



IMOFID

Ficha Informativa novembro 2025

FIDELIDADE
SOCIEDADE GESTORA

FIIA IMOFID

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo IMOFID é proporcionar um retorno estável a médio/longo prazo através de uma carteira diversificada de imóveis comerciais, centrada na qualidade dos inquilinos, na solidez do rendimento e na liquidez dos ativos. A carteira está localizada principalmente em Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona.

PERFIL DO INVESTIDOR

Destina-se a investidores que assumam uma perspetiva de valorização do seu capital no médio prazo e, como tal, estejam na disposição de immobilizar as suas poupanças por um período mínimo de investimento recomendado de 3 anos.

FACTOS RELEVANTES DO FUNDO

O edifício Trianon (escritórios) em Madrid, obteve a Certificação LEED Gold.

PRINCIPAIS INDICADORES (30 de novembro 2025)

VALOR DO ATIVO SOB GESTÃO (GAV)	339.458.451 €
IMÓVEIS SOB GESTÃO	322.699.054 €
VALOR LÍQUIDO PATRIMONIAL (NAV)	296.515.640 €
DISPONIBILIDADES	12.311.935 €
TAXA DE OCUPAÇÃO	96,9%
WAULTB / WAULT	6,9/ 8,5 Anos
RÁCIO DÍVIDA FINANCEIRA / GAV	11,7%

RENDIBILIDADE ANUALIZADA¹

Ano	2020	2021	2022	2023	2024
Rendibilidade	0,2%	3,5%	5,9%	4,0%	5,8%

RENDIBILIDADE HOMÓLOGA¹

Período	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Rendibilidade	5,4%	5,6%	5,1%	5,3%	4,9%

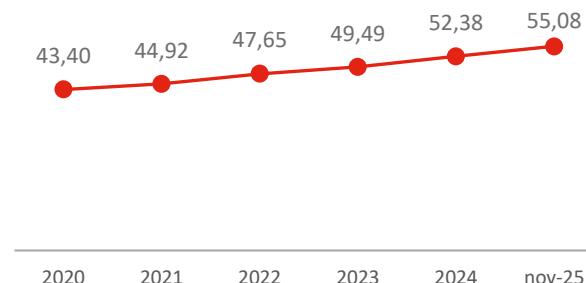
¹ As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura. As rendibilidades divulgadas são anualizadas líquidas de comissões de gestão, comissões de depósito, impostos sobre a propriedade e todos os custos e impostos ao nível do Fundo e calculadas com base no último dia útil mensal.

Os rendibilidades não incluem eventuais comissões de subscrição e de resgate ou impostos ao nível do participante.

INDICADORES

O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto a 4 de maio de 2020, pelo que as informações desta Ficha iniciam-se a partir desta data.

EVOLUÇÃO VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO (€)



O valor das unidades de participação do Fundo pode aumentar ou diminuir em função da evolução da performance dos ativos que constituem o património do Fundo.

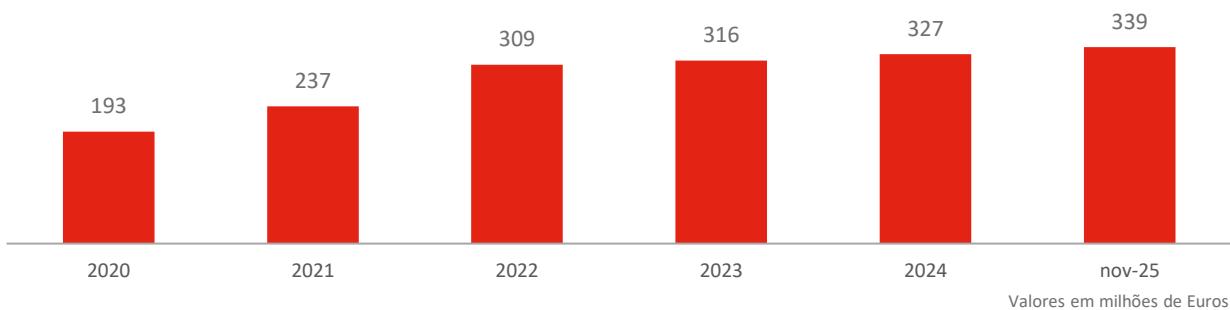
Baixo risco

Elevado risco

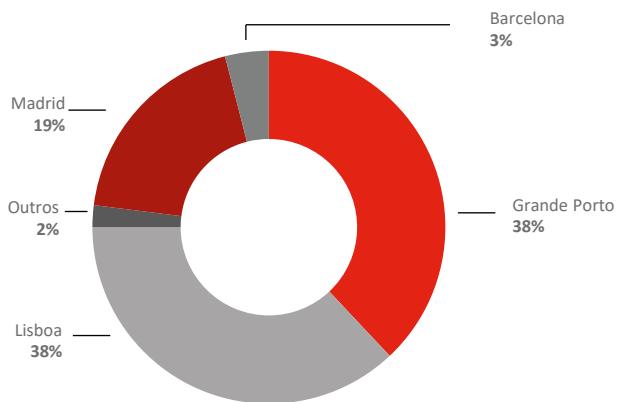
1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

² Os níveis de risco variam entre a classe 1 (risco mínimo) e a 7 (risco máximo) e corresponde ao indicador sumário de risco calculado conforme o Regulamento Delegado (UE) 2021/2268 da Comissão, de 6 de setembro de 2021.

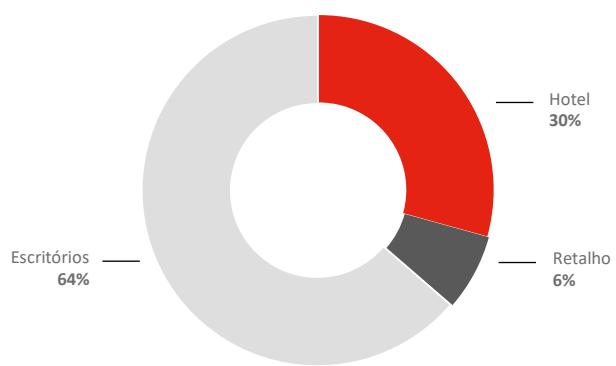
ATIVOS SOB GESTÃO (2020-NOVEMBRO 2025)



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA (% IMÓVEIS SOB GESTÃO)



SETORES (% IMÓVEIS SOB GESTÃO)



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

PRODUTO	Fundo imobiliário aberto de acumulação, supervisionado pela CMVM
TAXONOMIA	Artº 8 SFDR
ATIVOS	Imóveis geradores de rendimento
SETORES	Escritórios, retalho, hotéis e logística
GEOGRAFIA	Península Ibérica Focada em Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona para escritórios e áreas consolidadas para outros setores
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	Semestral
LIMITE ALAVANCAGEM	25% Ativo Total
COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO	N/A
RESGATE	Pré-aviso: 12 meses Janela resgate: semestral Comissão de resgate: 2% ≤ 2 anos; 1%: > 2 anos ≤ 3 anos; 0%: > 3 anos
COMISSÃO DE GESTÃO (ANO/%VLGF)	1,0%
COMISSÃO DEPÓSITO (ANO/% VLGF)	0,07625%: VLGF ≤ €300 milhões 0,0525%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,0375%: VLGF > €500 milhões
OUTRAS INFORMAÇÕES	Publicação diária do valor unitário: Site CMVM (código ISIN: PTFDDAHM0004) Nota Mensal (site Sociedade Gestora ("SG")) Relatório e Contas anual (Site CMVM / Site Fidelidade Sociedade Gestora) Prospecto e Documento de Informação Fundamental (Site CMVM / Site Fidelidade Sociedade Gestora)

PRINCIPAIS PROPRIEDADES



EDIFÍCIO TRIANON

Escritórios
19.917 m²
Madrid



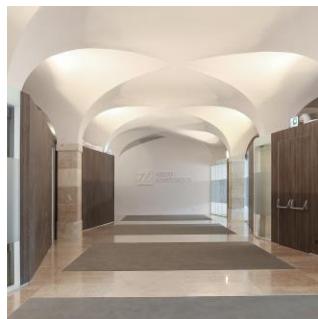
BOAVISTA OFFICE CENTER

Escritórios
7.456 m²
Porto



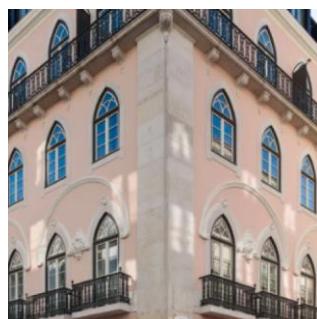
URBO BUSINESS CENTER

Escritórios
15.709 m²
Porto



INFANTE D. HENRIQUE 26

Escritórios
7.621 m²
Lisboa



IVENS 12-16

Hotel
7.889 m²
Lisboa



ANTÓNIO SERPA 13

Hotel
5.208 m²
Lisboa



DOM LUÍS | 28

Escritórios
11.523 m²
Lisboa



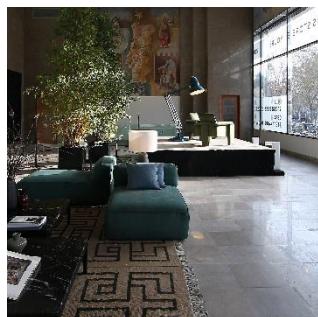
CAN FATJO DELS AURONS 1

Escritórios
3.242 m²
Barcelona



GONÇALO CRISTÓVÃO 216

Hotel
7.794 m²
Porto



LOJA DA LIBERDADE 266

Retalho
1.228 m²
Lisboa

ANEXO – Balanço a 30.11.2025

Descrição	EXERCÍCIO				
	nov-25		nov-24		
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
ATIVO					
Ativos Imobiliários					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construções	302.550.173,43	30.785.282,67	-10.636.402,10	322.699.054,00	314.705.000,50
Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos por compra de imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros ativos	865,94	0,00	0,00	865,94	740.556,95
Total de Ativos Imobiliários	302.551.039,37	30.785.282,67	-10.636.402,10	322.699.919,94	315.445.557,45
Carteira de Participações					
Participações em sociedades imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Carteira de Participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contas de Terceiros					
Devedores por crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devedores por rendas vencidas	212.767,45	0,00	0,00	212.767,45	208.266,63
Outras contas de devedores	1.149.785,12	0,00	0,00	1.149.785,12	1.354.132,17
Total dos Valores a Receber	1.362.552,57	0,00	0,00	1.362.552,57	1.562.398,80
Disponibilidades					
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos à ordem	9.311.935,32	0,00	0,00	9.311.935,32	6.578.542,12
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00
Certificados de depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros meios monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total das Disponibilidades	12.311.935,32	0,00	0,00	12.311.935,32	6.578.542,12
Acréscimos e Diferimentos					
Acréscimos de proveitos	2.523.247,11	0,00	0,00	2.523.247,11	2.377.692,76
Despesas com custo diferido	531.633,69	0,00	0,00	531.633,69	583.011,38
Outros acréscimos e diferimentos	29.162,29	0,00	0,00	29.162,29	132.761,27
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos Acréscimos e diferimentos Ativos	3.084.043,09	0,00	0,00	3.084.043,09	3.093.465,41
Total do Ativo	319.309.570,35	30.785.282,67	-10.636.402,10	339.458.450,92	326.679.963,78

Legenda: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Descrição	EXERCÍCIO	
	nov-25	nov-24
	Líquido	Líquido
CAPITAL E PASSIVO		
Capital do Fundo		
Unidades de participação	268.497.925,54	267.930.294,45
Variações patrimoniais	-27.844.383,84	-27.900.580,48
Resultados transitados	41.320.726,74	25.891.138,19
Resultados distribuídos	0,00	0,00
Resultado líquido do período	14.541.371,35	14.773.668,13
Total do Capital do Fundo	296.515.639,79	280.694.520,29
Ajustamentos e Provisões		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Outras contas de credores	126.905,61	167.202,91
Total Ajustamentos e Provisões	126.905,61	16720,91
Contas de Terceiros		
Rendimentos a pagar a Participantes	0,00	0,00
Resgates a pagar a Participantes	0,00	0,00
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00
Outras contas de credores	483.738,81	1.751.737,97
Empréstimos contraídos	39.599.913,35	41.286.292,75
Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	40.083.652,16	43.038.030,72
Acréscimos e Diferimentos		
Acréscimos de custos	1.299.303,68	1.385.651,69
Receitas com proveito diferido	1.432.949,68	1.369.309,46
Outros acréscimos e diferimentos	0,00	25.248,71
Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	2.732.253,36	2.780.209,86
Total do Capital e do Passivo	339.458.450,92	326.679.963,78
Unidades de participação	5.382.899	
	55.0847	

ANEXO – Demonstração de Resultados a 30.11.2025

Designação	nov-25	nov-24	Designação	nov-25	nov-24
Custos e Perdas			Proveitos e Ganhos		
Custos e Perdas Correntes					
Juros e Custos Equiparados			Juros e Proveitos Equiparados		
De operações correntes	1.540.588,05	2.224.105,99	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outros, de operações correntes	9.917,32	26.961,10
Comissões			De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00	Proveitos e Ganhos Correntes		
Em ativos imobiliários	33.363,06	7.400,98	Rendimento de Titulos		
Outras, de operações correntes	3.067.713,82	2.961.575,80	Da Carteira de Titulos e Participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários			De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00	Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Em ativos imobiliários	4.083.625,47	4.066.801,12	Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00	Em ativos imobiliários	9.522.553,50	11.471.688,09
Em operações extrapatrimoniais	59,23	44,01	Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Impostos			Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Impostos sobre o rendimento	-64.565,88	237.903,37	Reposição e Anulação de Provisões		
Impostos indiretos	642.006,09	409.811,23	Para crédito vencido	40.297,30	0,00
Outros impostos	0,00	0,00	Para encargos	0,00	0,00
Provisões do Exercício			Rendimentos de Ativos Imobiliários		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00	Rendimentos de ativos imobiliários	16.893.983,24	15.835.858,98
Provisões para encargos	0,00	0,00	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Fornecimentos e Serviços Externos			Outros proveitos e ganhos correntes	0,00	752,69
Fornecimentos e serviços externos	2.605.020,63	2.530.601,61	Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	26.466.751,36	27.335.260,86
Outros Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros custos e perdas correntes	1.226,75	0,00	Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Total dos Custos e Perdas Correntes	11.909.037,22	12.438.244,11	Ganhos extraordinários	0,00	0,00
Custos e Perdas Eventuais			Ganhos de exercícios anteriores	88.458,64	0,00
Valores incobráveis	0,00	0,00	Outros ganhos eventuais	0,48	0,76
Perdas extraordinárias	0,00	89,11	Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	88.459,12	0,76
Perdas de exercícios anteriores	104.782,42	123.260,22			
Outras perdas eventuais	19,49	0,05			
Total dos Custos e Perdas Eventuais	104.801,91	123.349,38			
Resultado Líquido do Periodo	14.541.371,35	14.773.668,13	Resultado Líquido do Periodo	0,00	0,00
TOTAL	26.555.210,48	27.335.261,62	TOTAL	26.555.210,48	27.335.261,62



FIDELIDADE SOCIEDADE GESTORA

fidelidadesociedadegestora.pt

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

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Esta é uma comunicação promocional preparada pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("FSG"), autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM. Contém informação geral, à data desta apresentação, relativa ao Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID ("Fundo IMOFID"), comercializado pelo Banco Invest S.A.. A inclusão de informações financeiras não deve ser considerada como uma representação ou garantia quanto à exatidão ou integridade dessas informações pela FSG. O investimento neste tipo de investimento coletivo pode resultar na perda do capital investido. A FSG adverte para o facto de, em regra, os rendimentos mais elevados do Fundo estarem associados a um risco mais elevado. Não é intenção da FSG fornecer uma análise completa e abrangente da situação financeira ou comercial do Fundo IMOFID. Estas informações não constituem uma representação ou um compromisso por parte da FSG, são subjetivas e podem ser alteradas a qualquer momento dentro dos limites previstos no Regulamento/Prospecto do Fundo IMOFID. Esta apresentação não constitui um estudo de investimento ou uma análise financeira e não deve ser considerada como um conselho ou recomendação de investimento. Nenhuma parte desta apresentação pode ser reproduzida, traduzida, armazenada num sistema de recuperação ou transmitida sob qualquer forma ou por qualquer meio (mecânico, eletrónico, fotocópia, gravação ou outro) sem a autorização prévia por escrito da FSG. O Regulamento/Prospecto, o Documento de Informação Fundamental e outras informações sobre o Fundo estão disponíveis para consulta em www.cmvm.pt e devem ser lidos por todos os potenciais investidores antes de subscreverem e decidirem investir no Fundo IMOFID, a fim de compreenderem e aceitarem plenamente os potenciais riscos e benefícios.