025	462	54,0552	24 974				
29-07-2025	19	54,0748	1 027				
04-08-2025	36	54,1160	1 948				
02-09-2025	36	54 2141	1 952				
09-09-2025	18	54,2506	977				
17-09-2025	18	54,2920	977				
17-09-2025	73	54,2920	3 963				
22-09-2025	19	54,3068	1 032				
29-09-2025	28	54,3452	1 522				
07-10-2025	36	54,7910	1 972				
10-10-2025	912	54,8069	49 984				
14-10-2025	18	54,8276	987				
14-10-2025	547	54 8276	29 991				
20-10-2025	18	54 8554	987				
27-10-2025	18	54,8810	988				
29-10-2025	910	54,9048	49 963				
03-11-2025	36	54 9101	1 977				
05-11-2025	36	54,9285	1 977				
18-11-2025	181	55,0085	9 957				
21-11-2025	3 634	55,0330	199 990				
21-11-2025	3 634	55,0330	199 990				
02-12-2025	18	55,0735	991				
04-12-2025	90	55 0970	4 959				
23-12-2025	18	55,1484	993				
		Total	632.918				

A *Em*

o

Durante o ano de 2025, o fundo recebeu os seguintes pedidos de resgate que se encontram pendentes:

Data Comunicação	Up's a resgatar	Data Resgate	Data Liquidação
04-04-2025	132	15-05-2026	20-05-2026
20-05-2025	41	15-11-2026	20-11-2026
Total	173		

A 31 de dezembro de 2025 o fundo apresentava um total de 50 participantes.

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2025, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A *W* *E*

d

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às 17:00 horas, sendo esse o momento relevante para efeitos da valorização.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de seis meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento) por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo como o n.º1, do Artigo 34.º do RRG.
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados com a periodicidade mínima indicada no artigo 34.º do RRG e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

	31-12-2024	Aumentos	Reduções	31-12-2025
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	5.782.978			12.317.347
Depósitos a Prazo	-	3.000.000	3.000.000	-
	5.782.978	3.000.000	3.000.000	12.317.347

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD), no Banco Invest, S.A., no Banco Sabadell, S.A - Sucursal em Portugal e no Banco de Sabadell, S.A., Espanha.

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O movimento ocorrido durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

IMÓVEL	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Urbo Business centre	115.807	11.099	126.906
	115.807	11.099	126.906

A 31 de dezembro de 2025 encontra-se constituída uma provisão de rendas e encargos comuns no valor de 115.807 euros e 11.099 euros, respetivamente, referente a um inquilino do edifício Urbo Business Centre que entrou em insolvência no exercício de 2023, cujo processo ainda continua a decorrer (nota 11 e 14).

10. GARANTIAS REAIS

A 31 de dezembro de 2025, os valores de Dívidas a Terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se da seguinte forma:

(Handwritten signatures and initials)

Rubrica do balanço	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos Não-Titulados	39.178.319	Hipoteca Imóvel - Loja Alvor	328.000
		Hipoteca Imóvel - Loja Expo Norte	1.024.850
		Hipoteca Imóvel - Oliveira ao Carmo 1 e 3	6.602.400
		Hipoteca Imóvel - Eborim 16 e 18	7.340.000
		Hipoteca Imóvel - Infante D. Henrique 26	18.835.500
		Hipoteca Imóvel - Urbo Business Centre	53.234.455
		Hipoteca Imóvel - Dom Luís I 28	31.217.000
		Hipoteca Imóvel - Boavista Office Cente	30.570.249
		Hipoteca Imóvel - Loja Liberdade 266	10.253.250
	39.178.319		159.405.704

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses, relativamente às quais não haja garantia prestada ou acordo de pagamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 a rubrica de provisões constante no balanço era a seguinte:

	31-12-2024	Aumentos	Reduções	31-12-2025
Rendas Vencidas				
Urbo Business centre	156.104	-	40.297	115.807
Outros valores vencidos				
Urbo Business centre	11.099	-	-	11.099
	167.203	-	40.297	126.906

Durante o ano de 2025, o fundo conseguiu recuperar 40.297 euros da dívida relativa ao inquilino que se encontra em insolvência (nota 8), tendo revertido a provisão neste montante.

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC).

O novo regime assenta no sistema de tributação “à saída”, passando a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes. Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

(Handwritten signatures and initials)

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

Com a publicação da Lei nº42/2016, de 28 de dezembro, foi introduzida uma taxa adicional de IMI, para as pessoas coletivas, sobre os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos (exceto os classificados como “comerciais, industriais ou para serviços”).

A liquidação deste imposto é efetuada em setembro, com referência aos valores constantes nas matrizes a 1 de janeiro de cada ano.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% (zero vírgula zero um dois cinco por cento) da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o período de referência foram os seguintes:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<u>Pagos em Portugal</u>		
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	414.262	198.800
Imposto Selo (Verba 29)	144.915	138.039
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	124.661	118.759
Imposto Selo (Verba 2)	1.284	3.838
	<u>685.122</u>	<u>459.436</u>
<u>Pagos no Estrangeiro</u>		
Imposto s/ o rendimento		
Retenção na Fonte	269.987	262.599
	<u>269.987</u>	<u>262.599</u>
	<u>955.109</u>	<u>722.034</u>

A 31 de dezembro de 2025 o fundo apresenta valores a receber de impostos em Espanha, referentes a IRC e IVA nos montantes de 864.524 euros e 138.628 euros respetivamente.

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A 31 de dezembro de 2025 o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

Contratos de Promessa Compra e Venda	31-12-2025	31-12-2024
Valores cedidos em garantia - Hipotecas		
Urbo Business Centre	53.234.455	51.779.000
Dom Luís I 28	31.217.000	31.231.450
Boavista Office Centre	30.570.249	29.050.451
Infante D. Henrique 26	18.835.500	18.789.500
Loja Liberdade 266	10.253.250	9.637.350
Eborim 16-18	7.340.000	7.054.450
Oliveira ao Carmo 1 e 3	6.602.400	6.340.000
Loja Expo Norte	1.024.850	998.650
Loja Alvor	328.000	330.600
	159.405.704	155.211.451
Valores recebidos em garantia		
Gonçalo Cristóvão 216	2.186.250	2.431.037
Boavista Office Centre	1.873.332	1.783.332
Dom Luís I 28	1.551.000	2.206.973
Urbo Business Centre	1.531.191	1.531.191
Infante D. Henrique 26	1.012.363	900.000
The Ivens Hotel	625.035	1.614.053
António Serpa 13	450.000	450.000
Edifício Trianon	342.381	342.381
Can Fatjo dels Aurons 1	282.945	-
Gaia Shopping	69.636	69.636
Liberdade 266	14.936	14.936
	9.939.069	11.343.539
	169.344.773	166.554.989

A 31 de dezembro de 2025, o fundo não tem processos judiciais em curso.

A 31 de dezembro de 2025, 9 dos 15 imóveis detidos pelo Fundo encontram-se hipotecados, a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD), como garantia do empréstimo obtido junto desta entidade (nota 16).

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Urbo Business centre	133.587	11.099	144.686
Loja Gaia Shopping	69.735	6.047	75.782
Ivens 12-16	180	-	180
Edifício Trianon	-	25.445	25.445
Imposto sobre Receitas 2025	-	864.524	864.524
IVA - Imposto a receber	-	139.201	139.201
Outros	-	485	485
	203.503	1.046.800	1.250.302

A 31 de dezembro de 2025, encontra-se constituída uma provisão para rendas e encargos comuns no valor de 115.807 euros e 11.099 euros, respetivamente, conforme detalhado na nota 8.

Relativamente aos “Devedores por rendas vencidas”, o montante de 180 euros associado ao imóvel “Ivens 12-16” corresponde a parte da renda variável do mês de novembro. Por outro lado, o valor de 69.735 euros, referente à “Loja Gaia Shopping”, diz respeito à renda do mês de janeiro de 2026. Ambas as situações foram regularizadas no início do exercício de 2026.

Os montantes refletidos na coluna “Outros devedores” relativos aos imóveis “Edifício Trianon”, “Urbo Business centre” e “Loja Gaia Shopping”, correspondem a despesas do edifício cujo custo é imputado (refaturado) aos respetivos inquilinos.

O montante de 864.524 euros, registado na rubrica “Impostos sobre receitas de 2025”, refere-se ao montante a receber de IRC em Espanha.

Dos 139.201 euros registados na rubrica “IVA - Imposto a receber”, 138.628 euros correspondem a IVA a recuperar em Espanha, enquanto os restantes 573 euros dizem respeito a quatro notas de crédito pendente de assinatura, aguardando a recuperação do IVA em Portugal.

Por fim, o montante de 485 euros, registado na rubrica “Outros”, dizem respeito a adiantamentos de fornecedores.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Acréscimos de proveitos		
Rendas a receber		
António Serpa 13	1.500.000	1.560.000
Boavista Office Center	910.876	603.783
Edifício Trianon	164.613	158.320
Urbo Business Centre	121.712	-
Liberdade 266	99.625	61.375
Outros valores a receber		
Gaia Shopping	4.730	-
Liberdade 266	1.475	781
Urbo Business Centre	811	-
Edifício Trianon	-	21.047
	<u>2.803.842</u>	<u>2.405.306</u>
Diferimentos		
Despesas com custo diferido	720.409	534.150
	<u>720.409</u>	<u>534.150</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Valores activos	46.094	132.761
	<u>46.094</u>	<u>132.761</u>
	<u>3.570.344</u>	<u>3.072.217</u>

Na rubrica “Rendas a receber” encontram-se registados os valores das rendas relativas aos imóveis cujos contratos de arrendamento em vigor contemplam períodos de carência contratualmente definidos.

Na rubrica “Outros valores a receber” encontram-se registados os montantes relativos ao consumo de água, luz e outras despesas comuns do edifício, que serão refaturados aos inquilinos dos imóveis “Gaia Shopping”, “Liberdade 266” e “Urbo Business Centre”.

A rubrica de “Despesas com custo Diferido” corresponde, maioritariamente, às despesas diferidas com seguros e à comissão do contrato de crédito.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Comissões e outros encargos a pagar		
Taxa de supervisão	7.710	7.298
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	1.072.130	1.783.669
Empréstimos Não Titulados		
Caixa Geral de Depósitos	39.178.319	40.864.698
	40.258.158	42.655.665

O valor da rubrica de “Outros valores a pagar” corresponde, maioritariamente, a faturas de fornecedores por liquidar, adiantamento de clientes, IVA a pagar e impostos sobre o rendimento, nomeadamente retenção na fonte proveniente dos rendimentos dos imóveis de Espanha.

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica “Empréstimos Não Titulados” no montante de 39.178.319 euros, refere-se integralmente ao financiamento bancário concedido pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., a 22 de junho de 2022, para obtenção de liquidez.

Este financiamento tem associado uma hipoteca sobre nove imóveis detidos pelo Fundo, assim como os respetivos contratos de arrendamento cujos rendimentos se encontram consignados em benefício da CGD.

Imóveis Hipotecados	31-12-2025
Urbo Business Centre	53.234.455
Dom Luís I 28	31.217.000
Edifício Boavista Office Cente	30.570.249
Infante D. Henrique 26	18.835.500
Loja Liberdade 266	10.253.250
Eborim 16-18	7.340.000
Oliveira ao Carmo 1	6.602.400
Expo - Norte	1.024.850
Alvor	328.000
	159.405.704

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Acréscimo de custos		
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos contraídos	32.579	42.744
	32.579	42.744
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	252.188	238.134
Comissão de Depósito	19.229	18.158
Imposto de Selo (Verba 29)	37.135	35.170
Taxa de supervisão	7.722	7.315
	316.274	298.776
Outros custos a pagar		
IMI	303.503	199.316
Certificações	135.101	86.238
Condomínio	112.209	109.950
Honorários Diversos	60.112	19.408
Avaliação dos Activos Imobiliário	14.342	2.800
Taxa de Majoração CMVM	11.895	10.846
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	10.857	10.252
Diversos	8.380	8.656
Honorários Advogados	6.400	1.250
Reparação	6.353	127.365
Honorários Property management	6.279	10.043
Comissões Diversas	2.276	80.797
Auditoria	1.850	615
Vigilância e Segurança	-	148
	679.556	667.683
	1.028.410	1.009.204
Receitas com o Proveito Diferido	1.440.969	1.421.235
TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO	2.469.379	2.430.438

A rubrica de “Receitas com o Proveito Diferido” corresponde ao montante das rendas adiantadas relativas ao ano 2026, emitidas em dezembro de 2025, assim como a cauções dos contratos de arrendamento.

A variação verificada no período em análise na rubrica “Outros custos a pagar” resulta principalmente do aumento de despesas relacionadas com IMI e processos de certificação, nomeadamente LEED, WELL e BREEAM, atualmente em curso nos imóveis “Edifício Trianon”, “Ivens 12-16”, “Boavista Office Center” e “Urbo Business Centre”. Em contrapartida, registaram-se reduções na rubrica “Reparação” e “Comissões diversas”, decorrentes, respetivamente, da entrada de faturas e do pagamento da comissão de imobilização de financiamento cobrado pela CGD.

A rubrica “Honorários diversos”, está relacionada maioritariamente, com serviços especializados, nomeadamente elaboração do dossier de preços de transferência, serviços de informação financeira e índices de referência para análise e acompanhamento dos mercados, auditoria energética e projetos de descarbonização, bem como monitorização de mercado.

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

M
A
sem

	31-12-2025	31-12-2024
Comissões e taxas		
Em activos imobiliários	33.363	54.907
	33.363	54.907
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.895.734	2.758.619
Comissão de depositário	220.800	210.345
Taxa de supervisão	90.414	86.124
Outras	153.797	189.296
	3.360.746	3.244.383
	3.394.109	3.299.290

O valor de 33.363 euros presente na rubrica “Comissões e Taxas - Em ativos imobiliários” refere-se à comissão de intermediação decorrente do arrendamento do imóvel “Urbo Business Centre”.

O valor registado na rubrica “Outras” refere-se maioritariamente à comissão de imobilização do financiamento, cobrada pela CGD na data de vencimento dos juros.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	1.497.303	1.494.270
Reparação	262.361	409.244
Seguros	257.871	241.297
Electricidade	166.993	51.765
Avaliação dos Activos Imobiliário	80.468	72.418
Elevadores	64.634	63.665
Instalações Elétricas	20.492	22.099
Auditoria	16.605	15.375
Água	713	5.105
Conservação	580	917
Vigilância e Segurança	-	2.108
Outros	517.333	425.357
	2.885.353	2.803.620

A variação verificada na rubrica “eletricidade” está maioritariamente relacionada com o aumento das despesas no imóvel em Espanha, “Edifício Trianon”. Em contrapartida, o decréscimo registado na rubrica “reparações”, resulta principalmente da conclusão das obras no edifício “Loja Liberdade 266”. Assim, a 31 de dezembro de 2025, o saldo desta conta contempla maioritariamente custos associados à obra atualmente em curso no imóvel “Edifício Trianon”.

O valor registado na rubrica “Outros” refere-se maioritariamente a custos relativos a honorários de advogados, honorários de engenharia/arquitetura, honorários property management, honorários diversos, certificação energética e registos e notariado.

MJ
A
E
Q

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos não titulados - CGD	1.667.178	2.405.279
Juros de Mora	130	-
	1.667.308	2.405.279

21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de “Outras Perdas Correntes” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Outros Custos e Perdas Correntes	1.227	-
	1.227	-

22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

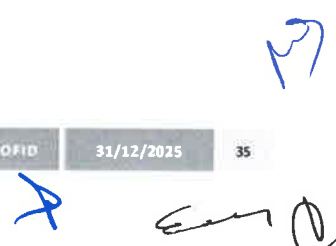
	31-12-2025	31-12-2024
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas Imput. Exerc. Anteriores	104.832	123.260
Perdas Extraordinárias	-	89
Outros Custos e Perdas Eventuais	19	217
	104.851	123.566

O montante refletido na rubrica “Perdas imputáveis a exercícios anteriores” refere-se ao reconhecimento do custo de IMI de 2023 dos imóveis “Dom Luís I 28” e “Infante D. Henrique 26”, uma vez que os processos de prorrogação de isenção de IMI, solicitados no âmbito de ações de reabilitação, não foram aprovados.

23. RENDIMENTOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No período em análise, o fundo obteve os seguintes rendimentos em ativos imobiliários:

	31-12-2025	31-12-2024
RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Rendas	16.936.182	15.985.185
Débito Despesas Gerais	1.490.460	1.365.635
	18.426.642	17.350.820



O valor de 1.490.460 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se, maioritariamente, ao débito de despesas comuns dos imóveis “Urbo”, “Edifício Boavista Office Center”, “Loja Gaia Shopping”, “Loja Liberdade 266” e “Edifício Trianon”.

A 31 de dezembro de 2025, os 15 imóveis em carteira encontram-se arrendados, com a exceção de uma fração do imóvel “Urbo”, por ser um espaço condicionado (sem uso), correspondendo a um total de 29 contratos de arrendamento em vigor.

24. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica “Juros e Proveitos Equiparados” tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Juros e proveitos equiparados		
Juros de Depósitos a Prazo	13.600	26.961
Juros de Depósitos à Ordem	742	-
	14.342	26.961

25. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes” tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	-	753
	-	753

26. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos imputáveis ex. anterior	99.000	-
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	1	1
	99.001	1

O montante refletido na rubrica “Ganhos imputáveis a exercícios anteriores” refere-se à diferença verificada entre o apuramento real e o estimado do IRC de Espanha relativo ao ano de 2024, bem como às reversões de acréscimos constituídos em excesso em anos anteriores.

(Handwritten signature and initials)

27. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

No período findo em 31 de dezembro de 2025, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 16.605 euros, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, sendo 1.230 euros referentes ao reporte de grupo.

28. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do anexo IV, seção 6 do art.º 93 do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2025 suportadas pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo (VLGF) em 31 dezembro de 2025:

	Remuneração Fixa	Remuneração variável	Remuneração Total	Número de colaboradores	
				Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais	438.008	50.799	488.807	5	1
Colaboradores	845.611	60.326	905.937	12	-
	1.283.619	111.125	1.394.744	17	1

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

À data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

30. FACTOS RELEVANTES (GUERRA)

No decorrer do ano de 2025, apesar de Portugal continuar a evidenciar uma recuperação económica, a economia mundial manteve-se sob forte pressão, com previsões de crescimento revistas em baixa e um elevado nível de incerteza, decorrentes de tensões comerciais e instabilidade geopolítica.

Os conflitos armados continuaram a influenciar o ambiente internacional, com a guerra entre a Rússia e a Ucrânia a prolongar-se e a situação no Médio Oriente a permanecer volátil, apesar de cessar-fogo parciais e esforços diplomáticos.

Adicionalmente, no final do ano, surgiram tensões internacionais significativas envolvendo os Estados Unidos, com repercussões geopolíticas globais: a operação militar norte-americana na Venezuela e as intenções de aquisição da Gronelândia, território autónomo da Dinamarca, aumentaram a incerteza nos mercados e nas relações diplomáticas transatlânticas. Estas situações geraram respostas negativas de aliados e populações locais, reforçando a complexidade do contexto geopolítico em 2025.

A sociedade gestora acompanha ativamente a evolução destes acontecimentos, avaliando os seus impactos e adotando as medidas necessárias para mitigar os riscos, de forma a proteger a posição financeira do Fundo e os seus resultados.

Lisboa, 19 de fevereiro 2026



CONTABILISTA CERTIFICADO

CC83559

Eusabete Matru

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

FIDELIDADE, 200 years of Insurance, Property and Ecosystem Partnership

fidelidadesociedadegestora.pt

fsg@fidelidade.pt • +351 213 401 787 • Largo do Chiado, 8, 1º 1249-125 Lisboa

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID** (o “OIC”), gerido pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 339 846 847 euros e um total de capital do OIC de 296 992 405 euros, incluindo um resultado líquido de 15 011 194 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 Aberto IMOFID em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo 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 OIC 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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 de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;

- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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 OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 OIC 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 OIC 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

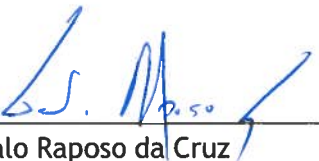
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 5 de março de 2026



Gonçalo Raposo da Cruz
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)
em representação de BDO & Associados - SROC