

IBERFID FIIF

RELATÓRIO E CONTAS 2025

FIDELIDADE
SOCIEDADE GESTORA

INDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO	3
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
BALANÇO	13
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	14
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	15
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	16



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 ao ano de 2025 do IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por “IBERFID” ou “Fundo”).

Handwritten initials in blue ink, possibly "AQ" or "AQ", with a checkmark-like symbol.



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.

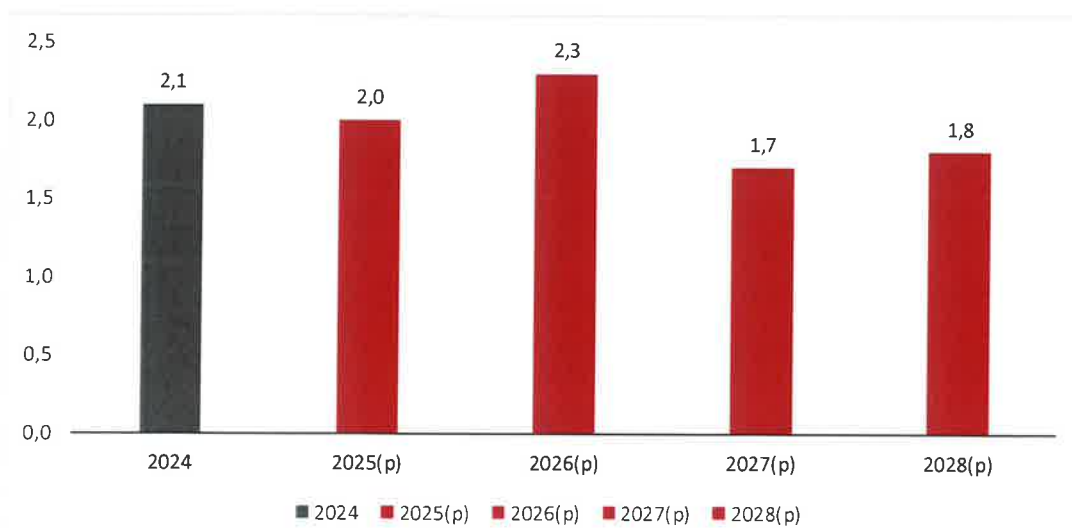
Em paralelo, foram implementados cortes na ajuda internacional ao desenvolvimento, com impacto significativo em países de baixo rendimento, e definidas novas restrições à imigração, em algumas economias avançadas.

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

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.

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

	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.

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.

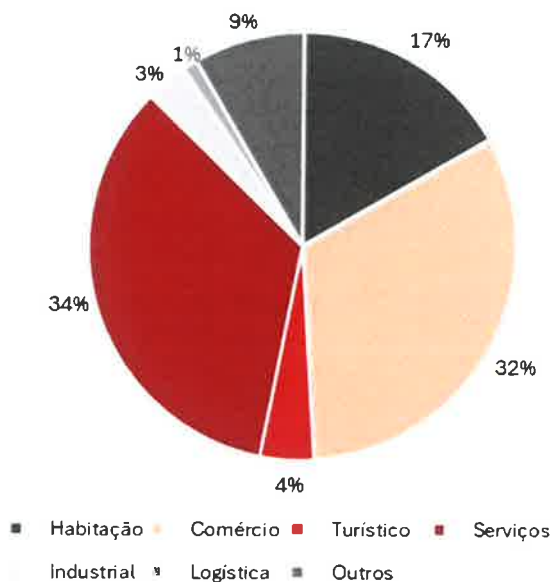
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.



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

IBERFID - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A constituição do FSG Saúde foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores mobiliários (“CMVM”) em 17 de agosto de 2020, tendo sido constituído em 06 de novembro de 2020 com um capital inicial de 51.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 anos. A 30 de dezembro de 2022, na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, procedeu-se à alteração do Regulamento de Gestão quanto à (i) denominação; (ii) tipo de investidores elegíveis; e (iii) política de investimento. Assim, o fundo passou a denominar-se por IBERFID – Fundo Investimento Imobiliário Fechado, sendo a comercialização das suas unidades de participação dirigida a investidores profissionais e contrapartes elegíveis, alterando-se a política de investimento para contemplar a aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a atividades de todo o espectro do sector imobiliário, nomeadamente atividades como escritórios, comércio, serviços, hotelaria, logística, armazéns ou indústria, saúde e residencial.

Em 10 de novembro de 2023 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a redução do capital do Fundo no valor de € 29.999.999,82 (vinte e nove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove euros e oitenta e dois cêntimos), passando a ser de € 21.000.000,18 (vinte e um milhões de euros e dezoito cêntimos), nos termos da deliberação da Assembleia de Participantes.

A B

Q

ATIVIDADE DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um património composto por 2 ativos imobiliários, i.e., um edifício de escritórios nas imediações de Madrid – Edifício Orion - com múltiplos inquilinos e, residualmente, uma fração autónoma (fração WI) no Hospital da Luz Torres de Lisboa arrendada a uma entidade do setor da Saúde.

Em 2025, a Fidelidade Sociedade Gestora (“FSG”) deu continuidade ao programa de reposicionamento do imóvel Orion procurando maximizar desta forma os seus rendimentos regulares e potenciar o retorno esperado. A nível de iniciativas ESG, o imóvel Orion obteve em 2025 a certificação BREEAM In Use Part 1 com classificação Very Good.

Durante o exercício de 2025, a atividade de investimento do Fundo não compreendeu a aquisição de qualquer imóvel, tendo o excesso de liquidez sido utilizado para as operações acima mencionadas.

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) atingiu os 21.248.377 euros.

O valor do seu Ativo Total ascendeu a 23.562.487 euros, dos quais 17.643.150 euros corresponde aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a contas de terceiros e disponibilidades.

Os proveitos do Fundo atingiram os 2.565.536 euros, sendo que 954.229 euros corresponde ao montante dos rendimentos prediais, 1.515.938 euros corresponde ao valor do proveito relativo à reversão da provisão do agravamento de IMI relativo a 2021 devido ao término do período da caducidade do imposto. Os custos suportados atingiram os 2.271.472 euros, dos quais 496.083 euros corresponde ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações durante o exercício de 2025. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido positivo de 294.064 euros.

INFORMAÇÃO SOBRE A VALORIZAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2025, os ativos imobiliários do IBERFID ascendiam a 17.643.150 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados nos termos da legislação aplicável, por 2 (dois) peritos avaliadores externos e independentes da Sociedade Gestora, sendo que o calendário regular do processo de avaliações compreende uma avaliação 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 (dois) dos 3 (três) métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subseqüentes relatórios de avaliação. A partir de 1 de janeiro de 2024, será aplicado o disposto no RRGa (Regulamento n.º7/2023 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 limitação 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 o(s) perito(s) avaliador(es) interessado(s).

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 de acordo com a 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

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	Valores em euros
				Rendibilidade
2020 *	50.866.465,16 €	10.200.000	4,9869 €	-0,18%
2021	51.530.126,85 €	10.200.000	5,0520 €	1,30%
2022	52.458.817,17 €	10.200.000	5,1430 €	1,80%
2023	21.661.629,35 €	4.272.552	5,0700 €	-1,42%
2024	20.954.312,73 €	4.272.552	4,9044 €	-3,27%
2025	21.248.376,51 €	4.272.552	4,9732 €	1,40%

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

* Rendibilidade calculada com base nos dois meses de atividade de Fundo

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

	Valores em euros				
	2021	2022	2023	2024	2025
PROVEITOS	2.478.685	8.753.394	1.583.681	1.071.780	2.565.536
CUSTOS	1.815.023	7.824.703	2.380.869	1.779.096	2.271.472
RESULTADO LÍQUIDO	663.662	928.690	-797.188	-707.316	294.064

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	Valores em euros				
	2021	2022	2023	2024	2025
IMPOSTOS	113.880	3.736.986	176.079	21.070	25.552
COMISSÃO DE GESTÃO	513.090	527.227	426.011	215.445	208.678
COMISSÃO DE DEPÓSITO	25.802	24.647	11.655	10.456	10.636
TAXA DE SUPERVISÃO	15.989	16.874	14.731	6.710	6.530
AUDITORIA	7.380	9.225	11.685	8.610	4.920

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido positivo do exercício de 2025, no montante de 294.064 euros, será integralmente transferido para Resultados Transitados.

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.

19

19

Lisboa, 19 de fevereiro 2026

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO





DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

DESIGNAÇÃO	NOTAS	ACTIVO					PASSIVO					
		31-12-2025					31-12-2024					
		Bruto	Mv/af	mv/ad	Líquido	Líquido	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024		
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS												
Terrenos												
Construções	1 e 3	18 859 401	9 467	(1 225 718)	17 643 150	17 684 650	CAPITAL DO FUNDO					
Direitos							Unidades de Participação	2	21 362 760	21 362 760		
Adiantamentos por compra de imóveis							Variações Patrimoniais	2	(362 760)	(362 760)		
Outros ativos							Resultados Transitados	2	-45 687	661 629		
							Resultados Distribuídos					
TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		18 859 401	9 467	-1 225 718	17 643 150	17 816 298	Resultados Líquidos do Período	2	294 064	(707 317)		
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		21 248 377	20 954 313		
OBRIGAÇÕES												
Títulos da Dívida Pública							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
Outros Fundos Públicos Equiparados							Ajustamentos de dívidas a receber					
Obrigações diversas							Provisões Acumuladas	11	1 700 283	3 215 870		
Participações em Soc. Imobiliárias							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1 700 283	3 215 870		
Unidades de Participação												
Outros títulos												
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.												
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
Devedores por crédito vencido							Resgates a Pagar a Participantes					
Devedores por rendas vencidas							Rendimentos a Pagar a Participantes					
Outras Contas de Devedores	14	371 687			371 687	334	Comissões e outros encargos a Pagar	16	518	544		
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		371 687			371 687	263 993	Outras Contas de Credores	16	53 419	98 356		
DISPONIBILIDADES							Empréstimos Titulados					
Caixa							Empréstimos Não Titulados					
Depósitos a ordem	7	3 921 974			3 921 974	731 159	Adiantamentos por venda de imóveis					
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1 500 000			1 500 000	5 600 000	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		53 937	98 699		
Certificados de depósito												
Outros meios monetários												
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		5 421 974			5 421 974	6 331 159						
ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS					
Acrescimos de proventos	15	68 810			68 810	125 125	Acrescimos de Custos	17	307 341	151 413		
Despesas com custo diferido	15	9 156			9 156	9 133	Receitas com Provento Diferido	17	252 548	157 815		
Outros acrescimos e diferimentos	15	47 710			47 710	32 603	Outros Acrescimos e Diferimentos					
Contas Transições Ativas							Contas Transições Passivas					
TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		125 676			125 676	166 861	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		589 890	309 228		
TOTAL DO ACTIVO		24 778 738	9 467	(1 225 718)	23 562 487	24 578 311	TOTAL DO PASSIVO		2 314 110	3 623 998		
							TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		23 562 487	24 578 311		
Total do N.º de Unidades de Participação	2				4 272 552	4 272 552	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	4,9732	4,9044		

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83569

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO A 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		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	24	94.861	150.600
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários		-	-	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	226.945	233.391	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	496.083	866.853	Em Activos Imobiliários	1	500	500
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento	12	6.201	-	De Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Impostos Indirectos	12	19.352	21.070	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	954.229	908.910
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	-	3.349
Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		1.049.590	1.063.359
Provisões para Encargos	11	350	359				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	1.518.124	621.645	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	839	1.026	Recuperação de Incobráveis		-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		2.267.894	1.744.344	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores	26	1.515.938	8.420
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros Ganhos Eventuais	26	9	-
Valores Incobráveis		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		1.515.947	8.420
Perdas extraordinárias	22	-	3				
Perdas de exercícios anteriores	22	930	6.311	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	2	-	707.317
Outras perdas eventuais	22	2.648	28.438	TOTAL		2.565.536	1.779.096
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		3.578	34.752				
				Resultados Eventuais		1.512.369	(26.332)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2	294.064	-	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		(6.201)	(707.317)
TOTAL		2.565.536	1.779.096	Resultados Líquidos do Período		(294.064)	(707.317)
Resultados da Carteira de Títulos		-	-				
Resultados de Activos Imobiliários		(1.059.478)	(579.089)				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-				
Resultados Correntes		(1.218.305)	(680.985)				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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		-	-
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação	2	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-	-
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		-	-
Rendimento de ativos imobiliários		1 072 194	964 376
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	-
		1 072 194	964 376
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários		-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(2 017 506)	(1 315 146)
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(14 613)	(1 315 146)
		(2 032 119)	(1 315 146)
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(959 925)	(350 770)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários		134 326	108 841
Reembolso de impostos e taxas		-	-
Financiamentos		-	-
Outros recebimentos correntes		-	-
		134 326	108 841
Pagamentos			
Comissão de gestão		(217 864)	(221 113)
Comissão de depósito		(10 896)	(9 593)
Impostos e taxas		(10 528)	219 299
Taxa supervisão		(6 548)	(6 580)
Financiamentos		-	-
Juros de financiamento		-	-
Outros pagamentos correntes		(9 076)	3 330
		(254 912)	3 330
Fluxo das operações de gestão corrente		(120 586)	94 184
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários		-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		171 319	-
Recuperação de incobráveis		-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-
		171 319	-
Pagamentos			
Perdas extraordinárias		-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		7	-
		7	-
Fluxo das operações eventuais		171 326	-
Saldo dos fluxos monetários do período	7	909 185	256 586
Disponibilidades no início do período	7	6 331 159	6 587 745
Disponibilidades no fim do período	7	5.421.974	6.331.159

CONTABILISTA CERTIFICADO
CC 83559
Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
[Assinaturas]



ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



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

A constituição do IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, anteriormente denominado FSG Saúde - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, foi autorizada por comunicação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) datada de 17 de agosto de 2020. O Fundo foi constituído em 06 de novembro de 2020, como organismo de investimento coletivo alternativo, imobiliário, fechado, de subscrição particular, sob a forma contratual de fundo de investimento (fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular).

O Fundo tem uma duração inicial de 10 (dez) anos, com início na data da respetiva constituição, e com duração até 06 de novembro de 2030, sem prejuízo de a sua duração poder ser prorrogada uma ou mais vezes por períodos de 5 (cinco) anos.

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 a sua constituição pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, 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.

PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

Comissão de gestão

A Comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestadas pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”. A entidade responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão mensal e postecipadamente, que será liquidada e paga em duodécimos, calculada diariamente para efeitos do apuramento do valor da unidade de participação do Fundo através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,00% sobre o valor líquido global do Fundo.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

Comissão de depositário

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, que será liquidada anualmente e paga até ao final do mês de janeiro do ano subsequente, sendo calculada no último dia de cada ano, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,075%;

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,050%.

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 ascende 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

O ano de 2024 ficou marcado pela entrada em vigor do RRG (Regulamento nº7/2023 da CMVM).

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento 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 RRG (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 Regulamento de gestão do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecida uma periodicidade mínima de 12 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 terrenos e 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 Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e das 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, tendo sempre presente os interesses dos Participantes do Fundo.

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

Imóveis	31-dez-25				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Médias dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Hospital da Luz - Torres de Lisboa - Fração WI	9.683	9.467	19.150	19.150	-
Edifício Orion	18.849.718	(1.225.718)	17.624.000	17.624.000	-
	18.859.401	(1.216.251)	17.643.150	17.643.150	-

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

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações de imóveis como se segue:

A E

	31-12-2025	31-12-2024
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	500	500
	500	500
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(496.083)	(866.853)
	(496.083)	(866.853)
	(495.583)	(866.353)

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 5,0000 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 51.000.000,00 euros, dividido em 10.200.000 unidades de participação com o valor unitário de 5,0000 euros cada.

No dia 9 de novembro de 2023 foi decidido em assembleia de participantes proceder a redução de capital, no montante de 29.999.999,82 euros, correspondente a 5.927.448 unidades de participação. A redução ocorreu no dia 10 de novembro de 2023, passando o número de unidades de participação em circulação para 4.272.552.

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

	No início 31-12-2024	Subscrição	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2025
Valor base	21.362.760	-	-	-	-	-	21.362.760
Dif. Em subs. Resgates	(362.760)	-	-	-	-	-	(362.760)
Resultados acumulados	661.629	-	-	-	(707.317)	-	(45.687)
Resultados do período	(707.317)	-	-	-	707.317	294.064	294.064
	20.954.313	-	-	-	-	294.064	21.248.377
Número de unidades de participação	4.272.552	-	-	-	-	-	4.272.552
Valor da unidade de participação	4,9044	-	-	-	-	-	4,9732

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, as unidades de participação eram detidas pelos seguintes titulares:

Titular	2025		2024	
	Unidades de participação	% Capital do Fundo	Unidades de participação	% Capital do Fundo
Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A.	4.272.552	100,00%	4.272.552	100,00%
	4.272.552	100,00%	4.272.552,00	100,00%

A *ES*

Q

(ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;

(iii) Imóveis sujeitos (i) a quaisquer projetos de construção ou (ii) a projetos de reabilitação ou a obras de melhoramento, ampliação e requalificação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, nas seguintes instâncias:

1) Previamente ao início do projeto;

2) Com uma periodicidade mínima de 12 (meses) e sempre que o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização apresente um valor correspondente a uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) do valor inicial estimado e contratado para o investimento total, no período que ocorrer primeiro;

3) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

4) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses;

(iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

(v) Previamente aos aumentos e reduções de capital do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integram o património do Fundo tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da operação;

(vi) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.

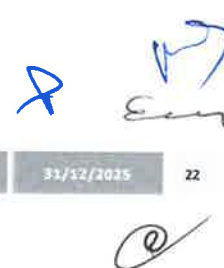
d) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores.

e) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento) por referência ao menor dos 2 (dois) valores, o imóvel em causa será avaliado por um terceiro perito avaliador.

f) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo terceiro valor caso este corresponda ao valor da média dos restantes valores.

g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando as regras constantes nas alíneas c) a f) anteriores.

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 nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2025 foi o seguinte:

	31-12-2024	Aumentos	Reduções	31-12-2025
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	731.159			3.921.974
Depósitos a Prazo	5.600.000	8.500.000	12.600.000	1.500.000
	6.331.159	8.500.000	12.600.000	5.421.974

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD), Banco Sabadell – Sucursal em Portugal e Banco Sabadell, S.A.

Durante o exercício de 2025 foram constituídos Depósitos a Prazo junto do Banco Sabadell – Sucursal em Portugal, S.A., que a 31 de dezembro de 2025 totalizam o montante 1.500.000 euros.

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2025 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2024	Aumentos	Reduções	31-12-2025
Provisões acumuladas	3.215.870	606	(1.516.194)	1.700.283
	3.215.870	606	(1.516.194)	1.700.283

O valor registado nesta rubrica refere-se ao valor correspondente ao agravamento de IMI e IMT de 2022, 2023 e 2024. Este encargo está fundamentalmente relacionado com o agravamento das taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para 7,5% e 10%, respetivamente, aplicável às entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. Tendo por base a informação disponível no final do exercício de 2022, nomeadamente as conclusões e determinações de pedidos de informação vinculativas apresentados por entidades similares (OIC's), a Entidade Gestora concluiu, em 2022, que o IBERFID poderá enquadrar-se na referida situação que prevê o agravamento das taxas. Em 31 de dezembro de 2025 foi reduzido o valor da provisão de IMI relativa ao exercício de 2021 devido ao término do período de caducidade do referido imposto.

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.

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Impostos indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	15	15
Imposto Selo (Verba 29)	10.564	12.006
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	8.773	9.049
	19.352	21.070
Pagos no Estrangeiro		
Imposto s/ o rendimento		
Retenção na Fonte	6.201	-
IBI e Vado	-	-
	6.201	-
	25.552	21.070

Assim como em 2024, a rubrica “IBI e Vado” - impostos sobre imóveis devidos em Espanha - foi incluída no orçamento das despesas comuns, pelo que estes custos foram refletidos no ano de 2025 na conta “Condomínios ES”.

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

	31-12-2025	31-12-2024
Valores recebidos em garantia		
Edifício Orion	78.715	122.211
	78.715	122.211

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

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Devedores por rendas vencidas	-	334
Outras Contas de Devedores	371.687	263.659
	371.687	263.993

O montante refletido na rubrica de “Outras Contas de Devedores”, diz maioritariamente respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos IRC e IVA em Espanha, nos montantes de 184.124 euros e 187.340 euros, respetivamente.

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:

	31-12-2025	31-12-2024
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades - Depósitos a Prazo	7.579	47.045
Rendas a receber	61.231	78.080
Diferimentos		
Despesas com custo diferido	9.156	9.133
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Valores ativos	47.710	32.603
	125.676	166.861

De acordo com os contratos de Arrendamento celebrado entre o Fundo IBERFID com alguns inquilinos do imóvel Orion, foi estabelecido um período de carência no pagamento de rendas, pelo que o valor das mesmas está a ser registado na rubrica “Rendas a receber”.

O valor registado na rubrica “Valores ativos” diz respeito ao pagamento efetuado à Agência de Vivienda Social FIANZAS R., referente ao valor das cauções do Edifício Orion respeitantes aos anos de 2024, gestão de resíduos e garantias de obra.

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
Outras Contas de Credores		
Autoridades de Supervisão	518	544
Outros valores a pagar	53.419	98.356
	53.937	98.899

A rubrica de “Outros valores a pagar” corresponde a maioritariamente a faturas de fornecedores por liquidar.

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		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	16.929	17.736
Comissão de Depósito	10.639	10.468
Imposto de Selo (Verba 29)	2.656	2.619
Taxa de supervisão	552	545
	30.776	31.368
Outros custos a pagar		
Eletricidade	1.150	1.095
Condomínio	78.179	111.523
Reparação	166.220	-
Honorários	24.114	1.100
IMI	15	15
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	1.103	1.140
Taxa de Majoração CMVM	897	1.482
Auditoria	1.230	3.690
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Reavaliações	3.658	-
	276.565	120.045
	307.341	151.413
Receitas com o Proveito Diferido	252.548	157.815
TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO	559.889	309.228

Na rubrica “Reparação”, encontra-se registado o montante de 166.220 euros correspondente aos custos incorridos com as obras de impermeabilização das garagens e com a remodelação da fachada do Edifício Orion.

O valor de 3.658 euros reconhecido na rubrica “Avaliação dos Ativos Imobiliários – Reavaliações” diz respeito aos custos suportados com a realização das avaliações dos imóveis.

O montante registado na rubrica “Receitas com o Proveito Diferido” corresponde, maioritariamente, a cauções recebidas de inquilinos, no âmbito dos respetivos contratos de arrendamento do Edifício Orion.

18. COMISSÕES

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

	31-12-2025	31-12-2024
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	208.678	215.445
Comissão de depositário	10.636	10.456
Taxa de supervisão	6.529	6.709
Outras	1.102	781
	226.945	233.391
	226.945	233.391

O valor de 1.102 euros registado na rubrica “Outras” refere-se à Taxa de Majoração da CMVM e às comissões cobradas pelas instituições bancárias.

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		
Eletricidade	9.515	14.464
Seguros	17.364	17.429
Condomínio	372.405	434.890
Reparação	1.013.068	72.206
Avaliação dos Ativos Imobiliário	3.657	5.380
Auditoria	4.920	8.610
Outros	97.195	68.666
	1.518.124	621.645

O saldo registado na rubrica “Outros”, no montante de 97.195 euros refere-se maioritariamente a honorários de property management, honorários diversos e certificação energética do edifício Orion.

O aumento da rubrica de “Reparação” refere-se ao custo das intervenções realizadas relativas a remodelação da fachada e da impermeabilização do edifício Orion, são obras de manutenção corretiva do edifício para repor o normal funcionamento do mesmo.

21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

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

	31-12-2025	31-12-2024
Outros Custos e Perdas Correntes	839	1.026
	839	1.026

22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2025 e 2024 a rubrica de “Custos e Perdas Eventuais”, tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas Extraordinárias	-	3
Perdas de Exercícios Anteriores	930	6.311
Outras Perdas Eventuais	2.648	28.438
	3.578	34.752

O saldo registado na rubrica “Perdas de Exercícios Anteriores”, no montante de 930 euros refere-se ao certo efetuado à estimativa de imposto do ano de 2024.

O valor registado na rubrica “Outras Perdas Eventuais”, no montante de 2.648 euros corresponde maioritariamente a faturas de energia emitidas em nome do antigo proprietário do edifício, que foram liquidadas, mas nunca refaturadas.

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 Ativos Imobiliários		
Rendas	670.600	649.778
Débito Despesas Gerais	283.629	259.132
	954.229	908.910

O valor de 283.629 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se ao débito de despesas comuns do imóvel “Edifício Orion”.

A 31 de dezembro de 2025 encontram-se arrendados todos os imóveis em carteira, correspondendo a um total de 18 contratos de arrendamento em vigor.

24. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

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

	31-12-2025	31-12-2024
Juros e proveitos equiparados		
Outros, de Operações Correntes	94.861	150.600
	94.861	150.600

O saldo registado na rubrica “Outros, de Operações Correntes”, no montante de 94.861 euros refere-se aos juros de depósitos a prazo constituídos durante o exercício em análise.

25. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes” tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	-	3.349
	-	3.349

26. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

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

	31-12-2025	31-12-2024
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos de Exercícios Anteriores	1.515.938	8.420
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	9	
	1.515.947	8.420

O saldo registado na rúbrica “Ganhos de Exercícios Anteriores”, no montante de 1.515.938 euros deve-se à reversão do acréscimo de custo do agravamento da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) referente ao ano de 2021. A provisão constituída para o IMI, relativa ao exercício de 2021, foi revertida em resultado da caducidade do prazo de liquidação do imposto.

27. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 7.380 euros, incluindo Imposto sobre o Valor.

28. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido no artigo 93º do RGA, anexo IV, seção 6, 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	31.337	3.634	34.972	5	1
Colaboradores	60.499	4.316	64.815	12	-
	91.837	7.950	99.787	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

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

[Handwritten signatures]



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 **IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (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 23 562 487 euros e um total de capital do OIC de 21 248 377 euros, incluindo um resultado líquido de 294 064 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 IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 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.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 11 do anexo às demonstrações financeiras, as Provisões Acumuladas (passivo) integram cerca de 1 700 000 euros, correspondentes à estimativa dos encargos dos exercícios de 2022 a 2025 com o agravamento das taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para 7,5% e 10%, respetivamente, aplicável às entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. Tendo por base a informação disponível, nomeadamente as conclusões e determinações de pedidos de informação vinculativas apresentados por entidades similares (OIC), a Entidade Gestora mantém em 31 de dezembro de 2025 o mencionado passivo. 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 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) concluímos 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

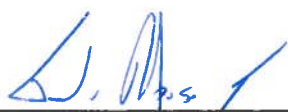
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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