



IMOFID

Ficha Informativa Outubro 2024

FIDELIDADE
SOCIEDADE GESTORA

FIIA IMOFID

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

PERFIL DO INVESTIDOR

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

FACTOS RELEVANTES

Encontra-se em fase de implementação as alterações ao Prospeto e Regulamento de Gestão do Fundo IMOFID, aprovadas pela CMVM e que irão entrar em vigor no dia 5 de dezembro de 2024 (ver aviso de alterações substanciais publicado no site da Fidelidade Sociedade Gestora e/ou CMVM).

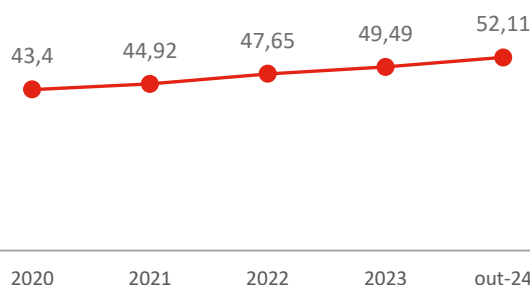
O edifício de escritórios BOC (Business Office Centre), localizado na zona da Boavista no Porto, obteve recentemente a certificação BREEAM *International In-Use: Commercial Version 6 Part 1: Asset Management* com a classificação de Excellent.

No mês de outubro, o portefólio foi reavaliado registando-se perdas líquidas em ativos imobiliários de aproximadamente €620 mil. No computo anual verificaram-se ganhos líquidos dos referidos ativos de cerca de €7,4 milhões.

INDICADORES

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

EVOLUÇÃO VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO (€)



O valor das unidades de participação do Fundo pode aumentar ou diminuir em função da valorização dos ativos que compõem os ativos do Fundo.

PRINCIPAIS INDICADORES (31 de Outubro 2024)

VALOR DO ATIVO SOB GESTÃO (GAV)	325.035.790 €
IMÓVEIS SOB GESTÃO	314.705.001 €
VALOR LÍQUIDO PATRIMONIAL (NAV)	279.938.698 €
DISPONIBILIDADES	5.901.907 €
TAXA DE OCUPAÇÃO	95,2%
WAULTB / WAULT	8,0/ 9,6 Anos
RÁCIO DÍVIDA FINANCEIRA / GAV	12,7%

RETORNO POR ANO¹

Ano	2020	2021	2022	2023
Retorno	0,16%	3,50%	5,93%	4,03%

¹ O Fundo tornou-se um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto a 4 de maio de 2020; os retornos anteriores a essa data são os de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

RETORNO HOMÓLOGO²

	1 ano	2 anos	3 anos
RETORNO	5,73%	4,55%	5,19%

² Os retornos são calculados com base no último dia útil mensal. Os retornos são líquidos de comissões de gestão, comissões de depósito, impostos sobre a propriedade e todos os custos e impostos ao nível do Fundo. Os retornos não incluem eventuais comissões de subscrição e de resgate ou impostos ao nível do participante. Os rendimentos passados não são garantia de rendimentos futuros.

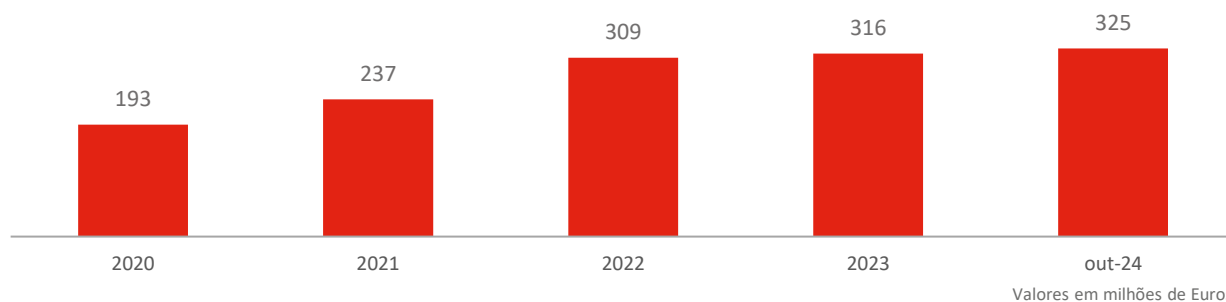
INDICADOR SUMÁRIO DE RISCO³

Baixo risco Elevado risco

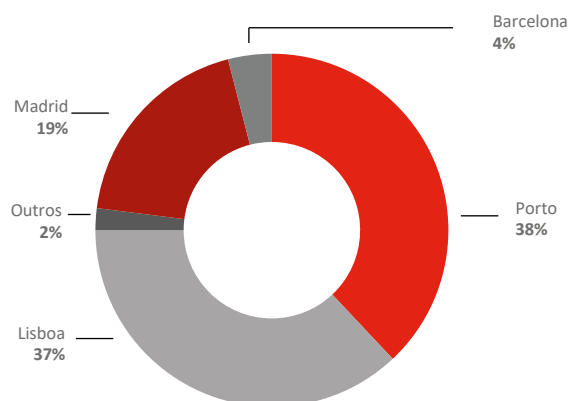
1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

³ O Fundo tem um risco de nível 2, com base no indicador sumário de risco (em conformidade com o Regulamento Delegado (UE) 2021/2268 da Comissão, de 6 de setembro de 2021), que varia entre 1 (intervalo de volatilidade de 0% a 0,5%) e 7 (intervalo de volatilidade superior a 25%).

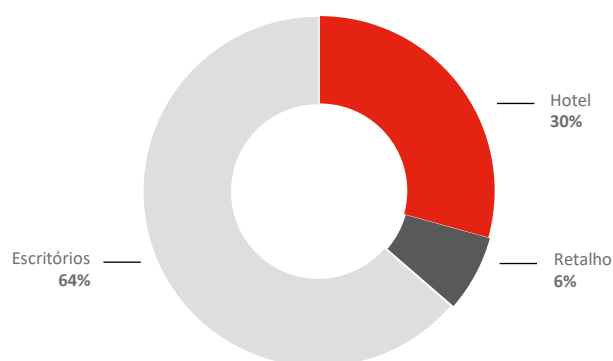
ATIVOS SOB GESTÃO (2020-OUTUBRO 2024)



LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA (% IMÓVEIS SOB GESTÃO)



SETORES (% IMÓVEIS SOB GESTÃO)



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

ATUAIS

ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS COMUNICADAS EM 26.09.2024 (ENTRADA EM VIGOR EM 05.12.2024)

PRODUTO	Fundo imobiliário aberto de distribuição, supervisionado pela CMVM	Fundo imobiliário aberto de acumulação, supervisionado pela CMVM
TAXONOMIA	-	Artº 8 SFDR
ATIVOS	Imóveis geradores de rendimento	Imóveis geradores de rendimento
SETORES	Escritórios, retalho, hotéis e logística	Escritórios, retalho, hotéis e logística
GEOGRAFIA	Península Ibérica Focada em Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona para escritórios e áreas consolidadas para outros setores	Península Ibérica Focada em Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona para escritórios e áreas consolidadas para outros setores
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	Semestral	Semestral
LIMITE ALAVANCAGEM	25% Ativo Total	25% Ativo Total
COMISSÃO DE SUBSCRIÇÃO	0%: > €1 milhão 1%: ≤ €1 milhão	N/A
RESGATE	Pré-aviso: 6 meses Janela resgate: semestral Comissão de resgate: 2%: = 1ano; 1%: >1 ≤ 3 anos; 0%: > 3 anos	Pré-aviso: 12 meses Janela resgate: semestral Comissão de resgate: 2% < 2 anos; 1%: >2 anos ≤ 3 anos; 0%: > 3 anos
COMISSÃO DE GESTÃO (ANO/%VLGF)	1,0%: VLGF ≤ €300 milhões 0,7%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,5%: VLGF > €500 milhões	1,0%
COMISSÃO DEPÓSITO (ANO/% VLGF) (valores cumulativos)	0,07625%: VLGF ≤ €300 milhões 0,0525%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,0375%: VLGF > €500 milhões	0,07625%: VLGF ≤ €300 milhões 0,0525%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,0375%: VLGF > €500 milhões
OUTRAS INFORMAÇÕES	Publicação diária do valor unitário: Site CMVM (código ISIN: PTFDDAHM0004) Nota Mensal (site Sociedade Gestora ("SG")) Relatório e Contas anual (Site CMVM / Site SG) Prospecto e Documento de Informação Fundamental (Site CMVM / Site SG)	Publicação diária do valor unitário: Site CMVM (código ISIN: PTFDDAHM0004) Nota Mensal (site Sociedade Gestora ("SG")) Relatório e Contas anual (Site CMVM / Site SG) Prospecto e Documento de Informação Fundamental (Site CMVM / Site SG)

PRINCIPAIS PROPRIEDADES



EDIFÍCIO TRIANON

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **19.917 m2**
VALOR VENAL **€60,3M**



BOAVISTA OFFICE CENTER

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **7.456 m2**
VALOR VENAL **€29,1M**



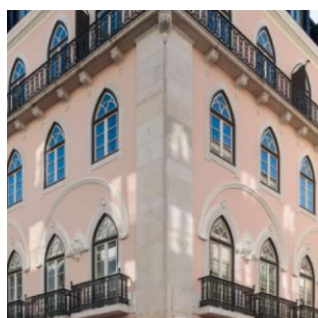
URBO BUSINESS CENTER

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **15.709 m2**
VALOR VENAL **€51,8M**



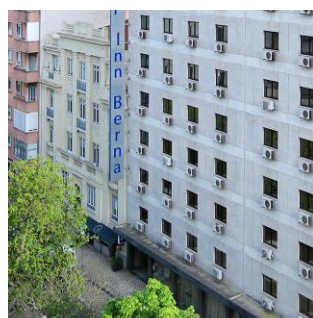
INFANTE D. HENRIQUE 26

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **7.621 m2**
VALOR VENAL **€18,8M**



IVENS 12-16

SECTOR **Hotel**
ÁREA **7.889 m2**
VALOR VENAL **€32,8M**



ANTÓNIO SERPA 13

SECTOR **Hotel**
ÁREA **5.208 m2**
VALOR VENAL **€16,6M**



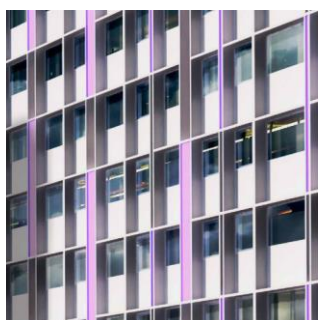
DOM LUÍS | 28

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **11.523 m2**
VALOR VENAL **€31,2M**



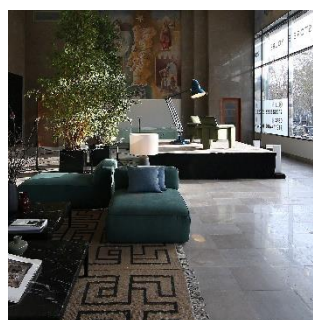
CAN FATJO DELS AURONS 1

SECTOR **Escritórios**
ÁREA **3.242 m2**
VALOR VENAL **€10,6M**



GONÇALO CRISTÓVÃO 216

SECTOR **Hotel**
ÁREA **7.794 m2**
VALOR VENAL **€30,4M**



LOJA DA LIBERDADE 266

SECTOR **Retalho**
ÁREA **1.228 m2**
VALOR VENAL **€9,6M**

ANEXO – Balanço a 31.10.2024

Descrição	EXERCÍCIO				
	out-24			out-23	
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
ATIVO					
Ativos Imobiliários					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construções	299.995.047,96	23.331.886,96	-8.621.934,42	314.705.000,50	302.637.950,00
Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adiantamentos por compra de imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Ativos Imobiliários	299.995.047,96	23.331.886,96	-8.621.934,42	314.705.000,50	302.637.950,00
Carteira de Participações					
Participações em sociedades imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Carteira de Participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contas de Terceiros					
Devedores por crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devedores por rendas vencidas	156.104,25	0,00	0,00	156.104,25	242.802,42
Outras contas de devedores	1.179.772,15	0,00	0,00	1.179.772,15	1.028.087,78
Total dos Valores a Receber	1.335.876,40	0,00	0,00	1.335.876,40	1.270.890,20
Disponibilidades					
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos à ordem	5.901.907,05	0,00	0,00	5.901.907,05	4.455.529,48
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00
Certificados de depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros meios monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total das Disponibilidades	5.901.907,05	0,00	0,00	5.901.907,05	9.455.529,48
Acréscimos e Diferimentos					
Acréscimos de proveitos	2.385.840,59	0,00	0,00	2.385.840,59	1.995.158,76
Despesas com custo diferido	609.331,55	0,00	0,00	609.331,55	633.338,54
Outros acréscimos e diferimentos	97.833,65	0,00	0,00	97.833,65	23.447,30
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos Acréscimos e diferimentos Ativos	3.093.005,79	0,00	0,00	3.093.005,79	2.651.944,60
Total do Ativo	310.325.837,20	23.331.886,96	-8.621.934,42	325.035.789,74	316.016.314,28

Descrição	EXERCÍCIO	
	out-24	out-23
	Líquido	Líquido
CAPITAL E PASSIVO		
Capital do Fundo		
Unidades de participação	267.935.530,80	267.937.276,59
Variações patrimoniais	-27.900.337,67	-27.900.473,45
Resultados transitados	25.891.138,19	15.902.956,50
Resultados distribuídos	0,00	0,00
Resultado líquido do período	14.012.366,18	8.836.049,30
Total do Capital do Fundo	279.938.697,50	264.775.808,94
Ajustamentos e Provisões		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Outras contas de credores	167.202,91	191.524,50
Total Ajustamentos e Provisões	167.202,91	191.524,50
Contas de Terceiros		
Rendimentos a pagar a Participantes	0,00	0,00
Resgates a pagar a Participantes	0,00	0,00
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00
Outras contas de credores	1.207.202,19	282.634,43
Empréstimos contraídos	41.286.292,75	47.972.672,15
Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	42.493.494,94	48.255.306,58
Acréscimos e Diferimentos		
Acréscimos de custos	1.098.171,79	1.254.164,98
Receitas com proveito diferido	1.317.147,08	1.318.600,09
Outros acréscimos e diferimentos	21.075,52	220.909,19
Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	2.436.394,39	2.793.674,26
Total do Capital e do Passivo	325.035.789,74	316.016.314,28

ANEXO – Demonstração de Resultados a 31.10.2024

Designação	out-24	out-23	Designação	out-24	out-23
Custos e Perdas			Proveitos e Ganhos		
Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Correntes		
Juros e Custos Equiparados			Juros e Proveitos Equiparados		
De operações correntes	2.043.547,39	1.841.658,28	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outros, de operações correntes	26.961,10	60.269,18
Comissões			De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00	Proveitos e Ganhos Correntes		
Em ativos imobiliários	0,00	380.404,15	Rendimento de Títulos		
Outras, de operações correntes	2.702.892,87	2.232.025,33	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários			De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00	Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Em ativos imobiliários	4.066.801,12	5.364.161,11	Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00	Em ativos imobiliários	11.471.688,09	7.236.850,00
Em operações extrapatrimoniais	44,01	0,00	Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Impostos			Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Impostos sobre o rendimento	219.241,60	4.483,58	Reposição e Anulação de Provisões		
Impostos indiretos	372.707,87	332.705,35	Para crédito vencido	0,00	0,00
Outros impostos	0,00	0,00	Para encargos	0,00	0,00
Provisões do Exercício			Rendimentos de Ativos Imobiliários		
Provisões para crédito vencido	0,00	191.524,50	Rendimentos de ativos imobiliários	14.318.937,65	14.011.169,81
Provisões para encargos	0,00	0,00	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Fornecimentos e Serviços Externos			Outros proveitos e ganhos correntes	699,80	0,00
Fornecimentos e serviços externos	2.277.336,96	1.964.940,00	Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	25.818.286,64	21.308.288,99
Outros Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros custos e perdas correntes	0,00	4.534,57	Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Total dos Custos e Perdas Correntes	11.682.571,82	12.316.436,87	Ganhos extraordinários	0,00	0,00
Custos e Perdas Eventuais			Ganhos de exercícios anteriores	0,00	0,00
Valores incobráveis	0,00	0,00	Outros ganhos eventuais	0,74	0,03
Perdas extraordinárias	89,11	0,00	Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	0,74	0,03
Perdas de exercícios anteriores	123.260,22	155.802,85			
Outras perdas eventuais	0,05	0,00			
Total dos Custos e Perdas Eventuais	123.349,38	155.802,85			
Resultado Líquido do Período	14.012.366,18	8.836.049,30	Resultado Líquido do Período	0,00	0,00
TOTAL	25.818.287,38	21.308.289,02	TOTAL	25.818.287,38	21.308.289,02



FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA

fidelidadesociedadegestora.pt

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

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Esta é uma comunicação promocional preparada pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("FSG"), autorizada em Portugal e registada como Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo pela CMVM. Contém informação geral, à data desta apresentação, relativa ao Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID ("Fundo IMOFID"), comercializado pelo Banco Invest S.A.. A inclusão de informações financeiras não deve ser considerada como uma representação ou garantia quanto à exatidão ou integridade dessas informações pela FSG. O nível de risco deste produto financeiro é baixo - "nível 2", sendo 1 o nível de risco mais baixo e 7 o nível mais elevado. O investimento neste tipo de investimento coletivo pode resultar na perda do capital investido. A FSG adverte para o facto de, em regra, os rendimentos mais elevados do Fundo estarem associados a um risco mais elevado. Não é intenção da FSG fornecer uma análise completa e abrangente da situação financeira ou comercial do Fundo IMOFID. Estas informações não constituem uma representação ou um compromisso por parte da FSG, são subjetivas e podem ser alteradas a qualquer momento dentro dos limites previstos no Regulamento/Prospecto do Fundo IMOFID. Esta apresentação não constitui um estudo de investimento ou uma análise financeira e não deve ser considerada como um conselho ou recomendação de investimento. Nenhuma parte desta apresentação pode ser reproduzida, traduzida, armazenada num sistema de recuperação ou transmitida sob qualquer forma ou por qualquer meio (mecânico, eletrónico, fotocópia, gravação ou outro) sem a autorização prévia por escrito da FSG. O Regulamento/Prospecto, o Documento de Informação Fundamental e outras informações sobre o Fundo estão disponíveis para consulta em www.cvm.pt e devem ser lidos por todos os potenciais investidores antes de subscreverem e decidirem investir no Fundo IMOFID, a fim de compreenderem e aceitarem plenamente os potenciais riscos e benefícios.