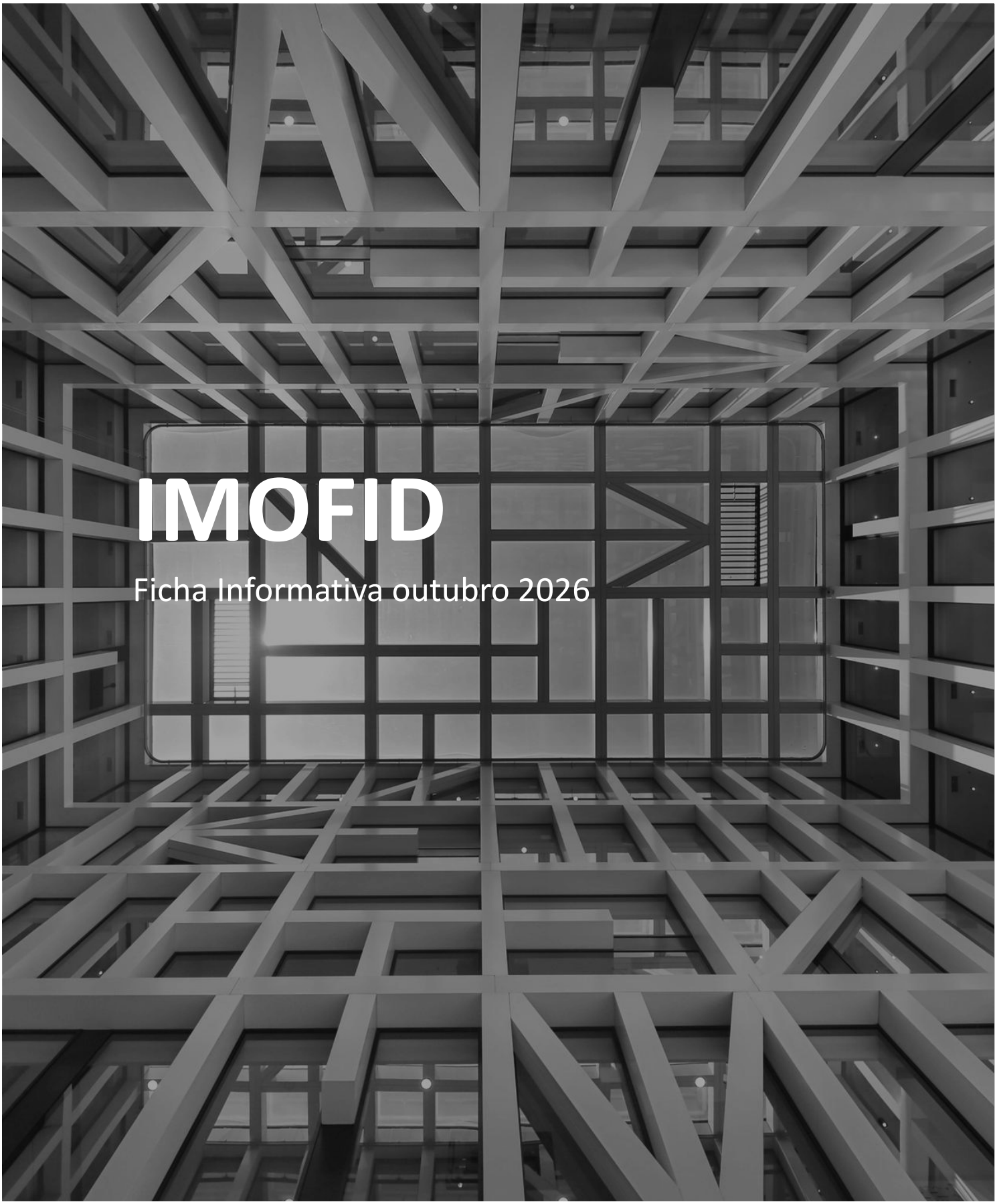


IMOFID

Ficha Informativa outubro 2026

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.

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 imobilizar as suas poupanças por um período mínimo de investimento recomendado de 3 anos.

FACTOS RELEVANTES DO FUNDO

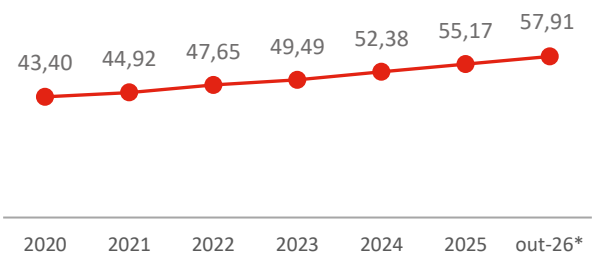
No mês de outubro ocorreram os seguintes factos relevantes:

- A reavaliação do portefólio gerou potenciais mais valias liquidas de aproximadamente 2,1 milhões de euros.
- Alienação do Hotel Eborim 16-18 com uma mais-valia de cerca de 3,7% face ao valor contabilístico.
- O Urbo Business Center obteve a certificação BREEAM In-Use – Parte 2, com a classificação «Very Good».

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 (€)



*Valor referente às categorias de unidades de participação A, B e C.

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.

PRINCIPAIS INDICADORES (31 de outubro 2026)

VALOR DO ATIVO SOB GESTÃO (GAV)	347.847.780 €
IMÓVEIS SOB GESTÃO	320.928.600 €
VALOR LÍQUIDO PATRIMONIAL (NAV)	312.087.281 €
DISPONIBILIDADES	21.846.909 €
TAXA DE OCUPAÇÃO	97,2%
WAULTB / WAULT	8,2/ 9,6 Anos
RÁCIO DÍVIDA FINANCEIRA / GAV	9,2%

RENDIBILIDADE ANUALIZADA CATEGORIA A[1]

Ano	2025	2024	2023	2022	2021
Rendibilidade	5,3%	5,8%	4,0%	5,9%	3,5%

[1] As rendibilidades divulgadas representam dados passados relativos as unidades de participação da Categoria A, 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. As rendibilidades não incluem eventuais comissões de subscrição e de resgate ou impostos ao nível do participante.

RENDIBILIDADE HOMÓLOGA [1]

Período	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Categoria A	5,5%	5,4%	5,5%	5,0%	5,3%
Categoria B	Consultar nota [2]				
Categoria C	Consultar nota [2]				

[2] As categorias de unidades de participação B e C apenas foram constituídas/emitidas pós 28 de agosto de 2026, pelo que não é possível apresentar as respetivas rendibilidades homólogas. Note-se, a este propósito, que as referidas categorias partilham a mesma carteira de ativos subjacente, política de investimento e estrutura de custos das unidades de participação da categoria A.

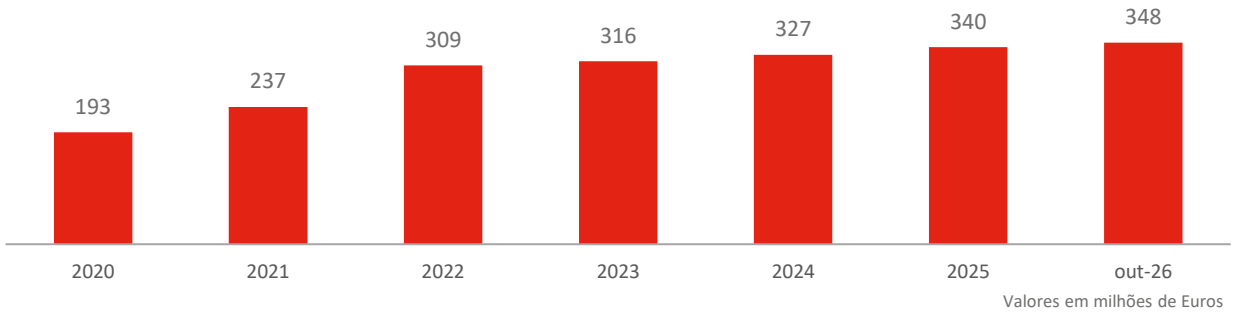
INDICADOR SUMÁRIO DE RISCO [3]

Baixo risco — Elevado risco

1	**2**	3	4	5	6	7

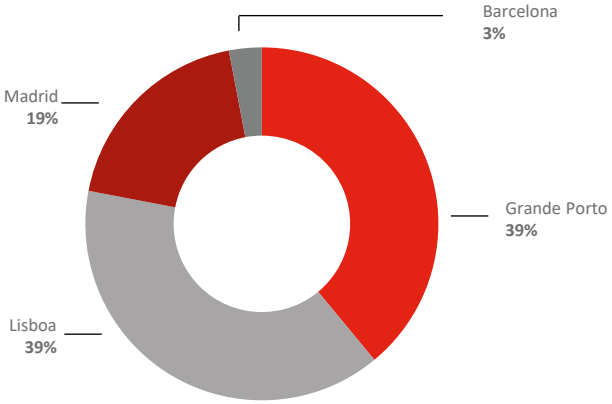
[3] Os níveis de risco variam entre a classe 1 (risco mínimo) e a 7 (risco máximo) e corresponde ao indicador sumário de risco calculado conforme o Regulamento Delegado (UE) 2021/2268 da Comissão, de 6 de setembro de 2021.

ATIVOS SOB GESTÃO (2020-OUTUBRO 2026)

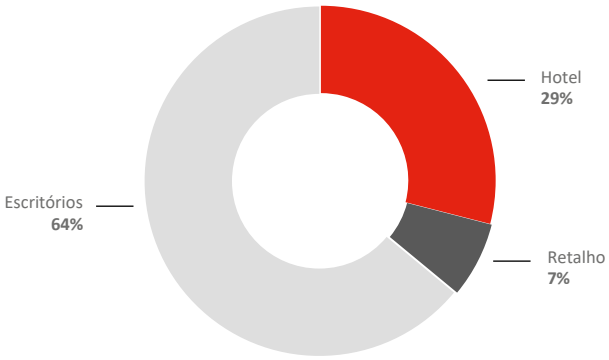


Valores em milhões de Euros

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
CATEGORIAS DE UP	Classe A: emitidas até 28 Agosto de 2026 Classe B: Não Profissionais (mínimo de subscrição de €100,00 e máximo de €500.000,00) Classe C: Profissionais (mínimo de subscrição de €500.000,01)
COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO	N/A
RESGATE	Classe A e C: Pré-aviso mínimo: 12 meses Janela resgate: semestral Comissão de resgate: 2% ≤ 2 anos; 1%: > 2 anos ≤ 3 anos; 0%: > 3 anos Classe B: Pré-aviso mínimo: 2 meses Janela resgate: bimestral 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 ISIN: Categoria A - PTFDDAHM0004; Categoria B – PTFDDDHM0001; Categoria C – PTFDDEHM0000 Nota Mensal (site Sociedade Gestora ("SG")) Relatório e Contas anual (Site CMVM / Site Fidelidade Sociedade Gestora) Prospeto 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



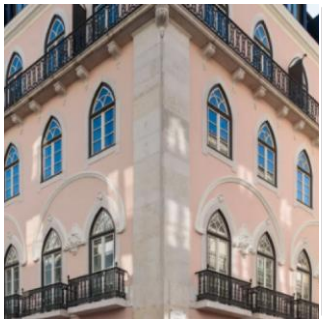
URBO BUSINESS CENTER

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



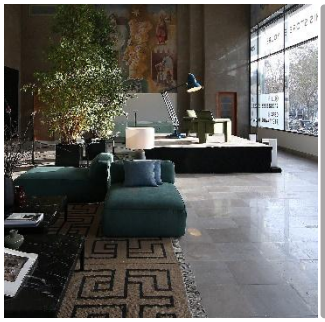
CAN FATJO DELS AURONS 1

Escritórios
3.242 m2
Barcelona



GONÇALO CRISTÓVÃO 216

Hotel
7.794 m2
Porto



LOJA DA LIBERDADE 266

Retalho
1.228 m2
Lisboa

ANEXO – Carteira a 31.10.2026

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
CC05 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA - Construções Acabadas Arrendadas										
Prédio Urbano - Edifício Trianon - Avenida de los Poblados, 9	19885	30-06-2022	66.818.907,26	01-10-2026	60.268.000,00	01-10-2026	60.425.000,00	60.346.500,00	ES	Madrid
Prédio Urbano - Can Fatjo dels Aurons 1 - Avinguda Can Fatjo dels Aurons,1	3241	08-07-2022	10.467.406,75	01-10-2026	10.214.000,00	01-10-2026	10.219.000,00	10.216.500,00	ES	Barcelona
Prédio Urbano - António Serpa 13 - Avenida António de Serpa, nº 13, nº13A e 13ºB	5208	27-12-2018	10.594.766,43	01-10-2026	17.999.000,00	01-10-2026	18.850.000,00	18.424.500,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Dom Luís I 28 - Largo Conde Barão, 13 e 14, Boqueirão do Duro, 38, 40 e 42, Rua D. Luís I, 28, 28A e 28B.	11523	30-12-2019	26.817.409,87	01-10-2026	31.970.000,00	01-10-2026	32.169.000,00	32.069.500,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Loja Expo Norte - Alameda dos Oceanos, Lote 4.43.01 - BI	104	28-09-2007	399.111,33	01-10-2026	499.675,68	01-10-2026	512.391,28	506.033,48	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Loja Expo Norte - Alameda dos Oceanos, Lote 4.43.01 - BJ	117	28-09-2007	449.390,67	01-10-2026	561.324,32	01-10-2026	575.608,72	568.466,52	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Oliveira ao Carmo 1 e 3 - Rua da Oliveira ao Carmo, nº1 e nº3 e Rua Trindade, nº2	2371	27-12-2018	4.641.516,72	01-10-2026	7.514.000,00	01-10-2026	7.520.000,00	7.517.000,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Ivens 12-16 - Rua Ivens nºs 12 a 16, Rua Capelo nºs 1 a 9	7889	30-12-2021	30.720.712,82	01-10-2026	37.225.000,00	01-10-2026	37.706.000,00	37.465.500,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Infante D. Henrique 26 - Rua Jardim do Tabaco, nºs 61, 61-A e 63, Cais da Lingueta, nºs 2, 4 e 6 e Avenida Infante D. Henrique, nºs 22, 24, 26, 26-A, 28 e 30	7620	27-12-2018	16.563.685,01	01-10-2026	19.127.000,00	01-10-2026	19.338.200,00	19.232.600,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Loja Liberdade 266 - Avenida da Liberdade, nº 266 e 266 A e Rua Rodrigues Sampaio, nº 111, 111A, 111B, 111C, 111D e 111E - AK	1227	29-06-2021	14.040.404,59	01-10-2026	10.414.000,00	01-10-2026	10.429.000,00	10.421.500,00	PT	Lisboa
Prédio Urbano - Urbo Business Centre - Avª. Dr. Manuel Teixeira Ruela, nºs 23, 39, 57 e 71, Rua Henrique Pousão, nº 900 e Rua Nova de Mandorninha, nºs 20 e 59	16856	26-12-2019	49.353.119,48	01-10-2026	52.818.000,00	01-10-2026	53.982.000,00	53.400.000,00	PT	Matosinhos
Prédio Urbano - Boavista Office Center - Rua Azevedo Coutinho nº39 e Avenida da Boavista 1980	7814	19-05-2021	27.825.877,82	01-10-2026	29.497.000,00	01-10-2026	31.581.000,00	30.539.000,00	PT	Porto
Prédio Urbano - Gonçalo Cristóvão 216 - Rua Gonçalo Cristóvão nº 216 e Rua Régulo Magauanha, n.ºs 58, 64, 68 e 70	7794	21-04-2022	28.267.731,94	01-10-2026	30.627.000,00	01-10-2026	30.723.000,00	30.675.000,00	PT	Porto
Prédio Urbano - Loja Gaia Shopping - Avenida dos Descobrimentos, nº 374, Santa Marinha - AA	3346	04-02-2022	7.925.547,61	01-10-2026	9.499.000,00	01-10-2026	9.562.000,00	9.530.500,00	PT	Vila Nova de Gaia
CC06 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA - Construções Acabadas Não Arrendadas										
Prédio Urbano - Urbo Business Centre - Avª. Dr. Manuel Teixeira Ruela, nºs 23, 39, 57 e 71, Rua Henrique Pousão, nº 900 e Rua Nova de Mandorninha, nºs 20 e 59	9	26-12-2019	28.937,09	01-10-2026	16.000,00	01-10-2026	16.000,00	16.000,00	PT	Matosinhos

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC02 LIQUIDEZ - Depósitos à Ordem								
PRT11200001-DO 1001 CGD 0.00%		EUR						10.275.863,87
PRT11200001-DO 1002 CGD		EUR						69,63
PRT11200001-DO 3001 BI		EUR						697.464,41
PRT11200001-DO 1003 CGD		EUR						1.319.446,50
ESP11200001-DO 4001		EUR						439.621,81
PRT11200001-DO 4002		EUR						9.114.924,19

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC07 - EMPRÉSTIMOS OBTIDOS								
PRT11200008-33 CGD 1.7% 20220624 202906								-32.055.455,21

Valores ativos a regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC12 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Rendas em dívida								
Rendas em dívida		EUR						0,00
CC13 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						5.071.790,05

Valores passivos a regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC17 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções								
Cauções		EUR						-438.914,90
CC18 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas								
Rendas adiantadas		EUR						-986.670,09
CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						-2.279.458,84

B - Valor líquido global do fundo (VLGF): 312.087.281,42

D - Informação Relativa às Unidades de Participação

Quantidade Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras

Nota: Este ficheiro inclui apenas os registos apresentados no site a partir do qual foi criado.

ANEXO –Balanço a 31.10.2026

Descrição	EXERCÍCIO out-26 Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	out-25 Líquido
ATIVO					
Ativos Imobiliários					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construções	294.919.090,39	36.356.293,21	-10.346.783,60	320.928.600,00	322.699.054,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	865,94
Total de Ativos Imobiliários	**294.919.090,39**	**36.356.293,21**	**-10.346.783,60**	**320.928.600,00**	**322.699.919,94**
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	0,00	0,00	0,00	0,00	132.806,95
Outras contas de devedores	1.615.188,54	0,00	0,00	1.615.188,54	1.855.923,22
Total dos Valores a Receber	**1.615.188,54**	**0,00**	**0,00**	**1.615.188,54**	**1.988.730,17**
Disponibilidades					
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos à ordem	21.846.909,37	0,00	0,00	21.846.909,37	7.982.552,93
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00
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	**21.846.909,37**	**0,00**	**0,00**	**21.846.909,37**	**10.982.552,93**
Acréscimos e Diferimentos					
Acréscimos de proveitos	2.916.460,23	0,00	0,00	2.916.460,23	2.546.857,26
Despesas com custo diferido	483.288,26	0,00	0,00	483.288,26	558.204,12
Outros acréscimos e diferimentos	57.334,06	0,00	0,00	57.334,06	29.162,29
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos Acréscimos e diferimentos Ativos	**3.457.082,55**	**0,00**	**0,00**	**3.457.082,55**	**3.134.223,67**
Total do Ativo	**321.838.270,85**	**36.356.293,21**	**-10.346.783,60**	**347.847.780,46**	**338.805.426,71**

Descrição	EXERCÍCIO out-26 Líquido	out-25 Líquido
CAPITAL E PASSIVO		
Capital do Fundo		
Unidades de participação	268.829.975,37	268.122.779,56
Variações patrimoniais	-27.800.653,95	-27.883.128,43
Resultados transitados	56.331.920,27	41.320.726,74
Resultados distribuídos	0,00	0,00
Resultado líquido do período	14.726.039,73	13.602.336,68
Total do Capital do Fundo	**312.087.281,42**	**295.162.714,55**
Ajustamentos e Provisões		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Outras contas de credores	0,00	126.905,61
Total Ajustamentos e Provisões	**0,00**	**126905,61**
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	1.305.784,07	1.448.033,40
Empréstimos contraídos	31.913.533,95	39.599.913,35
Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	**33.219.318,02**	**41.047.946,75**
Acréscimos e Diferimentos		
Acréscimos de custos	1.115.596,03	1.050.553,38
Receitas com proveito diferido	1.425.584,99	1.417.306,42
Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00
Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	**2.541.181,02**	**2.467.859,80**
Total do Capital e do Passivo	**347.847.780,46**	**338.805.426,71**

ANEXO – Demonstração de Resultados a 31.10.2026

Designação	out-26	out-25
Custos e Perdas		
Custos e Perdas Correntes		
Juros e Custos Equiparados		
De operações correntes	1.110.932,99	1.417.795,35
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Comissões		
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	0,00	33.363,06
Outras, de operações correntes	2.962.101,68	2.786.732,07
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	827.493,04	4.083.625,47
Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Em operações extrapatrimoniais	0,00	59,23
Impostos		
Impostos sobre o rendimento	160.626,18	-64.801,51
Impostos indiretos	400.991,91	593.968,44
Outros impostos	0,00	0,00
Provisões do Exercício		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Provisões para encargos	0,00	0,00
Fornecimentos e Serviços Externos		
Fornecimentos e serviços externos	2.540.350,81	2.411.031,55
Outros Custos e Perdas Correntes		
Outros custos e perdas correntes	540,80	1.226,75
Total dos Custos e Perdas Correntes	8.003.037,41	11.263.000,41
Custos e Perdas Eventuais		
Valores incobráveis	0,00	0,00
Perdas extraordinárias	0,00	0,00
Perdas de exercícios anteriores	528,98	104.782,42
Outras perdas eventuais	2.001,84	19,48
Total dos Custos e Perdas Eventuais	2.530,82	104.801,90
Resultado Líquido do Periodo	14.726.039,73	13.602.336,68
TOTAL	22.731.607,96	24.970.138,99

Designação	out-26	out-25
Proveitos e Ganhos		
Proveitos e Ganhos Correntes		
Juros e Proveitos Equiparados		
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outros, de operações correntes	33.138,48	5.866,67
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Proveitos e Ganhos Correntes		
Rendimento de Titulos		
Da Carteira de Titulos e Participações	0,00	0,00
De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	6.817.882,00	9.522.553,50
Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Reposição e Anulação de Provisões		
Para crédito vencido	0,00	40.297,30
Para encargos	0,00	0,00
Rendimentos de Ativos Imobiliários		
Rendimentos de ativos imobiliários	15.433.304,50	15.317.238,41
Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Outros proveitos e ganhos correntes	0,00	0,00
Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	22.284.324,98	24.885.955,88
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Ganhos extraordinários	0,00	0,00
Ganhos de exercícios anteriores	438.502,26	11.664,19
Outros ganhos eventuais	8.780,72	72.518,92
Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	447.282,98	84.183,11
Resultado Líquido do Periodo	0,00	0,00
TOTAL	22.731.607,96	24.970.138,99



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/Prospeto 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/Prospeto, 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.