



# Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID

## 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>16</b>
Balança.....	17
Demonstração de Resultados .....	18
Demonstração dos Fluxos Monetários .....	19
<b>ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>20</b>

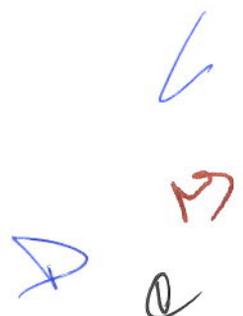
A C  
M  
C

# RELATÓRIO DE GESTÃO

C  
M  
A C

**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 a 31 de dezembro de 2024 do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (adiante designado por “IMOFID” ou “Fundo”).

Handwritten signatures in blue, red, and black ink, located in the bottom right corner of the page.

## 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.

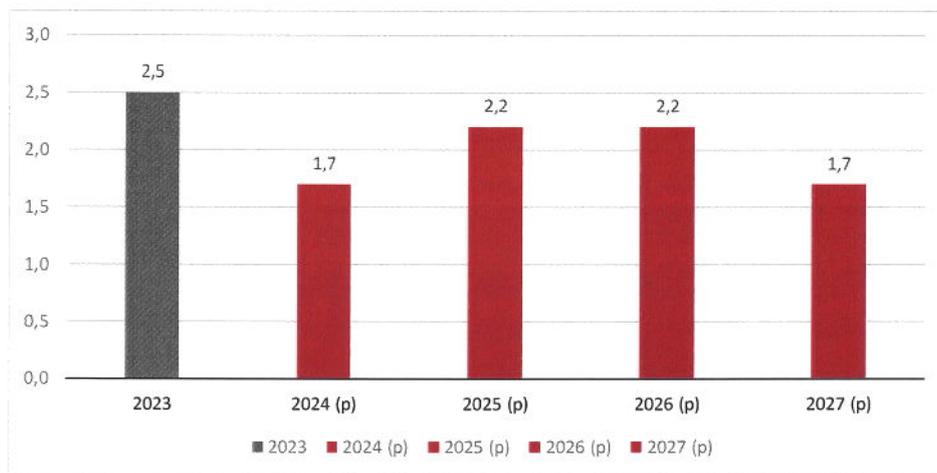
Em Portugal, o crescimento económico registou um abrandamento para 1,7%, uma redução de 0,8p.p. face a 2023 reflexo do menor contributo das exportações líquidas e das componentes de investimento.

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

Handwritten marks: a blue checkmark, a red '17', and a blue 'D' with a red 'e' below it.

## 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.

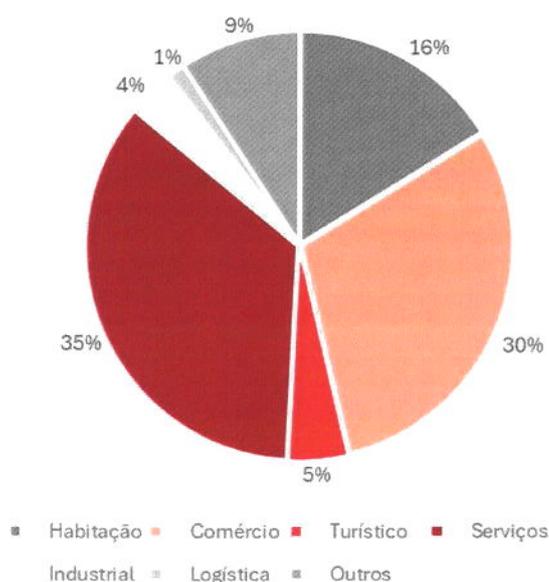
## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 atingido 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO IMOFID

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID, iniciou a sua atividade a 22 de dezembro de 1993 com um capital inicial de 34.915.853 euros.

O Fundo é gerido, desde 1 de outubro de 2018 pela FIDELIDADE – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “FIDELIDADE SG” ou “FSG”).

No primeiro semestre de 2020 a FSG submeteu o processo de autorização para a transformação do IMOFID em fundo de investimento imobiliário aberto junto da entidade reguladora. A 23 de Abril de 2020 foi deliberada pela CMVM a requerida autorização da transformação com produção

C  
M  
D  
B

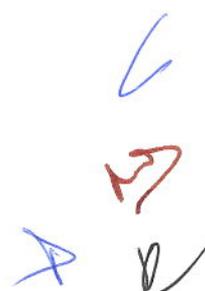
de efeitos no dia 04 de maio de 2020. A partir desta data, o IMOFID passou a ter uma duração ilimitada.

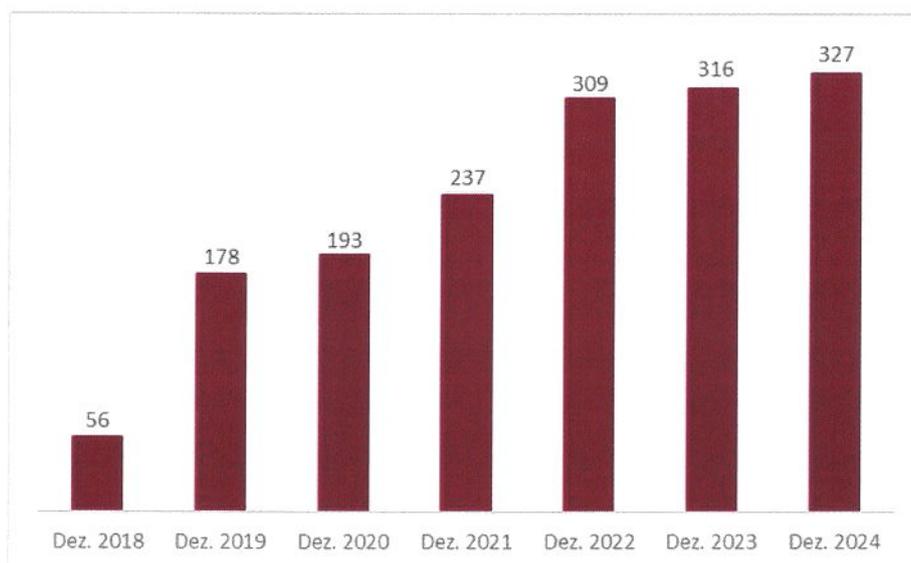
A 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía um total de capital subscrito igual a 240.029.714 euros, correspondente a 5.371.519 unidades de participação.

## ATIVIDADE DO FUNDO

Apesar da continuidade da instabilidade geopolítica, em 2024 o Banco Central Europeu reduziu sucessivamente as taxas de juros de referência, principalmente devido ao abrandamento da inflação na zona Euro. A diminuição do custo de capital e as menores restrições no acesso ao mercado de dívida, contribuiu para um aumento da confiança dos investidores para retomarem o investimento imobiliário, tendo-se verificado um crescimento de 39% do volume de investimento em Portugal face a 2023, sendo que o último trimestre do ano representou 54% do total de investimento em 2024.

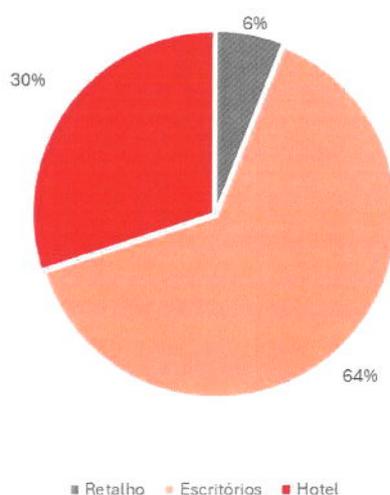
Durante o exercício de 2024, a gestão focou-se particularmente no acompanhamento do portfólio atual do IMOFID. Neste âmbito manteve-se o desenvolvimento de iniciativas de gestão em alguns imóveis com frações devolutas, nomeadamente através de um programa de investimento para reposicionamento do imóvel Trianon e a conclusão da obra de separação em duas unidades de locação da Loja da Avenida da Liberdade (ambos iniciados em 2023) ficando a fração da Avenida da Liberdade totalmente arrendada em 2024. Salienta-se, igualmente, que ao nível das medidas ESG do portefólio destaca-se a certificação BREAM International In-Use: Commercial Version 6 Part 1: Asset Management com a classificação de Excellent do imóvel Boavista Office Center, situado no Porto. Foram também concluídas em 2024, as auditorias energéticas e de descarbonização dos edifícios Boavista Office Center e Urbo, ambos situados no Porto.





Evolução Total Ativo do IMOFID (2018-2024) – valores em milhões de euros

A 31 de dezembro de 2024, o património imobiliário do Fundo era composto por 15 imóveis, avaliados em 314.705.001 euros. A distribuição deste valor pelos sectores de atividade compreendia cerca de 64% em Escritórios; 6% em Comércio; e 30% em Hotéis.

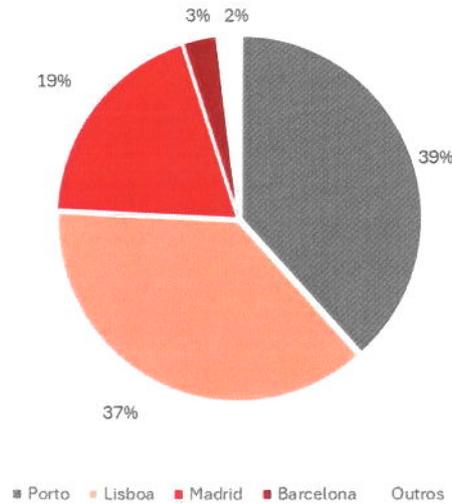


Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Sector

Em termos geográficos, no final de 2024, a carteira de imóveis do IMOFID encontrava-se distribuída sobretudo em quatro grandes áreas (Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona) que representam cerca de 97,7% do património imobiliário, sendo que a percentagem remanescente

*(Handwritten marks: a blue 'C' at the top, a red '17' in the middle, and a blue 'A' and a red 'e' at the bottom right)*

se encontra localizada em outras regiões em Portugal. A nível individual, Lisboa representa cerca de 37%, o Grande Porto com 38%, Madrid em 19% e Barcelona 3%.



Património Imobiliário do IMOFID | Distribuição por Geografia

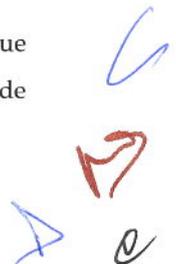
A 31 de dezembro de 2024, o conjunto de contratos de arrendamento celebrados pelo IMOFID compreendia um grupo de entidades de referência em diversos sectores de atividade, quer no plano nacional quer no plano internacional. Naquela data, a maturidade média ponderada dos contratos de arrendamento era de cerca de 9,3 anos; considerando as opções de renúncia por parte dos arrendatários, o prazo médio de arrendamento mínimo do portefólio fixa-se em cerca 7,7 anos.

Ao nível da concentração por inquilino, verifica-se que à data de 31.12.2024, cerca de 60% do volume de rendas mensal se encontra distribuído por 5 arrendatários de diversos ativos, sendo que o peso máximo de um arrendatário no portefólio no final do período é de 16%.

Em final de 2024, o portefólio imobiliário apresenta uma taxa de desocupação global de 4,17% (cálculo efetuado através de Unidades de Locação). Por sua vez, a taxa de ocupação por segmento correspondia no retalho a 100%, em hotéis a 100% e em escritórios a 94%.

Para a taxa de desocupação contribuem, algumas frações de escritórios no imóvel Trianon que iniciou um processo de reposicionamento em 2023.

A 31 de dezembro de 2024, o montante das dívidas a receber ascendia a 279.282 euros, em que 167.203 Euros são relativos ao incumprimento de um inquilino que se encontra em processo de



contencioso (estando esta dívida totalmente provisionada desde 2023, sendo que 156.104 Euros são referentes a rendas e os restantes 11.099 Euros são referentes a despesas comuns em dívida), e os restantes 112.079 Euros são relativos a nove inquilinos, cuja dívida é inferior a um mês (42.344 Euros referentes a rendas e 69.735 Euros referentes a despesas comuns em dívida).

No exercício de 2024 verificou-se um saldo global líquido de mais/menos-valias em ativos imobiliários de 7.404.887 euros, sendo que numa base comparável a valorização dos ativos imobiliários foi de aproximadamente 2,4%.

## **AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO**

Em 31 de dezembro de 2024, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 281.350.440 euros. O seu Ativo Total ascendia os 326.603.747 euros, dos quais 316.041.420 euros correspondem aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a disponibilidades.

O Fundo em 31 de dezembro de 2024 apresenta um passivo bancário no montante de 40.864.698 euros verificando-se um rácio de *loan-to-value* do Fundo no final do referido exercício de aproximadamente 12,51%.

A 31 de dezembro de 2024, os proveitos do IMOFID atingiram os 28.850.223 euros, sendo que 17.350.820 euros correspondem ao montante dos rendimentos prediais (rendas de ativos imobiliários) e 11.471.688 euros corresponde ao valor do proveito em ativos imobiliários derivados da diferença positiva das reavaliações ocorridas durante o ano de 2024. Os custos suportados atingiram os 13.420.634 euros, dos quais 4.066.801 euros correspondem ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações ocorridas durante o ano de 2024. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido de 15.429.589 euros.

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

A 31 de dezembro de 2024, os ativos imobiliários do IMOFID ascendiam 316.041.420 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados nos termos da legislação aplicável, sendo avaliados por 2 peritos avaliadores externos e independentes da Sociedade Gestora, sendo que o calendário regular do processo de avaliações compreende 2 datas de avaliação – abril e outubro – 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 dos 3 métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subseqüentes relatórios de avaliação. A partir de 01 de janeiro de 2024 é aplicado o RRGGA (Regulamento nº7/2023 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 limitações 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 os peritos avaliadores envolvidos.

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 nos termos da 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
2014	15.064.369 €	370.000	40,7145 €	3,06%
2015	14.780.725 €	370.000	39,9479 €	-1,88%
2016	11.384.234 €	303.430	37,5185 €	-6,07%
2017	12.349.765 €	303.430	40,7005 €	8,48%
2018	55.340.696 €	1.320.227	41,9176 €	2,99%
2019	177.089.678 €	4.087.212	43,3277 €	3,36%
2020	191.771.405 €	4.418.976	43,3972 €	0,16%
2021	234.553.018 €	5.221.871	44,9174 €	3,50%
2022	255.936.741 €	5.371.596	47,6463 €	5,93%
2023	265.923.648 €	5.371.572	49,5057 €	4,04%
2024	281.350.440 €	5.371.519	52,3782 €	5,78%

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)  
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	7.937.111	13.374.946	25.544.056	24.130.221	28.850.223
CUSTOS	7.556.819	6.446.245	11.115.228	14.142.039	13.420.634
RESULTADO LÍQUIDO	380.292	6.928.701	14.428.828	9.988.182	15.429.589

Valores em euros

DISCRIMINAÇÃO DE ALGUNS CUSTOS SUPORTADOS	2020	2021	2022	2023	2024
IMPOSTOS	300.463	452.219	452.105	402.000	722.034
COMISSÃO DE GESTÃO	1.809.591	2.066.918	2.383.633	2.358.329	2.758.619
COMISSÃO DE DEPÓSITO	122.634	157.603	186.694	198.865	210.345
TAXA DE SUPERVISÃO	56.404	64.426	76.980	81.447	86.124
AUDITORIA	17.651	16.605	17.835	17.528	15.375

## 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.

Lisboa, 25 de fevereiro 2025

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

C  
A  
D  
C  
E

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

DESIGNAÇÃO	NOTAS	ACTIVO					DESIGNAÇÃO	NOTAS	PASSIVO	
		31-12-2024			31-12-2023				Períodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			31-12-2024	31-12-2023
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>										
Terrenos		-	-	-	-					
Construções	1 e 3	299.995.048	23.331.887	(8.621.934)	314.705.001	302.637.950	2	267.930.294	267.932.937	
Direitos		-	-	-	-	-	2	(27.900.580)	(27.900.428)	
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	2	25.891.138	15.902.957	
Outros ativos	1	1.336.420	-	-	1.336.420	181.316		-	-	
<b>TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>301.331.468</b>	<b>23.331.887</b>	<b>(8.621.934)</b>	<b>316.041.420</b>	<b>302.819.266</b>				
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
<b>OBRIGAÇÕES</b>										
Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	-				
Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-				
Obrigações diversas		-	-	-	-	-				
Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-				
Unidades de Participação		-	-	-	-	-				
Outros títulos		-	-	-	-	-				
<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-				
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	198.448	-	-	198.448	162.247				
Outras Contas de Devedores	8 e 14	1.508.684	-	-	1.508.684	847.387				
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>1.707.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.707.132</b>	<b>1.009.634</b>				
<b>DISPONIBILIDADES</b>										
Caixa		-	-	-	-	-				
Depósitos à ordem	7	5.782.978	-	-	5.782.978	4.446.980				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	5.000.000				
Certificados de depósito		-	-	-	-	-				
Outros meios monetários		-	-	-	-	-				
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>5.782.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.782.978</b>	<b>9.446.980</b>				
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>										
Acréscimos de proventos	15	2.405.306	-	-	2.405.306	2.283.651	17	1.009.204	671.621	
Despesas com custo diferido	15	534.150	-	-	534.150	577.551	17	1.421.235	1.318.838	
Outros acréscimos e diferimentos	15	132.761	-	-	132.761	50.246		-	-	
Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-		-	-	
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>3.072.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.072.217</b>	<b>2.911.448</b>		<b>2.430.438</b>	<b>1.990.459</b>	
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>311.893.794</b>	<b>23.331.887</b>	<b>(8.621.934)</b>	<b>326.603.747</b>	<b>316.187.329</b>		<b>45.253.306</b>	<b>50.263.681</b>	
Total do N.º de Unidades de Participação	2				5.371.519	5.371.572	2	52,3782	49,5057	
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>										
Unidades de Participação	2									
Variações Patrimoniais	2									
Resultados Transitados	2									
Resultados Distribuídos										
Resultados Líquidos do Período	2							15.429.589	9.988.182	
<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>								<b>281.350.441</b>	<b>265.923.648</b>	
<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>										
Ajustamentos de dívidas a receber	11							167.203	167.203	
Provisões Acumuladas										
<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>								<b>167.203</b>	<b>167.203</b>	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
Resgates a Pagar a Participantes										
Rendimentos a Pagar a Participantes										
Comissões e outros encargos a Pagar	16							7.298	6.903	
Outras Contas de Credores	16							1.783.669	548.040	
Empréstimos Titulados										
Empréstimos Não Titulados	10 e 16							40.864.698	47.551.077	
Adiantamentos por venda de imóveis										
<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>								<b>42.655.665</b>	<b>48.106.020</b>	
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>										
Acréscimos de Custos	17									
Receitas com Provento Diferido	17									
Outros Acréscimos e Diferimentos										
Contas Transitórias Passivas										
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>								<b>2.430.438</b>	<b>1.990.459</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>								<b>45.253.306</b>	<b>50.263.681</b>	
<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>								<b>326.603.747</b>	<b>316.187.329</b>	
Valor Unitário da Unidade de Participação	2							52,3782	49,5057	

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Elisabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*[Handwritten signatures in blue and red ink]*

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 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	2.405.279	2.288.627	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
De Operações Extrapatrimoniais		-	-	Outros, de Operações Correntes	24	26.961	86.796
COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		-	-
Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
Em Activos Imobiliários	18	54.907	380.404	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
Outras, de Operações Correntes	18	3.244.383	2.699.583	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	4.066.801	5.364.161	Em Activos Imobiliários	1	11.471.688	7.236.850
Outros, em Operações Correntes		-	-	Outros, em Operações Correntes		-	-
Em Operações Extrapatrimoniais		44	-	Em Operações Extrapatrimoniais	1	-	7
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
Impostos sobre o rendimento	12	262.599	4.829	De Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	45.882
Impostos Indirectos	12	459.436	397.171	De Provisões para Encargos		-	-
Outros impostos		-	-	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23	17.350.820	16.760.643
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	753	43
Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	213.085	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		<b>28.850.222</b>	<b>24.130.220</b>
Provisões para Encargos		-	-				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	2.803.620	2.634.109	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	21	-	4.607	Recuperação de Incobráveis		-	-
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		<b>13.297.068</b>	<b>13.986.575</b>	Ganhos Extraordinários		-	-
				Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Outros Ganhos Eventuais	26	1	1
Valores Incobráveis		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
Perdas extraordinárias		89	-				
Perdas de exercícios anteriores	22	123.260	155.463				
Outras perdas eventuais		217	-				
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		<b>123.566</b>	<b>155.463</b>				
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	<b>15.429.589</b>	<b>9.988.182</b>	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>28.850.223</b>	<b>24.130.221</b>	<b>TOTAL</b>		<b>28.850.223</b>	<b>24.130.221</b>
Resultados da Carteira de Títulos		-	-	Resultados Eventuais		(123.565)	(155.463)
Resultados de Activos Imobiliários		21.897.180	15.618.819	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		15.692.187	9.993.011
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		(44)	7	Resultados Líquidos do Período		15.429.589	9.988.182
Resultados Correntes		15.553.154	10.143.644				

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

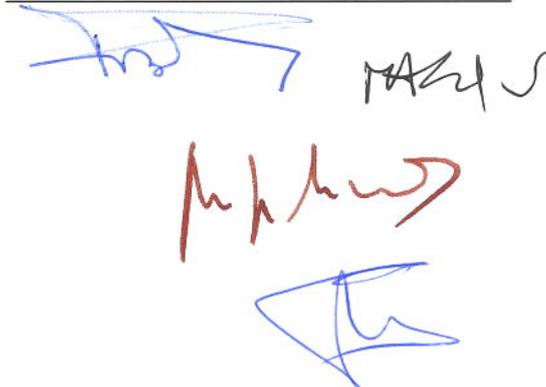
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	31-12-2024	31-12-2023
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	2	7.837	3.019
Pagamentos			
Resgates / Reembolsos de unidades de participação		(10.632)	(4.294)
Rendimentos pagos aos participantes		-	(4.294)
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>(2.795)</b>	<b>(1.275)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO</b>			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários		-	1.600.000
Rendimento de ativos imobiliários		19.078.267	17.230.944
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	18.830.944
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários		-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(9.735.313)	(5.592.217)
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários		-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		-	(375)
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>9.342.954</b>	<b>13.238.352</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários		42.799	70.958
Reembolso de impostos e taxas		-	-
Financiamentos		-	-
Outros recebimentos correntes		-	70.958
Pagamentos			
Comissão de gestão		(2.839.180)	(2.393.037)
Comissão de depósito		(217.772)	(206.128)
Impostos e taxas		(734.750)	(1.151.099)
Taxa supervisão		(85.327)	(80.916)
Financiamentos		(6.686.379)	(1.818.379)
Juros de financiamento		(2.422.470)	(2.267.364)
Outros pagamentos correntes		(61.080)	(116.715)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>(13.004.161)</b>	<b>(7.962.679)</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>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>(3.664.002)</b>	<b>5.274.398</b>
Disponibilidades no início do período	7	9.446.980	4.172.583
Disponibilidades no fim do período	7	<b>5.782.978</b>	<b>9.446.980</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO  
CC 83559

Eusabete Martins

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS



Handwritten signatures in blue, red, and black ink, located in the bottom right corner of the page.

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

### **INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID (a seguir, “Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I, posteriormente Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID, foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 22 de dezembro de 1993. O Fundo constituiu-se como organismo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, tendo sido no dia 4 de maio de 2020 transformado em organismo de investimento imobiliário aberto.

O Fundo foi constituído por um período de 10 anos, com início na data da respetiva constituição, prorrogável por igual período de tempo, uma ou mais vezes, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes. Em 31 de dezembro de 2003 foi autorizada pela CMVM a primeira prorrogação do Fundo por mais 10 anos. Em 11 de dezembro de 2013 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2013, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 26 de novembro de 2013. Em 21 de Fevereiro de 2019 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de dez anos com efeitos a partir de 22 de dezembro de 2019, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de fevereiro de 2019. Por deliberação em Assembleia de Participantes no dia 21 de fevereiro de 2020 com a aprovação do projeto de transformação do IMOFID em OIC aberto, o fundo passa a ter um prazo de duração indeterminado.

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.

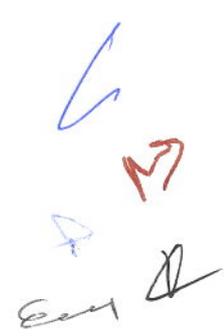
O Fundo é administrado, gerido e representado desde 01 de outubro de 2018 pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas atualmente pelo Banco Invest, S.A (adiante designado por “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 sociedade gestora tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão, a suportar pelo OIC e destinada a cobrir todas as despesas de gestão, através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,0% (um por cento) ao valor líquido global do OIC.

A comissão será calculada diariamente sobre o valor líquido global do OIC, antes de comissões e taxa de supervisão. Sobre o valor da Comissão de Gestão recai Imposto de Selo, à taxa legalmente em vigor. A Comissão de Gestão será cobrada mensal e postecipadamente.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

A Comissão de Gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas Entidades Comercializadoras. A remuneração da atividade das Entidades Comercializadoras será realizada através de uma repartição parcial da comissão de gestão, a qual será apurada com base em 50% (cinquenta por cento) da comissão de gestão, determinada diariamente com base na proporção das unidades de participação do OIC comercializadas pela entidade comercializadora relativamente ao total de unidades de participação do OIC em circulação. Esta remuneração será deduzida ao montante de comissão que o OIC pagará à Sociedade Gestora a título de Comissão de Gestão.

b) Comissão de depositário

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, mensal e postecipadamente, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes de comissões e taxa de supervisão, a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de depositário, nos seguintes termos:

- (i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 300.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,07625%;
- (ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 300.000.000 euros e inferior ou igual a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0525%;
- (iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 500.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,0375%.

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. Em 31 de dezembro de 2024 a taxa ascendia a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

O ano de 2024 ficou marcado pela entrada em vigor do RRG (Regulamento n.º 7/2023 da CMVM).

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas ao processo de aquisição 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 RRGGA (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 Prospeto do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecido uma periodicidade mínima de 6 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 frações autónomas ou 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 provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses, relativamente às quais não existia garantias prestadas ou acordos de pagamento em vigor. As situações de contencioso são provisionadas na totalidade.

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 dos rendimentos distribuíveis aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos pelo Fundo são determinados em função dos resultados do Fundo, deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos

L  
197  
P  
@  
Eem

participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A periodicidade da distribuição será anual, sendo os rendimentos pagos no dia 01 de outubro de cada ano, ou no dia útil imediatamente seguinte, se não for um dia útil, por crédito nas contas dos participantes.

A entidade responsável pela gestão poderá, sempre que a evolução dos investimentos e 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 do Fundo, tendo sempre presente os interesses dos participantes

### 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)
Edifício Trianon	64.089.190	(3.793.690)	60.295.500	60.295.500	-
Can Fação dels Aurons 1	10.467.407	120.593	10.588.000	10.588.000	-
Eborim 16 e 18	7.204.215	(149.765)	7.054.450	7.054.450	-
Loja Alvor	606.026	(275.426)	330.600	330.600	-
António Serpa 13	10.594.766	6.000.784	16.595.550	16.595.550	-
Dom Luís I 28	26.817.410	4.414.040	31.231.450	31.231.450	-
Loja Expo Norte	848.502	150.148	998.650	998.650	-
Oliveira ao Carmo 1 e 3	4.641.517	1.698.483	6.340.000	6.340.000	-
Ivens 12-16	30.720.713	2.103.787	32.824.500	32.824.500	-
Infante D. Henrique 26	16.563.685	2.225.815	18.789.500	18.789.500	-
Urbo Business Centre	49.382.057	2.396.943	51.779.000	51.779.000	-
Boavista Office Center	27.825.878	1.224.573	29.050.451	29.050.451	-
Gonçalo Cristóvão 216	28.267.732	2.172.018	30.439.750	30.439.750	-
Loja Gaia Shopping	7.925.548	824.702	8.750.250	8.750.250	-
Loja Liberdade 266	14.040.405	(4.403.055)	9.637.350	9.637.350	-
	<b>299.995.048</b>	<b>14.709.953</b>	<b>314.705.001</b>	<b>314.705.001</b>	<b>-</b>

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

Durante o exercício de 2024 foram registados, na conta "35 - Outros ativos", faturas que serão capitalizadas no imóvel "Edifício Trianon", aquando da obtenção de novos relatórios de avaliação. Estas faturas referem-se às obras de reabilitação que estão a ocorrer no edifício.

A 31 de dezembro de 2024, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações, como se segue:

C  
M  
D  
E

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Ganhos na Alienação Imóveis	-	200.100
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	11.471.688	7.036.750
Operações cambiais	-	7
	<b>11.471.688</b>	<b>7.236.857</b>
<b>Perdas em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	(4.066.801)	(5.364.161)
	<b>(4.066.801)</b>	<b>(5.364.161)</b>
	<b>7.404.887</b>	<b>1.872.696</b>

## 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 49,8798 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

Durante o exercício de 2024, o capital do fundo apresentou as seguintes variações:

	No início 31-12-2023	Subscrição	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultados do período	No fim 31-12-2024
Valor base	267.932.937	7.582	(10.224)	-	-	-	267.930.294
Dif. Em subs. Resgates	(27.900.428)	255	(407)	-	-	-	(27.900.580)
Resultados acumulados	15.902.957	-	-	-	9.988.182	-	25.891.138
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	9.988.182	-	-	-	(9.988.182)	15.429.589	15.429.589
	<b>265.923.648</b>	<b>7.836</b>	<b>(10.632)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.429.589</b>	<b>281.350.441</b>
Número de unidades de participação	5.371.572	152	205				5.371.519
Valor da unidade de participação	49,5057	51,5557	(51,8625)				52,3782

No exercício de 2024, ocorreram as seguintes subscrições e resgates de capital:

Data Subscrição	Subscrições de Up's			Data Resgate	Resgates de Up's		
	Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total		Nº Up's	Valor Unitário	Valor Total
15-04-2024	96	51,3839	4.933	16-05-2024	100	51,5265	5.153
04-07-2024	38	51,7313	1.966	18-11-2024	105	52,1825	5.479
24-09-2024	18	52,1013	938				
						<b>Total</b>	<b>10.632</b>
		<b>Total</b>	<b>7.836</b>				

Nos dias 11 e 13 de novembro de 2024, o fundo recebeu os pedidos de resgate de 22 UP's e 18UP's respetivamente, que serão processados ao valor da unidade de participação do dia 15 de maio de 2025, com liquidação no dia 20 do mesmo mês.

A 31 de dezembro de 2024 o fundo apresentava um total de 19 participantes.

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID  
Relatório e Contas 2024

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2024, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA EU									
CC05 CONSTRUÇÕES ACABADAS - ARRENDADAS									
Edifício Trianon	Madrid	19.886	30-06-2022	64.089.190	01-10-2024	60.074.000	01-10-2024	60.517.000	60.295.500
Can Fajó dels Aurons 1	Barcelona	3.242	08-07-2022	10.467.407	01-10-2024	10.485.000	01-10-2024	10.691.000	10.588.000
Eborim 16 e 18	Évora	6.836	27-12-2018	7.204.215	01-10-2024	6.979.900	01-10-2024	7.129.000	7.054.450
Loja Alvor	Portimão	109	19-01-2007	606.026	01-10-2024	315.200	01-10-2024	346.000	330.600
António Serpa 13	Lisboa	5.208	27-12-2018	10.594.766	01-10-2024	16.211.100	01-10-2024	16.980.000	16.595.550
Dom Luís I 28	Lisboa	11.523	30-12-2019	26.817.410	01-10-2024	30.547.000	01-10-2024	31.915.900	31.231.450
Loja Expo Norte	Lisboa	105	28-09-2007	399.111	01-10-2024	456.800	01-10-2024	484.300	470.550
Loja Expo Norte	Lisboa	118	28-09-2007	449.391	01-10-2024	510.700	01-10-2024	545.500	528.100
Oliveira ao Carmo 1 e 3	Lisboa	2.372	27-12-2018	4.641.517	01-10-2024	6.142.000	01-10-2024	6.538.000	6.340.000
Ivens 12-16	Lisboa	7.889	30-12-2021	30.720.713	01-10-2024	32.400.000	01-10-2024	33.249.000	32.824.500
Infante D. Henrique 26	Lisboa	7.621	27-12-2018	16.563.685	01-10-2024	18.050.000	01-10-2024	19.529.000	18.799.500
Loja Liberdade 266	Lisboa	1.228	29-06-2021	14.040.405	01-10-2024	9.510.000	01-10-2024	9.764.700	9.637.250
Urbo Business Centre	Matosinhos	15.709	26-12-2019	49.382.057	01-10-2024	50.556.000	01-10-2024	53.002.000	51.779.000
Boavista Office Center	Porto	445	19-05-2021	1.578.655	01-10-2024	1.632.860	01-10-2024	1.683.900	1.658.380
Boavista Office Center	Porto	324	19-05-2021	1.151.092	01-10-2024	1.190.590	01-10-2024	1.229.200	1.209.895
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2024	2.065.674	01-10-2024	2.113.300	2.089.487
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2024	1.760.271	01-10-2024	1.793.700	1.776.986
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2024	2.065.674	01-10-2024	2.113.300	2.089.487
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2024	1.760.271	01-10-2024	1.793.700	1.776.986
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2024	2.065.674	01-10-2024	2.113.300	2.089.487
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2024	1.760.271	01-10-2024	1.793.700	1.776.986
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2024	2.065.674	01-10-2024	2.113.300	2.089.487
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2024	1.760.271	01-10-2024	1.793.700	1.776.986
Boavista Office Center	Porto	563	19-05-2021	2.001.292	01-10-2024	2.065.674	01-10-2024	2.113.300	2.089.487
Boavista Office Center	Porto	479	19-05-2021	1.705.401	01-10-2024	1.760.271	01-10-2024	1.793.700	1.776.986
Boavista Office Center	Porto	433	19-05-2021	1.542.975	01-10-2024	1.589.938	01-10-2024	1.640.400	1.615.169
Boavista Office Center	Porto	368	19-05-2021	1.312.996	01-10-2024	1.352.943	01-10-2024	1.389.300	1.371.122
Gonçalo Cristóvão 216	Porto	7.794	21-04-2022	28.267.732	01-10-2024	29.417.500	01-10-2024	31.462.000	30.439.750
Loja Gaia Shopping	Vila Nova de Gaia	3.347	04-02-2022	7.925.548	01-10-2024	8.434.500	01-10-2024	9.066.000	8.750.250
<b>Sub Total</b>				<b>299.995.048</b>		<b>308.811.701</b>		<b>320.598.300</b>	<b>314.705.001</b>

A - Composição discriminada da Carteira de Activos (continuação):

	Quantidade	Moeda	Preço	Data Aval.	Valor Aval.	Método	Juros	Valor Global
<b>LIQUIDEZ</b>								
CC02 DEPÓSITOS À ORDEM								
PRT11200001-DO 1001 CGD 0.00%		EUR						4.095.121
PRT11200001-DO 1002 CGD		EUR						192.635
PRT11200001-DO 3001 BI		EUR						59.829
PRT11200001-DO 1003 CGD		EUR						1.319.456
ESP11200001-DO 4001		EUR						42.513
PRT11200001-DO 4002		EUR						73.424
<b>EMPRÉSTIMOS</b>								
CC07 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS								
PRT11200008-33 CGD 4.707% 20220624 2029		EUR						(40.907.442)
<b>VALORES A REGULARIZAR</b>								
<b>VALORES ACTIVOS</b>								
CC12 RENDAS EM DíVIDA								
Rendas em dívida		EUR						198.448
CC13 OUTROS								
Outros		EUR						5.917.320
<b>VALORES PASSIVOS</b>								
CC17 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS								
Recebimento por conta de Imóveis		EUR						(419.301)
CC18 RENDAS ADIANTADAS								
Rendas Adiantadas		EUR						(1.001.933)
CC19 OUTROS								
Outros		EUR						(2.924.629)
								<b>(33.354.560)</b>

B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)

281.350.441

C - Informação relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação)

5.371.519

*Handwritten signatures and initials:*  
L  
P  
e  
Eey

## **6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO**

### **6.1 Momento de referência da valorização**

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor 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.

O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às 17:00 horas, sendo esse o momento relevante para efeitos da valorização.

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

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de seis meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento) por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo como o n.º1, do Artigo 34.º do RRGGA.
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados com a periodicidade mínima indicada no artigo 34.º do RRGGA e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco de contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

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 durante o exercício de 2024 foi o seguinte:

	31-12-2023	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	4.446.980			5.782.978
Depósitos a Prazo	5.000.000	-	5.000.000	-
	9.446.980	-	5.000.000	5.782.978

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD), no Banco Invest, S.A., no Banco Sabadell, S.A - Sucursal em Portugal e no Banco de Sabadell, S.A., Espanha.

## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2024 o valor das dividas de cobrança duvidosa é o seguinte:

IMÓVEL	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Urbo Business centre	156.104	11.099	167.203
	156.104	11.099	167.203

A 31 de dezembro de 2024 encontra-se constituída uma provisão de rendas e encargos comuns no valor de 156.104 euros e 11.099 euros, respetivamente, referente a um inquilino do edifício Urbo Business Centre que entrou em insolvência no exercício de 2023 e que o processo ainda continua a decorrer (nota 11).

## 10. GARANTIAS REAIS

A 31 de dezembro de 2024, os valores de Dívidas a Terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se da seguinte forma:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos Não-Titulados	40.864.698	Hipoteca Imóvel - Loja Alvor	330.600
		Hipoteca Imóvel - Loja Expo Norte	998.650
		Hipoteca Imóvel - Oliveira ao Carmo 1 e 3	6.340.000
		Hipoteca Imóvel - Eborim 16 e 18	7.054.450
		Hipoteca Imóvel - Infante D. Henrique 26	18.789.500
		Hipoteca Imóvel - Urbo Business Centre	51.779.000
		Hipoteca Imóvel - Dom Luís I 28	31.231.450
		Hipoteca Imóvel - Boavista Office Cente	29.050.451
		Hipoteca Imóvel - Loja Liberdade 266	9.637.350
	<u>40.864.698</u>		<u>155.211.451</u>

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

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses, relativamente às quais não haja garantia prestada ou acordo de pagamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2024 a rubrica de provisões constante no balanço era a seguinte:

	31-12-2023	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Rendas Vencidas				
Urbo Business centre	156.104	-	-	156.104
Outros valores vencidos				
Urbo Business centre	11.099	-	-	11.099
	<u>167.203</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167.203</u>

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

### 12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC).

O novo regime assenta no sistema de tributação “à saída”, passando a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes. Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

### **12.2. Impostos sobre o património**

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

Com a publicação da Lei nº42/2016, de 28 de dezembro, foi introduzida uma taxa adicional de IMI, para as pessoas coletivas, sobre os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos (exceto os classificados como “comerciais, industriais ou para serviços”).

A liquidação deste imposto é efetuada em setembro, com referência aos valores constantes nas matrizes a 1 de janeiro de cada ano.

### **12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo**

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% (zero vírgula zero um dois cinco por cento) da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<u>Pagos em Portugal</u>		
Impostos indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	198.800	147.028
Imposto Selo (Verba 29)	138.039	130.559
Imposto Selo (Verba 17 3 4)	118.759	102.288
Imposto Selo (Verba 2)	3.839	15.421
<u>Pagos no Estrangeiro</u>		
Imposto s/ o rendimento		
Retenção na Fonte	262.599	4.829
Impostos indirectos		
IBI e VADO	-	1.876
Imposto de Selo s/ contratos de arrendamento	-	-
	<u>722.034</u>	<u>402.000</u>

✓  
A 19  
e

A 31 de dezembro de 2024 o fundo apresenta valores a receber de impostos em Espanha, referentes a IRC e IVA nos montantes de 794.378 euros e 580.376 euros respetivamente.

### 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A 31 de dezembro de 2024 o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

<u>Contratos de Promessa Compra e Venda</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Valores cedidos em garantia - Hipotecas		
Urbo Business Centre	51.779.000	49.740.500
Dom Luís I 28	31.231.450	30.684.250
Boavista Office Centre	29.050.451	29.227.500
Infante D. Henrique 26	18.789.500	17.425.000
Loja Liberdade 266	9.637.350	9.422.850
Eborim 16-18	7.054.450	7.175.500
Oliveira ao Carmo 1 e 3	6.340.000	5.836.000
Loja Expo Norte	998.650	933.500
Loja Alvor	330.600	305.500
	<u>155.211.451</u>	<u>150.750.600</u>
Valores recebidos em garantia		
Gonçalo Cristóvão 216	2.431.037	2.553.431
Boavista Office Centre	1.783.332	2.233.377
Dom Luís I 28	2.206.973	2.206.973
The Ivens Hotel	1.614.053	1.614.053
Urbo Business Centre	1.531.191	1.531.191
Infante D. Henrique 26	900.000	900.000
António Serpa 13	450.000	450.000
Edifício Trianon	342.381	342.381
Can Fatjo dels Aurons 1	-	267.488
Liberdade 266	14.936	
Gaia Shopping	69.636	69.636
	<u>11.343.539</u>	<u>12.168.529</u>
	<u>166.554.989</u>	<u>162.919.129</u>

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

A 31 de dezembro de 2024, 9 dos 15 imóveis detidos pelo Fundo encontram-se hipotecados, a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD), como garantia do empréstimo obtido junto desta entidade (nota 16).

### 14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

IMÓVEL	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Urbo Business centre	156.104	11.099	167.203
Ivens 12-16	42.344	90	42.434
Loja Gaia Shopping	-	35.174	35.174
Liberdade 266	-	1.722	1.722
Edifício Trianon	-	17.774	17.774
Imposto sobre Receitas 2024	-	794.378	794.378
Imposto a receber	-	580.376	580.376
Outros	-	68.071	68.071
	<u>198.448</u>	<u>1.508.684</u>	<u>1.707.132</u>

A 31 de dezembro de 2024 encontra-se constituída uma provisão de rendas e encargos comuns no valor de 156.104 euros e 11.099 euros, respetivamente, conforme detalhado na nota 8.

Relativamente ao imóvel “Ivens 12-16”, o valor de 42.344 euros diz respeito à renda variável do mês de novembro, a fatura apenas foi emitida no dia 30 de dezembro e a situação foi regularizada logo no início de janeiro de 2025.

Os montantes refletidos na coluna “Outros devedores” do imóvel “Edifício Trianon”, “Urbo Business centre” e “Loja Gaia Shopping”, dizem respeito a despesas do edifício, cujo custo é imputado (refaturado) aos inquilinos.

O montante de 794.378 euros, refletido na rubrica de “Impostos sobre receitas de 2024”, refere-se ao montante a receber de IRC em Espanha. O montante de 580.376 euros, registado na rubrica de “Imposto a receber” diz respeito ao valor a receber de IVA em Espanha.

## 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
<b>Acréscimos de proveitos</b>		
Rendas a receber		
António Serpa 13	1.560.000	1.620.000
Boavista Office Center	603.783	588.957
Edifício Trianon	158.320	22.415
Liberdade 266	61.375	-
Outros valores a receber		
Edifício Trianon	21.047	36.442
Liberdade 266	781	-
Juros de Depósitos a Prazo	-	15.838
	<b>2.405.306</b>	<b>2.283.651</b>
<b>Diferimentos</b>		
Despesas com custo diferido	534.150	577.551
	<b>534.150</b>	<b>577.551</b>
<b>Outros Acréscimos e Diferimentos</b>		
Valores activos	132.761	50.246
	<b>132.761</b>	<b>50.246</b>
	<b>3.072.217</b>	<b>2.911.448</b>

Na rubrica “Rendas a receber” encontram-se registados os valores das rendas dos imóveis cujos contratos de arrendamento celebrados, apresentam um período de carência definido.

Na rubrica “Outros valores a receber” encontram-se registados os valores de eletricidade que irão ser refaturados aos inquilinos dos imóveis “Edifício Trianon” e “Liberdade 266”

A rubrica de “Despesas com custo Diferido” corresponde, maioritariamente, às despesas diferidas com seguros e à comissão do contrato de crédito.

## 16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

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

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Comissões e outros encargos a pagar</b>		
Taxa de supervisão	7.298	6.903
<b>Outras Contas de Credores</b>		
Outros valores a pagar	1.783.669	548.040
<b>Empréstimos Não Titulados</b>		
Caixa Geral de Depósitos	40.864.698	47.551.077
	<b>42.655.665</b>	<b>48.106.020</b>

O valor da rubrica de “Outros valores a pagar” corresponde maioritariamente a faturas de fornecedores por liquidar, IVA a pagar e impostos sobre o rendimento, nomeadamente retenção na fonte.

A 31 de dezembro de 2024, a rubrica “Empréstimos Não Titulados” no montante de 40.864.698 euros, refere-se integralmente ao financiamento bancário concedido pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., a 22 de junho de 2022, para obtenção de liquidez.

Este financiamento tem associado uma hipoteca sobre nove imóveis detidos pelo Fundo, assim como os respetivos contratos de arrendamento cujos rendimentos se encontram consignados em benefício da CGD.

<u>Imóveis Hipotecados</u>	<u>31-12-2024</u>
Alvor	330.600
Expo - Norte	998.650
Oliveira ao Carmo 1	6.340.000
Eborim 16-18	7.054.450
Infante D. Henrique 26	18.789.500
Urbo Business Centre	51.779.000
Dom Luís I 28	31.231.451
Edifício Boavista Office Cente	29.050.451
Loja Liberdade 266	9.637.350
	<u>155.211.451</u>

#### **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:



	31-12-2024	31-12-2023
Acréscimo de custos		
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos contraídos	42.744	59.936
	<b>42.744</b>	<b>59.936</b>
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	238.134	209.496
Comissão de Depósito	18.158	17.209
Imposto de Selo (Verba 29)	35.170	33.241
Taxa de supervisão	7.315	6.914
	<b>298.776</b>	<b>266.860</b>
Outros custos a pagar		
Água	-	30
Electricidade	-	60
Condomínio	109.950	128.793
Reparação	127.365	9.610
Vigilância e Segurança	148	196
Auditoria	615	1.230
Honorários Advogados	1.250	2.000
Honorários Property management	10.043	-
Honorários Diversos	19.408	18.181
Certificações	86.238	-
Estudos e Projectos	-	5.141
Taxa de Majoração CMVM	10.846	10.623
Diversos	8.656	12.866
Comissões Diversas	80.797	-
Avaliação dos Activos Imobiliário	2.800	-
IMI	199.316	147.028
Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)	10.252	9.068
	<b>667.683</b>	<b>344.825</b>
	<b>1.009.204</b>	<b>671.621</b>
Receitas com o Proveito Diferido	<b>1.421.235</b>	<b>1.318.838</b>
<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO</b>	<b>2.430.438</b>	<b>1.990.459</b>

A rubrica de “Receitas com o Proveito Diferido” corresponde ao montante das rendas adiantadas relativas ao ano 2025, emitidas em dezembro de 2024 e a cauções dos contratos de arrendamento.

A variação verificada no período em análise, nos “Outros custos a pagar”, está relacionada, maioritariamente, com despesas associadas aos imóveis localizados em Espanha, “Edifício Trianon” e “Can Fatjo dels Aurons 1”.

## 18. COMISSÕES

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

	31-12-2024	31-12-2023
Comissões e taxas		
Em activos imobiliários	54.907	380.404
	<b>54.907</b>	<b>380.404</b>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.758.619	2.358.329
Comissão de depositário	210.345	198.865
Taxa de supervisão	86.124	81.447
Comissão Garantia Bancária	-	4
Outras	189.296	60.938
	<b>3.244.383</b>	<b>2.699.583</b>
	<b>3.299.290</b>	<b>3.079.987</b>

O valor de 54.907 euros na rubrica “Comissões e Taxas - Em ativos imobiliários” refere-se à comissão de intermediação decorrente do arrendamento do imóvel “Liberdade 266”.

O valor registado na rubrica “Outras” refere-se maioritariamente à comissão de imobilização do financiamento, cobrada pela CGD na data de vencimento dos juros.

#### 19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	31-12-2024	31-12-2023
Fornecimentos e serviços externos		
Água	5.105	335
Electricidade	51.765	32.636
Seguros	241.297	235.564
Telecomunicações e Correio	-	1.392
Condomínio	1.494.270	1.363.445
Conservação	917	145.387
Reparação	409.244	176.872
Vigilância e Segurança	2.108	2.347
Auditoria	15.375	17.528
Avaliação dos Activos Imobiliário	72.418	79.915
Instalações Elétricas	22.099	36.277
Elevadores	63.665	-
Outros	425.357	542.412
	<b>2.803.620</b>	<b>2.634.109</b>

Em relação à variação ocorrida na rubrica “reparações”, 351.965 euros estão relacionados com a remodelação/construção dos imóveis loja Liberdade 266, Edifício Urbo Business Centre e loja Gaia Shopping.

O valor registado na rubrica “Elevadores” refere-se à substituição dos elevadores do edifício “Boavista Office Center”.

Dos 425.357 euros registados na rubrica “Outros” correspondem a custos relativos a honorários de advogados, honorários de engenharia/arquitetura, honorários property management, honorários diversos, certificação energética e Publicidade e Marketing.

## 20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos não titulados - CGD	2.405.279	2.288.627
	<u>2.405.279</u>	<u>2.288.627</u>

## 21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de “Outras Perdas Correntes” apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Outros Custos e Perdas Correntes	-	4.607
	<u>-</u>	<u>4.607</u>

## 22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas Imput. Exerc. Anteriores	123.260	155.463
Perdas Extraordinárias	89	-
Outros Custos e Perdas Eventuais	217	-
	<u>123.566</u>	<u>155.463</u>

O montante refletido na rubrica “Perdas imputáveis a exercícios anteriores” diz essencialmente respeito à diferença verificada entre o apuramento real e o estimado do IRC de Espanha, relativo ao ano de 2023.

## 23. RENDIMENTOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	31-12-2024	31-12-2023
<b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
Rendas	15.985.185	15.455.127
Débito Despesas Gerais	1.365.635	1.305.516
	<b>17.350.820</b>	<b>16.760.643</b>

O valor de 1.365.635 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se, maioritariamente, ao débito de despesas comuns dos imóveis “Urbo”, “Edifício Boavista Office Center”, “Loja Gaia Shopping” e “Edifício Trianon”.

A 31 de dezembro de 2024, os 15 imóveis em carteira encontram-se arrendados, correspondendo a um total de 28 contratos de arrendamento em vigor.

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

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

	31-12-2024	31-12-2023
Juros e proveitos equiparados		
Juros de Depósitos a Prazo	26.961	86.796
	<b>26.961</b>	<b>86.796</b>

#### **25. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES**

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

	31-12-2024	31-12-2023
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	753	43
	<b>753</b>	<b>43</b>

#### **26. OUTROS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

*Handwritten signatures and initials in blue and red ink.*

## **27. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS**

No período findo em 31 de dezembro de 2024, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 15.375 euros, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, sendo 1.230 euros referentes ao reporte de grupo.

## **28. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA**

Dando cumprimento ao exigido do anexo IV, seção 6 do art.º 93 do RGA, 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 (GUERRA)**

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

Elisabete Martins

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID** (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 326 603 747 euros e um total de capital do OIC de 281 350 441 euros, incluindo um resultado líquido de 15 429 589 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 Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID 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.

#### 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) concluimos 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