



# IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

## Relatório e Contas 2024

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.  
Sede: Largo do Chiado nº8 1º Andar, 1249-125 Lisboa  
Capital Social : EUR 1.500.000  
NIPC e Matricula 514 757 892, na CRC Lisboa

## ÍNDICE

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>14</b>
Balança.....	15
Demonstração de Resultados .....	16
Demonstração dos Fluxos Monetários .....	17
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>18</b>

MAE

# RELATÓRIO DE GESTÃO

↳  
19  
A e

Ex.<sup>mos</sup> 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 2024 do IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por "IBERFID" ou "Fundo").

Handwritten initials and marks in blue and red ink, including a large blue checkmark, a red signature, and the letters 'A' and 'C'.

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O ano de 2024 ficou marcado por um abrandamento da inflação para 5,8%, em resultado de políticas monetárias orientadas para a reposição da estabilidade dos preços após o forte aumento registado em 2022.

Contudo, apesar das políticas monetárias mais restritivas se terem feito sentir de forma transversal em todo o mundo, a economia global manteve-se resiliente ao longo deste processo.

Assim, a par da contenção da inflação, prevê-se um crescimento global de aproximadamente 3,2% em 2024, semelhante ao registado em 2023 (-0,1 p.p.), beneficiando do elevado dinamismo das economias desenvolvidas que compensou a desaceleração verificada em algumas economias em desenvolvimento, em resultado de perturbações na produção e transporte de produtos, aumento de conflitos e fenómenos meteorológicos extremos.

Em meados de 2024, os principais bancos centrais iniciaram uma transição gradual para taxas de juros mais baixas, com o objetivo de impulsionar o investimento e dinamizar os mercados de trabalho dos países mais desenvolvidos. Contudo, a descida das taxas de referência acarretou uma subida transversal do preço de ativos financeiros e a tomada de riscos mais elevados na procura de investimentos com maior retorno.

Em Portugal, o crescimento económico registou um abrandamento para 1,7%, uma redução de 0,8p.p. face a 2023 reflexo do menor contributo das exportações líquidas e das componentes de investimento.

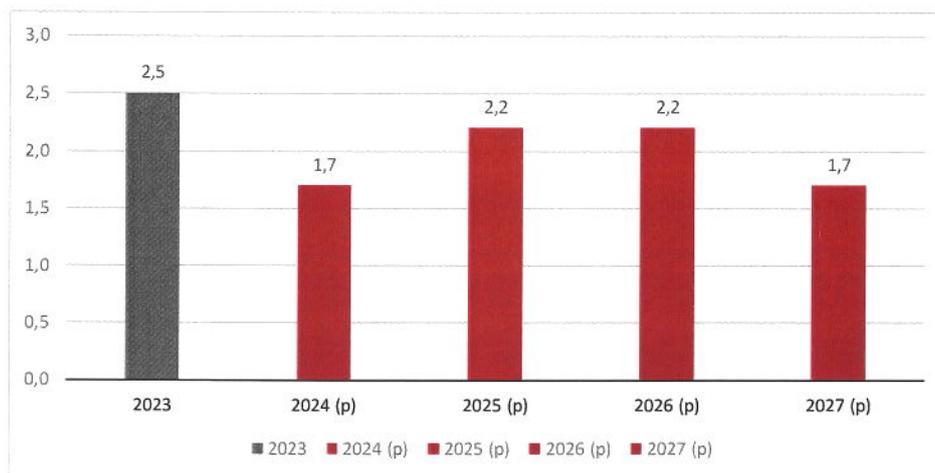
Também a inflação apresentou uma redução face ao ano anterior, passando de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024, em linha com a tendência verificada na Zona Euro como resultado da moderação dos preços internacionais.

Por seu lado, a taxa de desemprego registou uma redução de 0,1pp face a 2023, fixando-se nos 6,4% em 2024.

As projeções do Banco de Portugal para o período de 2025 a 2027 indicam que o crescimento económico anual atingirá no máximo 2,2%, tendo como principal motor a Formação Bruta de Capital Fixo. Por outro lado, continuará a verificar-se neste período uma redução consistente do peso da dívida pública no PIB, com demonstrado na informação que se segue.



**I - Produto Interno Bruto (PIB) | Variação anual, em percentagem**



(p) Projetado

**II - Projeção do Banco de Portugal 2024-2027 | Taxa de variação anual, em percentagem**

	Pesos 2023	BE dezembro 2024				
		2023	2024 (p)	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Produto Interno Bruto	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7
Consumo Privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8
Consumo Público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1
Emprego		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4
Taxa de desemprego		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (%PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3
Balança de bens e serviços (%PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6
Índice harmonizado de preços no consumidor		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1
Deflator do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2
Saldo orçamental (%PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9
Dívida pública (%PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3

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 2024 com um crescimento na ordem dos 20% do volume de investimento face a 2023.

Apesar do abrandamento do investimento nos sectores comercial e habitação verificado no primeiro semestre do ano de 2024, motivado pela instabilidade política e as condições macroeconómicas, o início da descida de juros, bem como a estabilização do mercado laboral e da estrutura governativa levaram a que o mercado imobiliário recuperasse a dinâmica de crescimento.

De acordo com os dados divulgados pela JLL, o setor dos escritórios, assim como o setor industrial e logística em 2024 terminaram com níveis de ocupação acima da atividade de 2023.

Segundo a mesma fonte, as *yields* mantiveram-se estáveis para a maioria dos ativos imobiliários e com níveis competitivos no contexto europeu. Por outro lado, as rendas de escritórios, logística e retalho atualizaram em alta.

De acordo com os diversos *players* do setor, para o ano 2025, as expectativas para o mercado imobiliário em Portugal e na Europa são positivas. Apesar dos riscos geopolíticos a nível mundial, a estabilização da inflação e das taxas de juro continuarão a dar suporte à confiança de investidores, empresas e famílias, reforçando assim a dinâmica de procura para o setor imobiliário. É assim expectável que os preços da habitação continuem a aumentar dado que a procura vai continuar a ser superior à oferta.

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

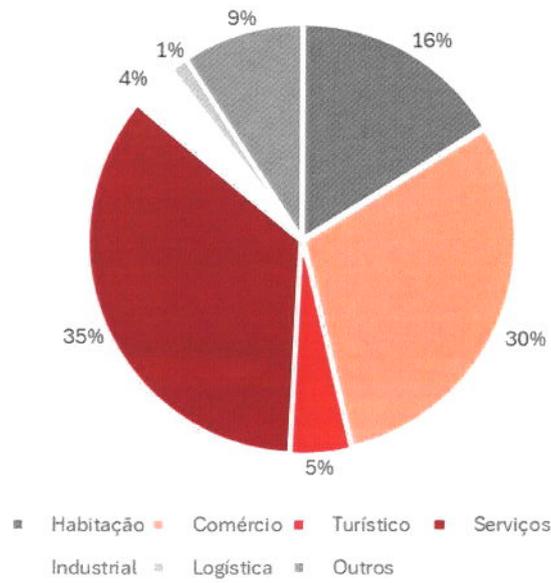
De acordo com os dados divulgados pela CMVM, em 31 de dezembro de 2024, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 16.385,8 milhões de euros, mais 1.912,0 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2023, traduzindo-se num aumento de cerca de 13,21%.

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 atingindo 11.650,7 milhões de euros em 31 de dezembro de 2024, comparado com os 4.735,1 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2024, o número de fundos de investimento imobiliário em atividade aumentou para 297, comparativamente com os 265 em atividade no final do ano de 2023.



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 35,2% ao sector de Serviços, 30,05% ao sector de Comércio e 16,21% ao sector da Habitação.



Património Imobiliário dos F.I.I. | Distribuição por Sector

Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2024

## 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.

Handwritten marks in blue and red ink, including a large blue 'G' at the top, a red '19' in the middle, and a blue 'A' at the bottom left.

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.

## ATIVIDADE DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2024, 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 uma taxa de desocupação igual a 41,41% e, residualmente, uma fração autónoma (fração WI) no Hospital da Luz Torres de Lisboa arrendada a uma entidade do setor da Saúde.

Em 2024, a Fidelidade Sociedade Gestora (“FSG”) deu continuidade ao programa de investimento para reposicionamento do imóvel Orion, que iniciou em 2023, e encontra-se ativamente a implementar campanhas de comercialização dos espaços devolutos existentes atualmente no portfólio imobiliário do Fundo, procurando maximizar desta forma os seus rendimentos regulares e potenciar o retorno esperado para os seus participantes com a alienação do ativo aquando da sua estabilização.

Durante o exercício de 2024, 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.

Em termos de perspetivas futuras para o Fundo, o focus atual é a execução do plano de negócios do ativo Orion com o objectivo de maximização da rendibilidade, que poderá compreender a alienação do referido ativo em momento oportuno, devidamente enquadrado na estratégia global do Fundo.

## AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de Dezembro de 2024, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) atingiu os 20.954.313 euros.

O valor do seu Ativo Total ascendeu a 24.578.311 euros, dos quais 17.816.298 euros corresponde aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a contas de terceiros e disponibilidades.

Os proveitos do Fundo atingiram os 1.071.780 euros, sendo que 908.910 euros corresponde ao montante dos rendimentos prediais e 500 euros corresponde ao valor do proveito em ativos

imobiliários derivados da diferença positiva das reavaliações durante o exercício de 2024. Os custos suportados atingiram os 1.779.096 euros, dos quais 866.853 euros corresponde ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações durante o exercício de 2024. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido negativo de 707.317 euros.

## **INFORMAÇÃO SOBRE A VALORIZAÇÃO DO ATIVO DO FUNDO**

A 31 de dezembro de 2024, os ativos imobiliários do IBERFID ascendia 17.816.298 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.

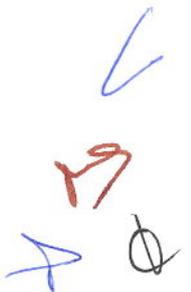
Os peritos avaliadores, de acordo com a sua discricionariedade e independência no exercício da atividade de avaliação, utilizam em cada processo de avaliação pelo menos 2 (dois) dos 3 (três) métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subsequentes relatórios de avaliação. A partir de 1 de janeiro de 2024, será aplicado o disposto no RRG (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

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Nº de UP's	Valor UP	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%

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 e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2020	2021	2022	2023	2024
PROVEITOS	-	2.478.685	8.753.394	1.583.681	1.071.780
CUSTOS	133.535	1.815.023	7.824.703	2.380.869	1.779.096
RESULTADO LÍQUIDO	-133.535	663.662	928.690	-797.188	-707.316

Valores em euros

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	2020	2021	2022	2023	2024
IMPOSTOS	7.490	113.880	3.736.986	176.079	21.070
COMISSÃO DE GESTÃO	77.960	513.090	527.227	426.011	215.445
COMISSÃO DE DEPÓSITO	3.895	25.802	24.647	11.655	10.456
TAXA DE SUPERVISÃO	2.647	15.989	16.874	14.731	6.710
AUDITORIA	4.305	7.380	9.225	11.685	8.610

## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido negativo do exercício de 2024, no montante de 707.317 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 2024.

G  
M  
A

Lisboa, 25 de fevereiro de 2025

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



The image shows four handwritten signatures. Two are in blue ink and two are in red ink. The signatures are arranged in a cluster, with one blue signature at the top left, one red signature in the middle, one blue signature at the bottom, and one blue signature at the top right.

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Handwritten marks in the bottom right corner, including a blue checkmark, a red signature, and a blue signature.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO						PASSIVO				
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2024			31-12-2023		DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2024	31-12-2023
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
Terrenos		-	-	-	-	Unidades de Participação	2	21.362.760	21.362.760	
Construções	1 e 3	18.405.318	8.967	(729.635)	17.684.650	Variações Patrimoniais	2	(362.760)	(362.760)	
Direitos		-	-	-	-	Resultados Transítidos	2	661.629	1.458.817	
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	Resultados Distribuídos		-	-	
Outros ativos	1	131.648	-	-	131.648	Resultados Líquidos do Período	2	(707.317)	(797.188)	
<b>TOTAL ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>18.536.966</b>	<b>8.967</b>	<b>(729.635)</b>	<b>17.816.298</b>	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>20.954.313</b>	<b>21.661.629</b>	
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>						<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
<b>OBRIGAÇÕES</b>						Ajustamentos de dívidas a receber	11	3.215.870	3.215.512	
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	Provisões Acumuladas		-	-	
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>3.215.870</b>	<b>3.215.512</b>	
Obrigações diversas		-	-	-	-					
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
Unidades de Participação		-	-	-	-	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
Outros títulos		-	-	-	-	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-	
<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	Comissões e outros encargos a Pagar	16	544	396	
						Outras Contas de Credores	16	98.356	14.575	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						Empréstimos Titulados		-	-	
Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	Empréstimos Não Titulados		-	-	
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	334	-	-	334	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	
Outras Contas de Devedores	8 e 14	263.659	-	-	263.659	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>98.899</b>	<b>14.971</b>	
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>263.993</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>263.993</b>	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
<b>DISPONIBILIDADES</b>						Acrescimos de Custos	17	151.413	216.712	
Caixa		-	-	-	-	Receitas com Projeito Diferido	17	157.815	136.614	
Depósitos à ordem	7	731.159	-	-	731.159	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	5.600.000	-	-	5.600.000	Contas Transitórias Passivas		-	-	
Certificados de depósito		-	-	-	-	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>309.228</b>	<b>353.326</b>	
Outros meios monetários		-	-	-	-	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>3.623.998</b>	<b>3.583.809</b>	
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>6.331.159</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.331.159</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>24.578.311</b>	<b>25.245.438</b>	
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						Valor Unitário da Unidade de Participação	2	4,9044	5,0700	
Acréscimos de proveitos	15	125.125	-	-	125.125					
Despesas com custo diferido	15	9.133	-	-	9.133					
Outros acréscimos e diferimentos	15	32.603	-	-	32.603					
Contas Transitórias Activas		-	-	-	-					
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>166.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166.861</b>					
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>25.298.979</b>	<b>8.967</b>	<b>(729.635)</b>	<b>24.578.311</b>					
Total do N.º de Unidades de Participação	2				4.272.552					

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*[Handwritten signatures and initials in blue and red ink]*

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2024	31-12-2023	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-12-2024	31-12-2023
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	20	-	267.156	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	24	150.600	14.553
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários	18	-	225.862	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	233.391	453.723	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	866.853	380.571	Em Activos Imobiliários	1	500	525.739
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		-	-	De Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Impostos Indirectos	12	21.070	176.079	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	908.910	1.024.619
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	3.349	18.582
Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		<b>1.063.359</b>	<b>1.583.493</b>
Provisões para Encargos	11	359	342				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	621.645	868.330	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	1.026	1.913	Recuperação de Incobráveis		-	-
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		<b>1.744.344</b>	<b>2.373.976</b>	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores	26	8.420	188
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Outros Ganhos Eventuais		-	-
Valores Incobráveis		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		<b>8.420</b>	<b>188</b>
Perdas extraordinárias	22	3	-				
Perdas de exercícios anteriores	22	6.311	6.883	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	<b>707.317</b>	<b>797.188</b>
Outras perdas eventuais	22	28.438	10,07	<b>TOTAL</b>		<b>1.779.096</b>	<b>2.380.869</b>
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		<b>34.752</b>	<b>6.893</b>				
				<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	2	<b>707.317</b>	<b>797.188</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL</b>		<b>1.779.096</b>	<b>2.380.869</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.779.096</b>	<b>2.380.869</b>				
Resultados da Carteira de Títulos		-	-	Resultados Eventuais		(26.332)	(6.705)
Resultados de Activos Imobiliários		(579.089)	75.595	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		(707.317)	(797.188)
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	Resultados Líquidos do Período		(707.317)	(797.188)
Resultados Correntes		(680.985)	(790.483)				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Eisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2024	31-12-2023
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação		-	-
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação	2	-	(30.000.000)
Rendimentos pagos aos participantes		-	(30.000.000)
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-</b>	<b>(30.000.000)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO</b>			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		-	42.465.133
Rendimento de ativos imobiliários		964.376	1.010.886
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		964.376	43.476.019
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários		-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(1.315.146)	(1.071.764)
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(1.315.146)	(1.207.817)
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>(350.770)</b>	<b>42.268.203</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários		108.841	9.268
Reembolso de impostos e taxas		-	-
Financiamentos		-	-
Outros recebimentos correntes		108.841	9.268
Pagamentos			
Comissão de gestão		(221.113)	(462.090)
Comissão de depósito		(9.593)	(28.991)
Impostos e taxas		219.299	(162.885)
Taxa supervisão		(6.580)	(16.580)
Financiamentos		-	(6.500.000)
Juros de financiamento		-	(267.904)
Outros pagamentos correntes		3.330	(262.956)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>94.184</b>	<b>(7.692.139)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários		-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Recuperação de incobráveis		-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-
Pagamentos			
Perdas extraordinárias		-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Saldo dos fluxos monetários do período	7	- 256.586	4.576.064
Disponibilidades no início do período	7	6.587.745	2.011.681
Disponibilidades no fim do período	7	<b>6.331.159</b>	<b>6.587.745</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO  
CC 83559

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17/6  
A Q  
Edu

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

### **INTRODUÇÃO**

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:

a) **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.

b) 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%.

c) 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. 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.

d) Ativos imobiliários

O ano de 2024 ficou marcado pela entrada em vigor do RRGa (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 RRGa (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.

e) 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”.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo irá provisionar a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações de contencioso serão provisionadas na totalidade.

g) 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.

h) Política de rendimentos

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

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos anualmente pelo Fundo correspondem ao resultado líquido do exercício e aos resultados transitados de exercícios anteriores 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-24				
	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	8.967	18.650	18.650	-
Edifício Orion	18.395.635	(729.635)	17.666.000	17.666.000	-
	<u>18.405.318</u>	<u>(720.668)</u>	<u>17.684.650</u>	<u>17.684.650</u>	<u>-</u>

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 2024, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações de imóveis como se segue:

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Ganhos na Alienação Imóveis	-	-
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	500	525.739
	<u>500</u>	<u>525.739</u>
<b>Perdas em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Perdas na Alienação Imóveis	-	-
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(866.853)	(380.571)
	<u>(866.853)</u>	<u>(380.571)</u>
	<u>(866.353)</u>	<u>145.168</u>

Durante o exercício de 2024 foram registados, na conta “35 - Outros ativos”, faturas que serão capitalizadas no imóvel “Edifício Orion” aguardando pela obtenção de novos relatórios de avaliação.

## **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 2024 foi o seguinte:

	No início 31-12-2023	Subscrição	Resgates	Resultados distribuidos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2024
Valor base	21.362.760	-	-	-	-	-	21.362.760
Dif. Em subs. Resgates	(362.760)	-	-	-	-	-	(362.760)
Resultados acumulados	1.458.817	-	-	-	(797.188)	-	661.629
Resultados distribuidos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	(797.188)	-	-	-	797.188	(797.188)	(707.317)
	<u>21.661.629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(797.188)</u>	<u>20.954.313</u>
Número de unidades de participação	<u>4.272.552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.272.552</u>
Valor da unidade de participação	<u>5,0700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,9044</u>

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, as unidades de participação eram detidas pelos seguintes titulares:

*M7*  
*D*  
*E*  
*Q*



líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

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

### Valorização dos imóveis

- a) Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGA e em regulamento da CMVM.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação posterior nos termos das alíneas seguintes;
- c) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, por 2 (dois) peritos avaliadores, sem prejuízo das situações que exigem avaliações com menor periodicidade, designadamente:
  - (i) Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data do contrato em que é fixado o preço da transação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data de referência das avaliações do imóvel;
  - (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 2024 foi o seguinte:

	<u>31-12-2023</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31-12-2024</u>
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	2.787.745			731.159
Depósitos a Prazo	3.800.000	12.400.000	10.600.000	5.600.000
	<u>6.587.745</u>	<u>12.400.000</u>	<u>10.600.000</u>	<u>6.331.159</u>

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 2024 foram constituídos Depósitos a Prazo junto do Banco Sabadell – Sucursal em Portugal, S.A., que a 31 de dezembro de 2024 totalizam o montante 5.600.000 euros.



## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2024 a rubrica de devedores por rendas vencidas e de outros devedores constantes no balanço era o seguinte:

Imóvel	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Edifício Orion	168	-	168
Hospital da Luz Torres de Lisboa	165	-	165
Geral	-	263.659	263.659
	334	263.659	263.993

O montante refletido na rubrica de “outros devedores”, sem imóvel alocado, diz maioritariamente respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos IRC e IVA em Espanha, nos montantes de 178.450,00 euros e 71.504,00 euros, respetivamente.

## 11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2024 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2023	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Rendas Vencidas	-	-	-	-
Provisões acumuladas	3.215.512	359	-	3.215.870
	3.215.512	359	-	3.215.870

O valor registado nesta rubrica refere-se ao valor correspondente ao agravamento de IMI e IMT de 2021, 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.

## 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, 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% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Impostos indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	16	14
Imposto Selo (Verba 29)	12.006	22.613
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	9.049	17.443
Pagos no Estrangeiro		
IBI e Vado	-	136.009
	<u>21.070</u>	<u>176.079</u>

A variação verificada no período em análise na rubrica “IBI e Vado”, deve ao facto dos impostos sobre imóveis devidos em Espanha terem sido incluídos no orçamento das despesas comuns, pelo que estes custos foram refletidos no ano de 2024 na conta “Condomínios ES”.

## **13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Valores recebidos em garantia		
Edifício Orion	122.211	130.692
	<u>122.211</u>	<u>130.692</u>
	<u>122.211</u>	<u>130.692</u>

A 31 de dezembro de 2024, o fundo não tinha processos judiciais em curso.

#### 14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Devedores por rendas vencidas	334	155
Outras Contas de Devedores	263.659	306.941
	263.993	307.095

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 178.450,00 euros e 71.504,00 euros, respetivamente.

#### 15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades - Depósitos a Prazo	47.045	5.285
Rendas a receber	78.080	77.270
Diferimentos		
Despesas com custo diferido	9.133	9.175
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Valores ativos	32.603	103.232
	166.861	194.962

De acordo com os contratos de Arrendamento celebrado entre o Fundo IBERFID e 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 2022 e 2023.

## 16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Outras Contas de Credores		
Autoridades de Supervisão	544	
Outros valores a pagar	98.356	14.971
	<u>98.899</u>	<u>14.971</u>

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

## 17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Acréscimo de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	17.736	14.900
Comissão de Depósito	10.468	10.847
Imposto de Selo (Verba 29)	2.619	2.708
Taxa de supervisão	545	563
	<u>31.369</u>	<u>29.018</u>
Outros custos a pagar		
Electricidade	1.095	1.571
Condomínio	111.523	90.554
Reparação	-	77.437
Honorários	1.100	12.486
IMI	15	14
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	1.140	1.030
Taxa de Majoração CMVM	1.482	2.143
Auditoria	3.690	2.460
	<u>120.045</u>	<u>187.694</u>
	<u>151.413</u>	<u>216.712</u>
Receitas com o Provento Diferido	<u>157.815</u>	<u>136.614</u>
<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO</b>	<u><b>309.228</b></u>	<u><b>353.326</b></u>

O montante registado na rubrica “Receitas com o Provento Diferido” corresponde maioritariamente a cauções recebidas, respeitantes aos contratos de arrendamento de inquilinos do “Edifício Orion”.

### 18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários	-	225.862
	<u>-</u>	<u>225.862</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	215.445	426.011
Comissão de depositário	10.456	11.655
Taxa de supervisão	6.710	14.731
Outras	781	1.326
	<u>233.391</u>	<u>453.723</u>
	<u>233.391</u>	<u>679.585</u>

O valor de 781 euros registado na rubrica “Outras” refere-se à Taxa de Majoração da CMVM e as comissões cobradas pelas instituições bancárias pelas respostas às cartas de circularização enviadas.

### 19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Electricidade	14.464	16.809
Seguros	17.429	18.161
Condomínio	434.891	344.322
Conservação	-	1.550
Reparação	72.206	298.565
Higiene e Limpeza	-	1.740
Avaliação dos Activos Imobiliário	5.381	12.476
Auditoria	8.610	11.685
Outros	68.666	163.023
	<u>621.645</u>	<u>868.330</u>

O saldo registado na rubrica “Outros”, no montante de 68.666 euros refere-se maioritariamente a honorários de property management, honorários diversos e certificação energética do edifício Orion.

## 20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos não titulados	-	267.156
	<u>-</u>	<u>267.156</u>

## 21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

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

	31-12-2024	31-12-2023
Outros Custos e Perdas Correntes	1.026	1.913
	<u>1.026</u>	<u>1.913</u>

## 22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de “Custos e Perdas Eventuais”, tem a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas Extraordinárias	3	
Perdas de Exercícios Anteriores	6.311	6.883
Outras Perdas Eventuais	28.438	10
	<u>34.752</u>	<u>6.893</u>

O saldo registado na rubrica “Perdas de Exercícios Anteriores”, no montante de 6.311 euros refere-se ao certo efetuado à estimativa de imposto do ano de 2023.

O valor registado na rubrica “Outras Perdas Eventuais”, no montante de 28.438 euros refere-se à aquisição de mobiliário para um dos escritórios de Edifício Orion.

## 23. RENDIMENTOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Rendas	649.778	589.807
Débito Despesas Gerais	259.132	434.812
	<u><b>908.910</b></u>	<u><b>1.024.619</b></u>

O valor de 259.132 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se ao débito de despesas comuns do imóvel “Edifício Orion”.

A 31 de dezembro de 2024 encontram-se arrendados todos os imóveis em carteira, correspondendo a um total de 19 contratos de arrendamento em vigor.

#### **24. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS**

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de “Juros e Proveitos equiparados”, tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Juros e proveitos equiparados		
Outros, de Operações Correntes	150.600	14.553
	<u><b>150.600</b></u>	<u><b>14.553</b></u>

O saldo registado na rubrica “Outros, de Operações Correntes”, no montante de 150.600 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:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	3.349	18.582
	<u><b>3.349</b></u>	<u><b>18.582</b></u>

O saldo registado na rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes”, no montante de 3.349 euros refere-se maioritariamente ao recebimento de uma indemnização do seguro por parte da Fidelidade - Companhia de Seguros, Sucursal Espanha no valor de 2.965 euros.

**26. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**

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

	31-12-2024	31-12-2023
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	8.420	188
	8.420	188

**27. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 2024 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 2024:

	Remuneração Fixa	Remuneração variável	Remuneração Total	Número de colaboradores	
				Remunerados	Não remunerados
Órgãos Sociais	437.160	51.859	489.019	5	-
Colaboradores	653.878	128.871	782.749	13	-
	1.091.037	180.731	1.271.768	18	-

**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 2024.

**30. FACTOS RELEVANTES (GUERRAS)**

No decorrer do ano de 2024, apesar de Portugal continuar a evidenciar uma recuperação económica, a evolução da economia mundial permanece frágil, com riscos significativos de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou de protecionismo.

No entanto, o ano de 2024 para além de ter continuado a ser impactado por importantes acontecimentos geopolíticos, como a guerra em curso entre a Rússia e a Ucrânia e o agravamento do conflito israelo-palestiniano, a vitória de Donald Trump nas eleições dos EUA veio trazer mudanças significativas e incertezas ao mercado mundial.

A sociedade gestora segue ativamente a evolução desses acontecimentos, avaliando os seus impactos e tomando as medidas necessárias para mitigar os riscos e proteger a posição financeira do Fundo e seus resultados.

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC83559

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Handwritten signatures in blue, red, and black ink, representing the members of the Board of Administration.

## 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 2024 (que evidencia um total de 24 578 311 euros e um total de capital do OIC de 20 954 313 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 707 317 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 2024 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.

#### Incerteza material relacionada com a continuidade

Conforme divulgado no Relatório de Gestão, no âmbito do plano de negócios do ativo “Orion” há o objetivo de maximização da sua rentabilidade, que poderá compreender a alienação do referido ativo em momento oportuno. Considera-se que após a concretização deste objetivo, será aferida a continuidade ou a possibilidade de liquidação do OIC, no contexto macroeconómico e de enquadramento estratégico do participante único do OIC, situação que se consubstancia numa incerteza material relacionada com a continuidade. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## Ênfases

1. Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, o peso dos ativos imobiliários, aferido ao valor médio dos últimos seis meses, nos termos conjugados dos artigos 19.º e 21.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, não cumpriu o limite mínimo de dois terços do ativo total do OIC, no período de janeiro a março de 2024, situação entretanto ultrapassada.

2. Conforme divulgado na Nota 11 do anexo às demonstrações financeiras, as Provisões Acumuladas (passivo) integram cerca de 3 216 000 euros, correspondentes à estimativa dos encargos dos exercícios de 2021 a 2024 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 2024 o mencionado passivo.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

## 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, 7 de março de 2025



---

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