



IMOFID

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

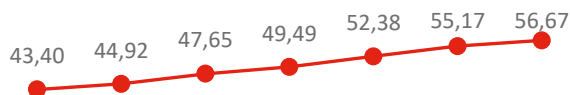
FACTOS RELEVANTES DO FUNDO

O Urbo Business Center obteve recentemente a certificação BREEAM In-Use Part 1 com a classificação de Excelente.

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 (€)



2020 2021 2022 2023 2024 2025 mai-26

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 maio 2026)

VALOR DO ATIVO SOB GESTÃO (GAV)	341.924.463 €
IMÓVEIS SOB GESTÃO	325.848.320 €
VALOR LÍQUIDO PATRIMONIAL (NAV)	305.361.731 €
DISPONIBILIDADES	11.016.100 €
TAXA DE OCUPAÇÃO	96,9%
WAULTB / WAULT	7,0/ 8,7 Anos
RÁCIO DÍVIDA FINANCEIRA / GAV	9,6%

RENDIBILIDADE ANUALIZADA¹

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

RENDIBILIDADE HOMÓLOGA¹

Período	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Rendibilidade	5,4%	4,8%	5,5%	5,2%	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.

INDICADOR SUMÁRIO DE RISCO²

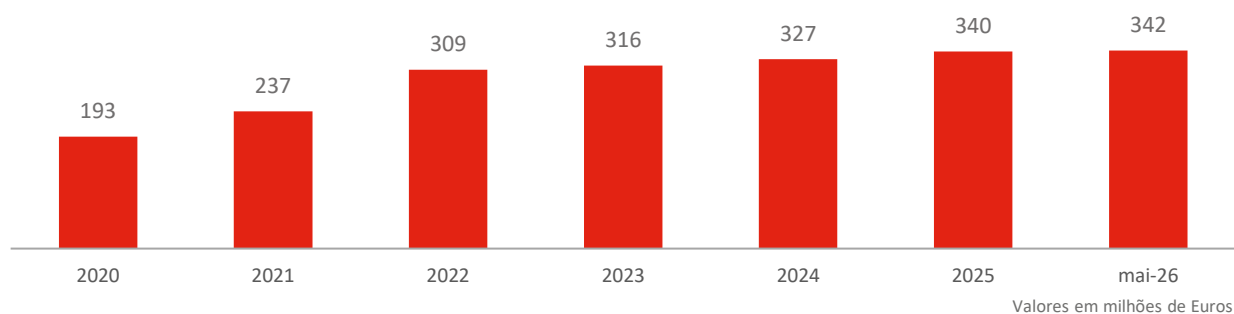
Baixo risco

Elevado risco

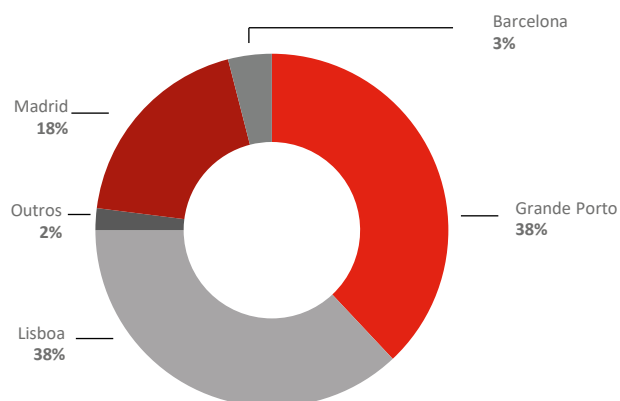
1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

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.

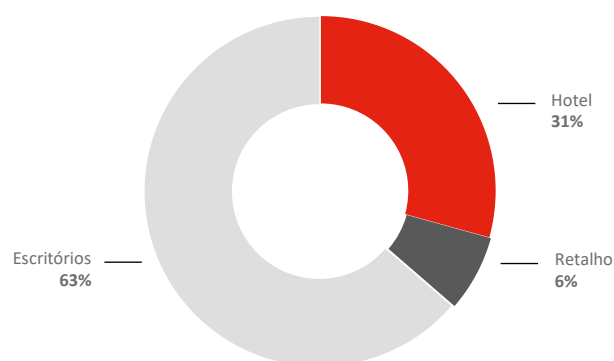
ATIVOS SOB GESTÃO (2020-MAIO 2026)



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



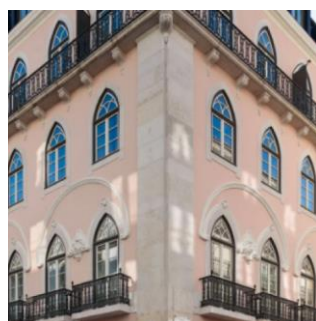
URBO BUSINESS CENTER

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



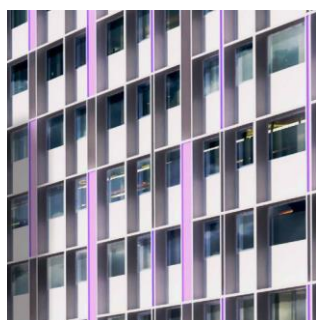
DOM LUÍS | 28

Escritórios
11.523 m²
Lisboa



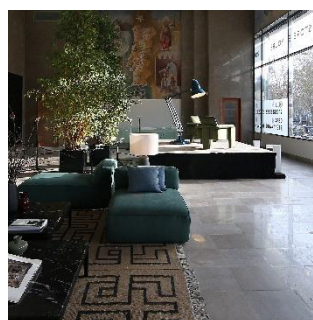
CAN FATJO DELS AURONS 1

Escritórios
3.242 m²
Barcelona



GONÇALO CRISTÓVÃO 216

Hotel
7.794 m²
Porto



LOJA DA LIBERDADE 266

Retalho
1.228 m²
Lisboa

ANEXO – Carteira a 31.05.2026

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	01-04-2026	59.740.000,00	01-04-2026	60.625.000,00	60.182.500,00	ES Madrid
Prédio Urbano - Can Fatjo dels Aurons 1 - Avinguda Can Fatjo dels Aurons,1	3241	08-07-2022	10.467.406,75	01-04-2026	10.003.000,00	01-04-2026	10.101.000,00	10.052.000,00	ES Barcelona
Prédio Urbano - Eborim 16 e 18 - Rua do Eborim, nºs 16 e 18 e Rua Cicoso, nºs 14-B, 14-C e 14-D	6835	27-12-2018	7.204.214,54	01-04-2026	7.207.000,00	01-04-2026	7.334.000,00	7.270.500,00	PT Évora
Prédio Urbano - António Serpa 13 - Avenida António de Serpa, nº 13, nº13A e 13ªB	5208	27-12-2018	10.594.766,43	01-04-2026	17.452.800,00	01-04-2026	17.810.200,00	17.631.500,00	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	01-04-2026	30.868.000,00	01-04-2026	32.246.040,00	31.557.020,00	PT Lisboa
Prédio Urbano - Loja Expo Norte - Alameda dos Oceanos, Lote 4.43.01 - BI	104	28-09-2007	399.111,33	01-04-2026	485.800,00	01-04-2026	492.500,00	489.150,00	PT Lisboa
Prédio Urbano - Loja Expo Norte - Alameda dos Oceanos, Lote 4.43.01 - BI	117	28-09-2007	449.390,67	01-04-2026	544.500,00	01-04-2026	554.500,00	549.500,00	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	01-04-2026	6.953.400,00	01-04-2026	7.580.000,00	7.266.700,00	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	01-04-2026	35.323.400,00	01-04-2026	37.815.000,00	36.569.200,00	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	01-04-2026	19.007.000,00	01-04-2026	19.053.000,00	19.030.000,00	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	01-04-2026	10.284.000,00	01-04-2026	10.477.000,00	10.380.500,00	PT Lisboa
Prédio Urbano - Urbo Business Centre - Av.ª. 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	01-04-2026	53.184.061,81	01-04-2026	54.547.623,61	53.865.842,71	PT Matosinhos
Prédio Urbano - Boavista Office Center - Rua Azevedo Coutinho nº99 e Avenida da Boavista 1980	7814	19-05-2021	27.825.877,82	01-04-2026	30.284.367,08	01-04-2026	31.330.932,92	30.807.650,00	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	01-04-2026	30.271.000,00	01-04-2026	31.091.000,00	30.681.000,00	PT Porto
Prédio Urbano - Loja Gaia Shopping - Avenida dos Descobrimentos, nº 374, Santa Marinha - AA	3346	04-02-2022	7.925.547,61	01-04-2026	9.283.000,00	01-04-2026	9.715.300,00	9.499.150,00	PT Vila Nova de Gaia
CC06 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA - Construções Acabadas Não Arrendadas									
Prédio Urbano - Urbo Business Centre - Av.ª. 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	01-04-2026	15.454,79	01-04-2026	16.759,79	16.107,29	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						5.664.079,14
PRT11200001-DO 1002 CGD		EUR						131.858,70
PRT11200001-DO 3001 BI		EUR						714.736,00
PRT11200001-DO 1003 CGD		EUR						1.319.446,50
ESP11200001-DO 4001		EUR						99.412,97
PRT11200001-DO 4002		EUR						3.086.566,27

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								-32.989.713,88

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						149.517,65
CC13 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						4.910.525,77
Valores passivos a regularizar								
CC17 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções								
Cauções		EUR						-404.334,06
CC18 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas								
Rendas adiantadas		EUR						-1.042.227,79
CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						-2.126.456,16

B - Valor líquido global do fundo (VLGF): 305.361.731,11

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 31.05.2026

Descrição	EXERCÍCIO				
	mai-26			mai-25	
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
ATIVO					
Ativos Imobiliários					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construções	302.118.739,93	34.441.298,67	-10.711.718,60	325.848.320,00	319.969.850,50
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	0,00	0,00	0,00	0,00	306.125,04
Total de Ativos Imobiliários	302.118.739,93	34.441.298,67	-10.711.718,60	325.848.320,00	320.275.975,54
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	149.517,65	0,00	0,00	149.517,65	169.012,02
Outras contas de devedores	1.208.986,20	0,00	0,00	1.208.986,20	1.706.279,59
Total dos Valores a Receber	1.358.503,85	0,00	0,00	1.358.503,85	1.875.291,61
Disponibilidades					
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos à ordem	11.016.099,58	0,00	0,00	11.016.099,58	8.219.733,87
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	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	11.016.099,58	0,00	0,00	11.016.099,58	8.219.733,87
Acréscimos e Diferimentos					
Acréscimos de proveitos	3.046.580,43	0,00	0,00	3.046.580,43	2.522.653,10
Despesas com custo diferido	598.092,76	0,00	0,00	598.092,76	627.657,67
Outros acréscimos e diferimentos	56.866,38	0,00	0,00	56.866,38	116.380,90
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos Acréscimos e diferimentos	3.701.539,57	0,00	0,00	3.701.539,57	3.266.691,67
Ativos	318.194.882,93	34.441.298,67	-10.711.718,60	341.924.463,00	333.637.692,69

Descrição	EXERCÍCIO	
	mai-26	mai-25
	Líquido	Líquido
CAPITAL E PASSIVO		
Capital do Fundo		
Unidades de participação	268.759.694,73	267.957.274,12
Variações patrimoniais	-27.811.357,32	-27.898.959,10
Resultados transitados	56.331.920,27	41.320.726,74
Resultados distribuídos	0,00	0,00
Resultado líquido do período	8.081.473,43	7.351.219,26
Total do Capital do Fundo	305.361.731,11	288.730.261,02
Ajustamentos e Provisões		
Provisões para crédito vencido	126.905,61	126.905,61
Outras contas de credores	0,00	0,00
Total Ajustamentos e Provisões	126.905,61	126.905,61
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	905.156,21	1.249.546,88
Empréstimos contraídos	32.756.723,65	40.443.103,05
Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	33.661.879,86	41.692.649,93
Acréscimos e Diferimentos		
Acréscimos de custos	1.327.384,57	1.677.082,50
Receitas com proveito diferido	1.446.561,85	1.410.793,63
Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00
Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	2.773.946,42	3.087.876,13
Total do Capital e do Passivo	341.924.463,00	333.637.692,69

ANEXO – Demonstração de Resultados a 31.05.2026

Designação	mai-26	mai-25	Designação	mai-26	mai-25
Custos e Perdas			Proveitos e Ganhos		
Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Correntes		
Juros e Custos Equiparados			Juros e Proveitos Equiparados		
De operações correntes	566.924,47	765.635,90	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outros, de operações correntes	2.384,25	0,00
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	0,00	33.363,06	Rendimento de Títulos		
Outras, de operações correntes	1.442.306,32	1.370.570,62	Da Carteira de Títulos 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	606.563,73	2.177.596,37	Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00	Em ativos imobiliários	3.921.237,69	5.903.350,00
Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Impostos			Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Impostos sobre o rendimento	111.707,76	259.651,16	Reposição e Anulação de Provisões		
Impostos indiretos	199.957,89	192.066,24	Para crédito vencido	0,00	40.297,30
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	7.587.858,91	7.464.314,88
Provisões para encargos	0,00	0,00	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Fornecimentos e Serviços Externos			Outros proveitos e ganhos correntes	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	868.352,90	1.340.780,41	Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	11.511.480,85	13.407.962,18
Outros Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros custos e perdas correntes	270,40	1.226,75	Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Total dos Custos e Perdas Correntes	3.796.083,47	6.140.890,51	Ganhos extraordinários	0,00	0,00
Custos e Perdas Eventuais			Ganhos de exercícios anteriores	366.077,12	11.664,19
Valores incobráveis	0,00	0,00	Outros ganhos eventuais	0,01	72518,81
Perdas extraordinárias	0,00	0,00	Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	366.077,13	84.183,00
Perdas de exercícios anteriores	1,08	0,00			
Outras perdas eventuais	0,00	35,41			
Total dos Custos e Perdas Eventuais	1,08	35,41			
Resultado Líquido do Período	8.081.473,43	7.351.219,26	Resultado Líquido do Período	0,00	0,00
TOTAL	11.877.557,98	13.492.145,18	TOTAL	11.877.557,98	13.492.145,18



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.