

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA



> **IMOFID**

N o v e m b r o 2 0 2 3

FIIA IMOFID

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do IMOFID é alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital através do investimento num conjunto diversificado de ativos imobiliários que garantam a liquidez e o rendimento estável do fundo.

A carteira de imóveis localiza-se maioritariamente 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.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Produto	Fundo imobiliário aberto desde 2020 Domicílio em Portugal, supervisionado pela CMVM
Ativos	Imóveis geradores de rendimento
Setores	Escritórios, retalho, hotéis e logística
Geografia	Península Ibérica Focada em Lisboa, Porto, Madrid e Barcelona para escritórios e áreas consolidadas para outros setores
Risco	Endividamento < 25% 2x/year avaliação independente da carteira
Subscrição comissão	0%: > €1 milhão 1%: ≤ €1 milhão
Resgate	Período mínimo de detenção de 12 meses Após: 2x/ano Comissão de resgate: 2%: = 1ano; 1%: >1 ≤ 3 anos; 0%: > 3 anos
Comissão gestão (ano/% VLGF) (valores cumulativos)	1,0%: VLGF ≤ €300 milhões 0,7%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,5%: VLGF > €500 milhões
Comissão depósito (ano/% VLGF) (valores cumulativos)	0,07625%: VLGF ≤ €300 milhões 0,0525%: €300 milhões < VLGF ≤ €500 milhões 0,0375%: VLGF > €500 milhões
Informação do Fundo	Publicação diária do valor unitário: Site CMVM e Bloomberg (código ISIN: PTFDDAHM0004) Nota Mensal (FSG) Relatório e contas anual (CMVM / FSG) Regulamento do fundo (CMVM / FSG)

VLGF: Valor Líquido Global do Fundo

Factos Relevantes

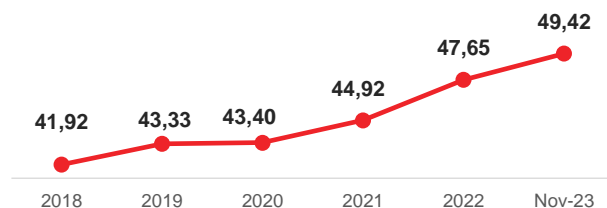
Recentemente, houve um abrandamento da inflação superior ao previsto, estando a alterar a perceção dos investidores relativamente à possibilidade de corte das taxas de referência pelo BCE durante 2024.

Não obstante, os desafios económicos mantém-se em 2024 com a expectativa de um crescimento limitado para Portugal e a possibilidade de uma ligeira recessão nas principais economias.

Não há factos relevantes sobre a atividade do Fundo a salientar no presente mês.

INDICADORES

> Evolução do valor da Unidade de Participação (€)



> Retornos históricos

	Até à data (Novembro 2023)	1 ano	2 anos
Retornos*	3,88%	4,09%	4,98%

*Notas:

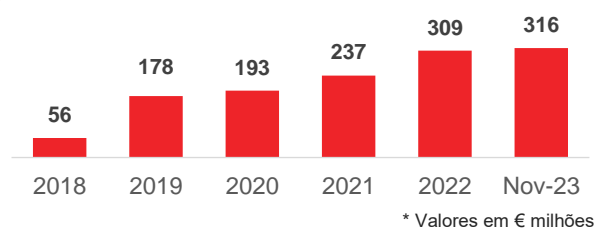
Os retornos são calculados com base no último dia útil mensal. Os retornos são líquidos de comissão de gestão, comissão de depósito, impostos sobre os imóveis e todos os custos e encargos ao nível do fundo.

Os retornos não incluem eventuais comissões de subscrição e resgate ou tributação ao nível do participante.

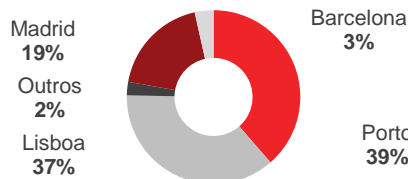
> Indicadores do Fundo (30 de Novembro 2023)

Valor do Ativo sob gestão	316.664.082 €
Imóveis sob Gestão	302.637.950 €
Valor Líquido Patrimonial	265.479.513 €
Liquidez	9.956.167 €
Taxa de Ocupação dos Imóveis	94,6%
WAULT / WAULTB	10,3 / 8,8 (anos)
Endividamento	15,2%

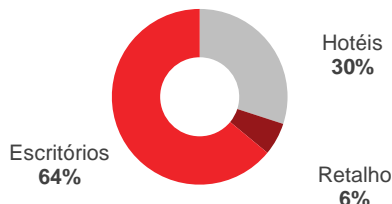
> Ativos sob Gestão* (2018–Novembro 2023)



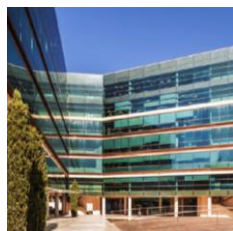
> Localização Geografica (% Imóveis sob gestão)



> Setores (% Imóveis sob gestão)

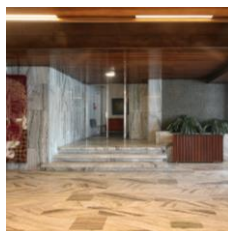


PRINCIPAIS IMÓVEIS



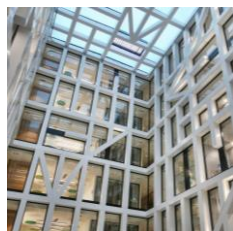
Edifício Trianon

Setor	Offices
Área	19,917 m2
Book Value	€56.6M



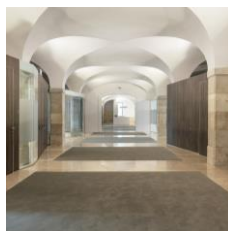
Boavista Office Center

Setor	Offices
Área	7,456 m2
Book Value	€29.2M



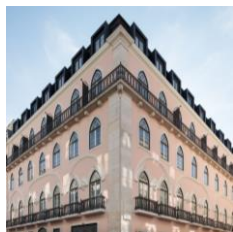
Urbo Business Center

Setor	Escritórios
Área	15,709 m2
Book Value	€49.7M



Infante D. Henrique 26

Setor	Escritórios
Área	7,621 m2
Book Value	€17.4M



Ivens 12-16

Setor	Hotel
Área	7,889 m2
Book Value	€31.2M



António Serpa 13

Setor	Hotel
Área	5,208 m2
Book Value	€15.7M



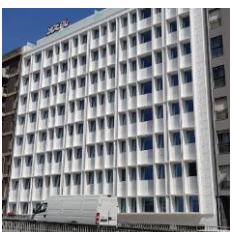
Dom Luís | 28

Setor	Escritórios
Área	11,523 m2
Book Value	€30.7M



Can Fatjo dels Aurons 1

Setor	Escritórios
Área	3,242 m2
Book Value	€10.5M



Gonçalo Cristóvão 216

Setor	Hotel
Área	7,794 m2
Book Value	€29.6M



Loja da Liberdade 266

Setor	Retalho
Área	1,228 m2
Book Value	€9.4M

DISCLAIMER

Esta Apresentação foi preparada pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("FSG"), sociedade constituída ao abrigo da legislação portuguesa ("FSG") e contém informações gerais sobre as atividades do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto IMOFID ("IMOFID") à data da presente Apresentação. A inclusão das informações financeiras nesta Apresentação não deve ser considerada como uma representação ou garantia pela FSG, quanto à exatidão ou integridade de tais informações. Não é intenção da FSG fornecer, e não pode basear-se nestes materiais como fornecendo, uma análise completa ou abrangente da situação financeira ou comercial ou perspectivas do IMOFID. Tais informações (i) não constituem uma representação ou compromisso por parte da FSG; (ii) são subjetivas e (iii) podem ser modificadas a qualquer momento dentro dos limites previstos no prospeto do IMOFID. Esta apresentação tem fins meramente informativos, não constitui um estudo de investimento ou análise financeira e não deverá ser considerada como um aconselhamento ou uma 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 prévia autorização escrita da FSG e as informações aqui fornecidas não devem ser copiadas, reproduzidas, distribuídas ou transmitidas, no todo ou em parte, a qualquer outra pessoa. O prospeto e a informação fundamental destinada aos investidores (IFI) mais recentes estão disponíveis para consulta em www.cmvm.com e devem ser lidos por todos os potenciais investidores antes da subscrição e da decisão de investir no IMOFID, a fim de compreenderem plenamente os potenciais riscos e benefícios associados.

Contactos: Sociedade Gestora: Fidelidade Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. | Tel: +351 213 401 787 | fsg@fidelidade.pt | www.fidreim.com | Largo do Chiado n.º 8, 1º 1249-125 Lisboa
Banco Depositário e Entidade Comercializadora: Banco Invest, S.A.

> Balanço a 30.11.2023

Descrição	EXERCÍCIO				
	nov-23			nov-22	
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
ATIVO					
Ativos Imobiliários					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construções	295.332.884,43	15.094.986,46	-7.789.920,89	302.637.950,00	301.576.550,00
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	178.316,05	0,00	0,00	178.316,05	0,00
Total de Ativos Imobiliários	295.511.200,48	15.094.986,46	-7.789.920,89	302.816.266,05	301.576.550,00
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	159.383,69	0,00	0,00	159.383,69	185.817,75
Outras contas de devedores	931.660,96	0,00	0,00	931.660,96	444.274,55
Total dos Valores a Receber	1.091.044,65	0,00	0,00	1.091.044,65	630.092,30
Disponibilidades					
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos à ordem	4.956.166,96	0,00	0,00	4.956.166,96	9.901.944,57
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00
Certificados de depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros meios monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total das Disponibilidades	9.956.166,96	0,00	0,00	9.956.166,96	9.901.944,57
Acréscimos e Diferimentos					
Acréscimos de proveitos	2.143.402,05	0,00	0,00	2.143.402,05	1.610.000,00
Despesas com custo diferido	609.322,76	0,00	0,00	609.322,76	622.976,56
Outros acréscimos e diferimentos	47.879,57	0,00	0,00	47.879,57	70.946,91
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos Acréscimos e diferimentos Ativos	2.800.604,38	0,00	0,00	2.800.604,38	2.303.923,47
Total do Ativo	309.359.016,47	15.094.986,46	-7.789.920,89	316.664.082,04	314.412.510,34

Legenda: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Descrição	EXERCÍCIO	
	nov-23	nov-22
	Líquido	Líquido
CAPITAL E PASSIVO		
Capital do Fundo		
Unidades de participação	267.932.937,05	267.932.668,15
Variações patrimoniais	-27.900.427,73	-27.898.884,06
Resultados transitados	15.902.956,50	1.474.128,26
Resultados distribuídos	0,00	0,00
Resultado líquido do período	9.544.047,26	13.538.748,38
Total do Capital do Fundo	265.479.513,08	255.046.660,73
Ajustamentos e Provisões		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Outras contas de credores	145.642,72	0,00
Total Ajustamentos e Provisões	145.642,72	0,00
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	390.258,73	126.583,84
Empréstimos contraídos	47.972.672,15	55.791.051,55
Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	48.362.930,88	55.917.635,39
Acréscimos e Diferimentos		
Acréscimos de custos	1.156.635,34	1.418.829,08
Receitas com proveito diferido	1.298.451,44	2.029.385,14
Outros acréscimos e diferimentos	220.908,58	0,00
Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Total Valores a Pagar	2.675.995,36	3.448.214,22
Total do Capital e do Passivo	316.664.082,04	314.412.510,34
Unidades de Participação	5.371.572	49,4231

> Demonstração dos Resultados a 30.11.2023

Designação	nov-23	nov-22	Designação	nov-23	nov-22
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	2.060.733,58	464.990,36	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outros, de operações correntes	75.435,84	0,00
Comissões			De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00	Proveitos e Ganhos Correntes		
Em ativos imobiliários	380.404,15	0,00	Rendimento de Títulos		
Outras, de operações correntes	2.461.346,13	2.713.265,99	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	5.364.161,11	5.319.987,93	Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00	Em ativos imobiliários	7.236.850,00	11.780.623,70
Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Impostos			Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Impostos sobre o rendimento	4.662,56	316.608,98	Reposição e Anulação de Provisões		
Impostos indiretos	364.378,40	410.432,90	Para crédito vencido	45.881,78	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	191.524,50	0,00	Rendimentos de ativos imobiliários	15.379.317,41	12.502.967,50
Provisões para encargos	0,00	0,00	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Fornecimentos e Serviços Externos			Outros proveitos e ganhos correntes	42,94	549,07
Fornecimentos e serviços externos	2.206.273,01	1.520.082,21	Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	22.737.527,97	24.284.140,27
Outros Custos e Perdas Correntes			Proveitos e Ganhos Eventuais		
Outros custos e perdas correntes	4.534,57	59,00	Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Total dos Custos e Perdas Correntes	13.038.018,01	10.745.427,37	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	35,56
Perdas extraordinárias	0,00	0,00	Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	0,74	35,56
Perdas de exercícios anteriores	155.463,44	0,00			
Outras perdas eventuais	0,00	0,08			
Total dos Custos e Perdas Eventuais	155.463,44	0,08			
Resultado Líquido do Período	9.544.047,26	13.538.748,38	Resultado Líquido do Período	0,00	0,00
TOTAL	22.737.528,71	24.284.175,83	TOTAL	22.737.528,71	24.284.175,83



FIDELIDADE
SOCIEDADE GESTORA

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

NIPC e Matrícula 514 757 892, na CRC Lisboa • Sede: Largo do Chiado, 8, 1.º andar, 1249-125 Lisboa – Portugal • Capital social € 1.500.000,00