

FIDELIDADE

SOCIEDADE GESTORA



> **IMOFID**

Janeiro 2024

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

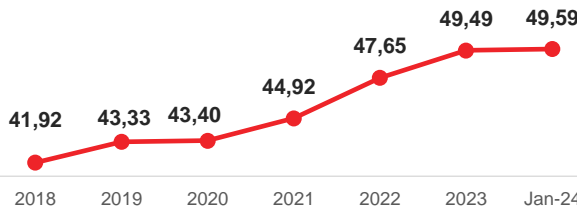
Factos Relevantes

As consultoras especializadas em imobiliário apontam para uma recuperação do investimento no 2º semestre de 2024 com a redução da incerteza nomeadamente no que respeita ao mercado monetário europeu. Adicionalmente, consideram que a escassez de produto, nomeadamente que se ajuste aos requisitos correntes dos ocupantes, deverá permitir pelo menos a manutenção dos níveis de renda atuais.

Ao nível do portfolio atual do Fundo permanecem os esforços no arrendamento dos espaços vazios e no acompanhamento dos arrendamentos atuais, estando a ser levado a cabo iniciativas de ESG e de capex com vista à valorização do portfolio atual do Fundo.

INDICADORES

> Evolução do valor da Unidade de Participação (€)



> Retornos históricos

	1 ano	2 anos	3 anos
Retornos*	3,81%	4,96%	4,50%

*Notas:

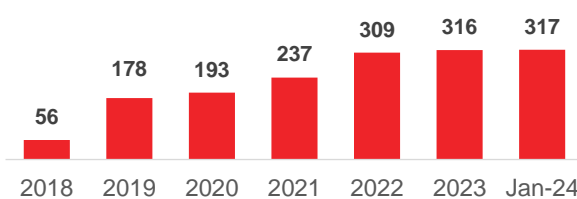
Os retornos são calculados com base no último dia útil mensal. Os retornos são líquidos de comissão de gestão, comissão de depósito, impostos sobre os imóveis e todos os custos e encargos ao nível do fundo.

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

> Indicadores do Fundo (31 de Janeiro 2024)

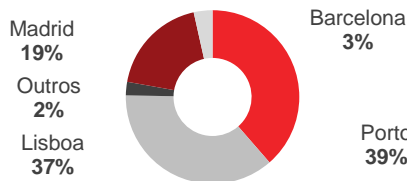
Valor do Ativo sob gestão	316.930.873 €
Imóveis sob Gestão	302.637.950 €
Valor Líquido Patrimonial	266.380.397 €
Liquidez	9.294.627 €
Taxa de Ocupação dos Imóveis	94,6%
WAULT / WAULTB	10,2 / 8,6 anos
Endividamento	15,0%

> Ativos sob Gestão* (2018–Janeiro 2024)

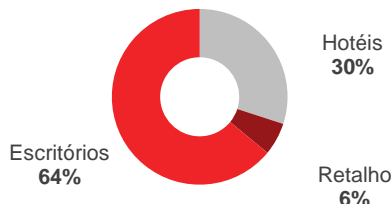


* Valores em € milhões

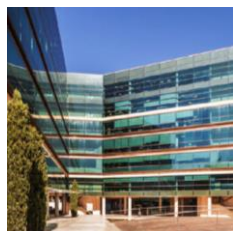
> Localização Geografica (% Imóveis sob gestão)



> Setores (% Imóveis sob gestão)

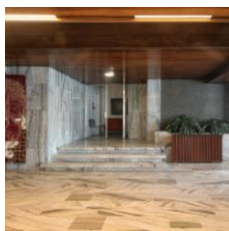


PRINCIPAIS IMÓVEIS



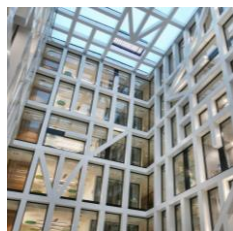
Edifício Trianon

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



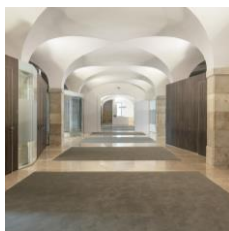
Boavista Office Center

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



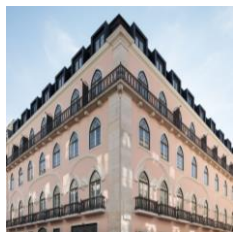
Urbo Business Center

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



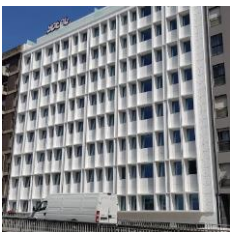
Dom Luís | 28

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 não auditadas 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.

ANEXOS

Composição da carteira a 31.01.2024

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

Table with 10 columns: Imóveis Situados em Estados da União Europeia, Área (m2), Data Aquisição, Preço Aquisição, Data Aval. 1, Valor Aval. 1, Data Aval. 2, Valor Aval. 2, Valor do imóvel, País/Município. Rows include various urban properties in Madrid, Barcelona, Évora, and Lisbon.

Table with 9 columns: Liquidez, Quantidade, Moeda, Preço Aquis., Data Aval., Valor Aval., Método Aval., Juros decorridos, Valor global. Rows include liquid assets like PRT11200001-DO 1001 CGD 0.00% and CC04 - DEPÓSITOS A PRAZO.

Table with 9 columns: Empréstimos, Quantidade, Moeda, Preço Aquis., Data Aval., Valor Aval., Método Aval., Juros decorridos, Valor global. Row includes CC07 - EMPRÉSTIMOS OBTIDOS.

Table with 9 columns: Valores ativos a regularizar, Quantidade, Moeda, Preço Aquis., Data Aval., Valor Aval., Método Aval., Juros decorridos, Valor global. Rows include CC12 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Rendas em dívida and CC13 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros.

Table with 9 columns: Valores passivos a regularizar, Quantidade, Moeda, Preço Aquis., Data Aval., Valor Aval., Método Aval., Juros decorridos, Valor global. Rows include CC17 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções, CC18 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas, and CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros.

B - Valor líquido global do fundo (VLGF): 266.380.396,94

D - Informação Relativa às Unidades de Participação

Table with 5 columns: Quantidade Total, Categoria A, Categoria B, Categoria C, Outros.

> Balanço a 31.01.2024

Descrição	EXERCÍCIO					Descrição	EXERCÍCIO	
	jan-24			jan-23			jan-24	jan-23
	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido		Líquido	Líquido
ATIVO						CAPITAL E PASSIVO		
Ativos Imobiliários						Capital do Fundo		
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Unidades de participação	267.932.937,05	267.936.178,83
Construções	295.332.884,43	15.094.986,46	-7.789.920,89	302.637.950,00	301.315.150,00	Variações patrimoniais	-27.900.427,73	-27.900.439,60
Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Resultados transitados	25.891.138,19	15.902.956,50
Adiantamentos por compra de imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Resultados distribuídos	0,00	0,00
Outros ativos	834.828,36	0,00	0,00	834.828,36	0,00	Resultado líquido do período	456.749,43	673.341,07
Total de Ativos Imobiliários	296.167.712,79	15.094.986,46	-7.789.920,89	303.472.778,36	301.315.150,00	Total do Capital do Fundo	266.380.396,94	256.612.036,80
Carteira de Participações						Ajustamentos e Provisões		
Participações em sociedades imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Provisões para crédito vencido	167.202,91	0,00
Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Outras contas de credores	0,00	0,00
Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Total Ajustamentos e Provisões	167.202,91	0,00
Total de Carteira de Participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Contas de Terceiros		
Contas de Terceiros						Devedores por crédito vencido	0,00	0,00
Devedores por rendas vencidas	161.989,60	0,00	0,00	161.989,60	169.256,41	Rendimentos a pagar a Participantes	0,00	0,00
Outras contas de devedores	843.549,75	0,00	0,00	843.549,75	759.200,54	Resgates a pagar a Participantes	0,00	0,00
Total dos Valores a Receber	1.005.539,35	0,00	0,00	1.005.539,35	928.456,95	Comissões e outros encargos a pagar	6.914,39	0,00
Disponibilidades						Outras contas de credores	530.275,23	168.431,21
Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Empréstimos contraídos	47.551.077,30	49.237.456,70
Depósitos à ordem	6.294.626,58	0,00	0,00	6.294.626,58	4.960.859,72	Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	0,00
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	Total Valores a Pagar	48.088.266,92	49.405.887,91
Certificados de depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Acréscimos e Diferimentos		
Outros meios monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Acréscimos de custos	1.092.728,03	1.036.675,91
Total das Disponibilidades	9.294.626,58	0,00	0,00	9.294.626,58	4.960.859,72	Receitas com proveito diferido	1.202.277,91	1.822.769,87
Acréscimos e Diferimentos/td>						Outros acréscimos e diferimentos	0,00	650.020,33
Acréscimos de proveitos	2.249.957,46	0,00	0,00	2.249.957,46	1.675.000,00	Contas transitórias passivas	0,00	0,00
Despesas com custo diferido	749.389,60	0,00	0,00	749.389,60	604.566,10	Total Valores a Pagar	2.295.005,94	3.509.466,11
Outros acréscimos e diferimentos	158.581,36	0,00	0,00	158.581,36	43.358,05	Total do Capital e do Passivo	316.930.872,71	309.527.390,82
Contas transitórias ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Unidades de Participação	5.371.572	49,5908
Total dos Acréscimos e diferimentos Ativos	3.157.928,42	0,00	0,00	3.157.928,42	2.322.924,15			
Total do Ativo	309.625.807,14	15.094.986,46	-7.789.920,89	316.930.872,71	309.527.390,82			

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

> Demonstração dos Resultados a 31.01.2024

Designação	jan-24	jan-23
Custos e Perdas		
Custos e Perdas Correntes		
Juros e Custos Equiparados		
De operações correntes	232.250,14	149.585,47
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Comissões		
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	0,00	0,00
Outras, de operações correntes	305.055,65	228.729,66
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	0,00	0,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Impostos		
Impostos sobre o rendimento	166,42	8.898,52
Impostos indiretos	37.244,35	32.231,36
Outros impostos	0,00	0,00
Provisões do Exercício		
Provisões para crédito vencido	0,00	0,00
Provisões para encargos	0,00	0,00
Fornecimentos e Serviços Externos		
Fornecimentos e serviços externos	205.023,34	222.033,84
Outros Custos e Perdas Correntes		
Outros custos e perdas correntes	0,00	72,57
Total dos Custos e Perdas Correntes	779.739,90	641.551,42
Custos e Perdas Eventuais		
Valores incobráveis	0,00	0,00
Perdas extraordinárias	0,00	0,00
Perdas de exercícios anteriores	13.064,68	0,00
Outras perdas eventuais	0,00	0,00
Total dos Custos e Perdas Eventuais	13.064,68	0,00
Resultado Líquido do Período	456.749,43	673.341,07
TOTAL	1.249.554,01	1.314.892,49

Designação	jan-23	jan-22
Proveitos e Ganhos		
Proveitos e Ganhos Correntes		
Juros e Proveitos Equiparados		
Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Outros, de operações correntes	14.098,60	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Proveitos e Ganhos Correntes		
Rendimento de Títulos		
Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Na carteira de títulos e participações	0,00	0,00
Em ativos imobiliários	0,00	18.600,00
Outras, em operações correntes	0,00	0,00
Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
Reposição e Anulação de Provisões		
Para crédito vencido	0,00	0,00
Para encargos	0,00	0,00
Rendimentos de Ativos Imobiliários		
Rendimentos de ativos imobiliários	1.235.455,39	1.296.292,49
Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
Outros proveitos e ganhos correntes	0,00	0,00
Total dos Proveitos e Ganhos Correntes	1.249.553,99	1.314.892,49
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	0,00	0,00
Ganhos extraordinários	0,00	0,00
Ganhos de exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros ganhos eventuais	0,02	0,00
Total dos Proveitos e Ganhos Eventuais	0,02	0,00
Resultado Líquido do Período	0,00	0,00
TOTAL	1.249.554,01	1.314.892,49



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