



# IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

## Relatório e Contas 2023

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

Ex.<sup>mos</sup> Participantes,

Nos termos do nº1 do artigo 92.º do RGA e no disposto no Regulamento de Gestão, submetemos à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao ano de 2023 do IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

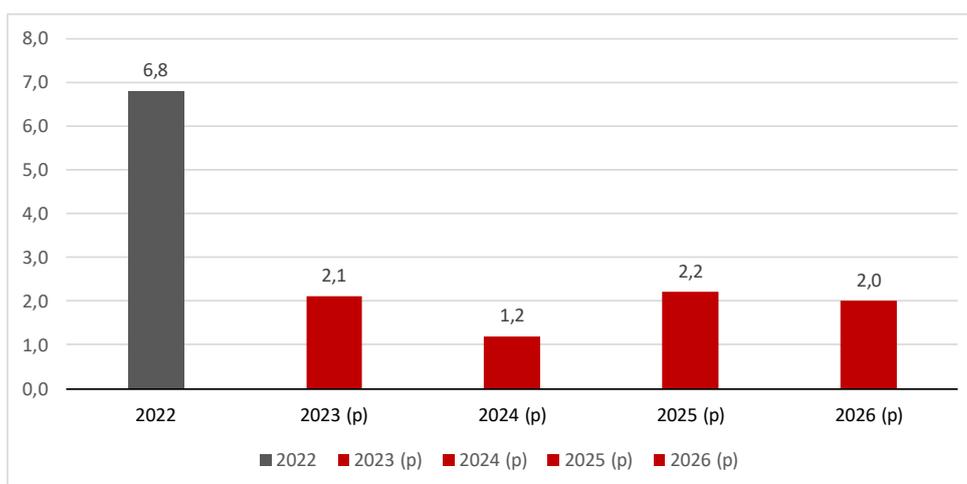
O ano de 2023 ficou marcado por um abrandamento da atividade económica mundial, tendo-se, simultaneamente, verificado uma diminuição gradual da inflação, devido a políticas monetárias mais restritivas e à normalização dos preços das matérias-primas. Os efeitos a longo-prazo da pandemia COVID-19, o persistente conflito entre a Rússia e a Ucrânia, o aumento das taxas de juro e a crescente fragmentação geoeconómica potenciaram este abrandamento.

Neste sentido, prevê-se um crescimento global de 3,0% em 2023, traduzindo-se assim num decréscimo de 0,5 p.p. face ao registado em 2022 e posicionando-se abaixo da média histórica.

Após o forte aumento da inflação em 2022, verificou-se um abrandamento em 2023 e é expectável que a mesma possa vir a reduzir nos próximos anos, refletindo políticas monetárias orientadas para a reposição da estabilidade dos preços. Contudo, choques climáticos e geopolíticos podem afetar os preços dos alimentos e da energia, potenciando assim a já referida fragmentação geoeconómica que poderá restringir o fluxo de matérias-primas nos mercados.

Em Portugal, o crescimento económico foi perdendo dinamismo ao longo do ano de 2023, à medida que se fizeram sentir os efeitos cumulativos da inflação, o abrandamento na atividade dos principais parceiros comerciais e a maior restritividade das políticas monetárias, que implicou um agravamento das condições financeiras na área do euro e em Portugal.

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



(p) Projetado

II - Projeção do Banco de Portugal 2023-2026 | Taxa de variação anual, em percentagem

|  | Pesos<br>2022 | BE dezembro 2023 |             |             |             |             |
|--|---------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  |               | 2022             | 2023<br>(p) | 2024<br>(p) | 2025<br>(p) | 2026<br>(p) |
| Produto Interno Bruto                      | 100,0         | 6,8              | 2,1         | 1,2         | 2,2         | 2,0         |
| Consumo Privado                            | 64,2          | 5,6              | 1,0         | 1,0         | 1,7         | 1,5         |
| Consumo Público                            | 17,6          | 1,4              | 1,1         | 1,0         | 0,9         | 0,9         |
| Formação bruta de capital fixo             | 20,1          | 3,0              | 0,9         | 2,4         | 5,2         | 4,1         |
| Procura interna                            | 102,4         | 4,4              | 0,7         | 1,4         | 2,2         | 1,9         |
| Exportações                                | 49,6          | 17,4             | 4,3         | 2,4         | 4,0         | 3,0         |
| Importações                                | 52,0          | 11,1             | 1,3         | 2,8         | 4,1         | 2,8         |
| Emprego                                    |               | 1,5              | 0,8         | 0,1         | 0,3         | 0,3         |
| Taxa de desemprego                         |               | 6,1              | 6,5         | 7,1         | 7,3         | 7,2         |
| Balança corrente e de capital (% PIB)      |               | -0,2             | 3,0         | 3,5         | 3,7         | 4,0         |
| Balança de bens e serviços (% PIB)         |               | -1,9             | 1,2         | 1,3         | 1,5         | 1,8         |
| Índice harmonizado de preços no consumidor |               | 8,1              | 5,3         | 2,9         | 2,0         | 2,0         |
| Bens energéticos                           |               | 23,8             | -8,8        | 3,5         | 0,2         | -0,1        |
| Excluindo bens energéticos                 |               | 6,7              | 6,6         | 2,9         | 2,1         | 2,1         |

Fonte: Banco de Portugal e INE

(p) Projetado

Dado este contexto difícil, o PIB português registou um crescimento de apenas 2,1% em 2023, abaixo do ritmo de 6,8% verificado em 2022. Por sua vez, a inflação apresentou uma redução face ao ano passado, passando de 8,1% em 2022 para 5,3% em 2023, em resultado da moderação dos preços internacionais e da moderação da procura decorrente da subida das taxas de juro. Por sua vez, a taxa de desemprego registou um aumento de 0,4pp face a 2022, fixando-se nos 6,5% em 2023.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 2023, registou-se um declínio significativo no volume de investimento imobiliário em Portugal, motivado pelo aumento acentuado das taxas de juro e pela turbulência geopolítica mundial, que afeta as economias e os mercados. Neste contexto, os rendimentos expandiram-se e a incerteza geral fez com que os investidores adotassem uma política de investimento mais conservadora ao longo do ano.

De acordo com os dados divulgados pela Cushman & Wakefield, a atividade de investimento imobiliário comercial registou um abrandamento ao longo de 2023, tendo-se registado uma quebra expressiva de cerca de 42% face ao ano anterior, ainda assim em linha com outros mercados europeus. Dada a menor disponibilidade do capital estrangeiro, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

De acordo com a mesma fonte, as taxas de rentabilidade refletiram a exigência de maior retorno por parte dos investidores, com aumentos transversais nos principais setores do mercado

imobiliário comercial face a 2022, nomeadamente entre os 25 e 75 pontos base. Deste modo, no final de 2023, as yields prime corrigiram em alta para os 5,00% em escritórios, 4,75% no comércio de rua, 6,50% em centros comerciais e 5,75% em logística.

Para o ano de 2024, as expectativas são cautelosas uma vez que a maioria dos desafios permanece: a incerteza macroeconómica, os dois conflitos entre a Ucrânia e a Rússia e Israel e o Hamas, e a instabilidade política de vários países incluindo Portugal continuam a gerar alguma instabilidade e incerteza.

De acordo com as previsões da JLL, prevê-se que 2024 seja um ano desafiante para o mercado imobiliário e que o volume de investimento seja modesto quando comparado com anos anteriores.

No mercado ocupacional, e de acordo com a mesma fonte, prevê-se que a procura tende a focar-se cada vez mais em escritórios de qualidade e conformes com os critérios ESG.

Sobre o tema da Sustentabilidade, reforça também a Cushman & Wakefield, que de uma forma transversal a todos os setores, existe um maior enfoque no mercado na qualidade e sobretudo na sustentabilidade. Existem já evidências da disponibilidade de inquilinos e investidores na procura por ativos mais sustentáveis, em prol de todos os outros. Muitos proprietários institucionais que têm exigências ESG muito fortes quanto à composição dos seus portfólios veem-se neste momento confrontados com vicissitudes relacionadas com alguns edifícios mais obsoletos: a dúvida entre investir fortemente na sua descarbonização (sem garantias de que a valorização acrescida justifique o custo) ou reconverter esses imóveis para outros usos mais adequados às necessidades do imobiliário de hoje.

## **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

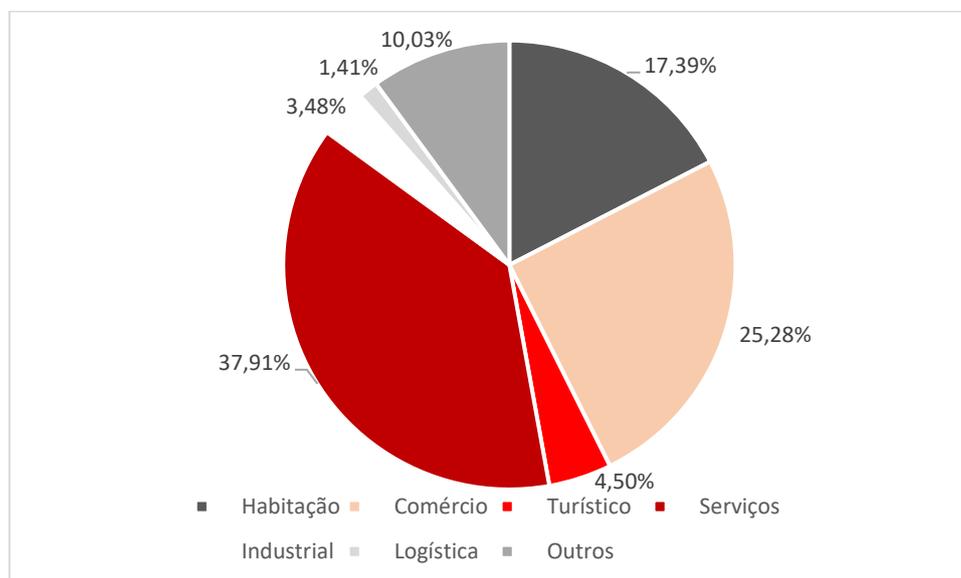
Em 31 de dezembro de 2023, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 14.473,8 milhões de euros, mais 2.447,1 milhões de euros face a 31 de dezembro de 2022, traduzindo-se num aumento de cerca de 20,35%.

A categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 10.012,7 milhões de euros em 31 de dezembro de 2023, comparado com os 4.461,1 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2023 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade aumentou para 265, comparativamente com os 214 em atividade no final do ano de 2022.

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 37,91% ao sector de Serviços, 25,28% ao sector de Comércio e 17,39% ao sector da Habitação.



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

Fonte: CMVM - Estatística periódica dos F.I.I. - dezembro de 2023

## IBERFID - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A constituição do FSG Saúde foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores mobiliários ("CMVM") em 17 de agosto de 2020, tendo sido constituído em 06 de novembro de 2020 com um capital inicial de 51.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 anos.

A 30 de dezembro de 2022, na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo, procedeu-se à alteração do Regulamento de Gestão quanto à (i) denominação; (ii) tipo de investidores elegíveis; e (iii) política de investimento. Assim, o fundo passou a denominar-se por IBERFID - Fundo Investimento Imobiliário Fechado, sendo a comercialização das suas unidades de participação dirigida a investidores profissionais e contrapartes elegíveis, alterando-se a política de investimento para contemplar a aquisição de imóveis ou frações autónomas destinados a atividades de todo o espectro do sector imobiliário, nomeadamente atividades como escritórios, comércio, serviços, hotelaria, logística, armazéns ou indústria, saúde e residencial.

## ATIVIDADE DO FUNDO

A 19 de outubro de 2023, o Fundo recebeu o último pagamento num montante de 42.465.133 Euros relativo à venda dos imóveis identificados como “Hospital da Luz - Torres de Lisboa e “Hospital da Luz de Coimbra”, respetivamente, conforme previsto na escritura realizada da 23 de dezembro de 2022, num montante correspondente a 42.465.133 Euros. Com o encaixe financeiro desta operação, o Fundo procedeu (em 26 de outubro de 2023) ao pagamento de 6.500.000 Euros à Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A., liquidando assim a totalidade do empréstimo efetuado pelo participante único, e efetuada uma redução de capital de 5.927.448 unidades de participação em 10 de novembro de 2023 (atualmente o Fundo é representado por 4.272.552 unidades de participação) a que correspondeu um montante de 29.999.999,82€.

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía um património composto por 2 ativos imobiliários, i.e., um edifício de escritórios nas imediações de Madrid - Edifício Orion - com múltiplos inquilinos e uma taxa de desocupação igual a 45,5% e, residualmente, uma fração autónoma (fração WI) no Hospital da Luz Torres de Lisboa arrendada a uma entidade do setor da Saúde.

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

Durante o exercício de 2023, a atividade de investimento do Fundo não compreendeu a aquisição de qualquer imóvel, tendo o excesso de liquidez sido utilizado para as operações acima mencionadas.

Em termos de perspetivas futuras para o Fundo, o focus atual é a execução do plano de negócios do ativo Orion com o objectivo de alienar o ativo em momento oportuno. Após a concretização deste objetivo primordial, será aferida a continuidade e/ou possibilidade de liquidação do mesmo no contexto macroeconómico e de enquadramento estratégico do participante único do Fundo.

## AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

Em 31 de Dezembro de 2023, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) atingiu os 21.661.629 euros.

O valor do seu Ativo Total ascendeu a 25.245.438 euros, dos quais 18.155.635 euros corresponde aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente, a contas de terceiros e disponibilidades.

Os proveitos do Fundo atingiram os 1.583.681 euros, sendo que 1.024.619 euros corresponde ao montante dos rendimentos prediais e 525.739 euros corresponde ao valor do proveito em ativos imobiliários derivados da diferença positiva das reavaliações durante o exercício de 2023. Os custos suportados atingiram os 2.380.869 euros, dos quais 380.571 euros corresponde ao valor do custo em ativos imobiliários derivados da diferença negativa das reavaliações durante o exercício de 2023. Tendo apurado, nesta data, um Resultado Líquido negativo de 797.188 euros.

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

A 31 de dezembro de 2023, os ativos imobiliários do IBERFID ascendia 18.155.635 euros, não existindo ativos financeiros ou de outras naturezas distintas.

Os ativos imobiliários são avaliados nos termos da legislação aplicável, por 2 (dois) peritos avaliadores externos e independentes da Sociedade Gestora, sendo que o calendário regular do processo de avaliações compreende uma avaliação por cada exercício anual.

Os peritos avaliadores, de acordo com a sua discricionariedade e independência no exercício da atividade de avaliação, utilizam em cada processo de avaliação pelo menos 2 (dois) dos 3 (três) métodos previstos no artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º2/2015. As metodologias de cálculo, pesquisas de mercado e análise objetiva dos peritos avaliadores concorrem para a definição de valor a apresentar nos subseqüentes relatórios de avaliação. A partir de 1 de janeiro de 2024, será aplicado o disposto no RRG (Regulamento n.º7/2023 da CMVM).

De acordo com os seus procedimentos internos atualmente em vigor, a FSG procede sempre a uma análise de controlo de qualidade dos relatórios emitidos para cada um dos imóveis analisados, correspondendo esta atividade a: i) verificação dos pressupostos utilizados; ii) análise dos justificativos e informação de suporte dos dados que concorrem para a definição de valor; iii) adequabilidade do processo de cálculo face ao tipo e classificação do imóvel; e iv) existências de eventuais limitação ao valor apresentado. Este sistema de controlo de qualidade e todo o suporte documental que dele advém, é aplicado a cada processo de avaliação e, em caso de serem detetadas divergências ou incorreções, analisado posteriormente com o(s) perito(s) avaliador(es) interessado(s).

Não obstante a posição ou entendimento da FSG relativamente aos pressupostos e/ou variáveis de cálculo determinantes para a definição do valor a atribuir no processo de avaliação do imóvel,

a atividade do perito avaliador é independente e, conseqüentemente, a sua conclusão final é soberana.

Os ativos imobiliários são valorizados de acordo com a legislação aplicável, que define que a avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos OII abertos, com uma periodicidade mínima:

i) De seis meses; ou

ii) Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses;

b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

e) Previamente à fusão e cisão de OII, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

## DADOS HISTÓRICOS

Valores em euros

| Ano    | Valor Líquido   | Nº de UP's | Valor UP | Rendibilidade |
|--------|-----------------|------------|----------|---------------|
| 2020 * | 50.866.465,16 € | 10.200.000 | 4,9869 € | -0,18%        |
| 2021   | 51.530.126,85 € | 10.200.000 | 5,0520 € | 1,30%         |
| 2022   | 52.458.817,17 € | 10.200.000 | 5,1430 € | 1,80%         |
| 2023   | 21.661.629,35 € | 4.272.552  | 5,0700 € | -1,42%        |

\* Rendibilidade calculada com base nos dois meses de atividade de Fundo

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

Valores em euros

|                   | 2020     | 2021      | 2022      | 2023      |
|-------------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| PROVEITOS         | -        | 2.478.685 | 8.753.394 | 1.583.681 |
| CUSTOS            | 133.535  | 1.815.023 | 7.824.703 | 2.380.869 |
| RESULTADO LÍQUIDO | -133.535 | 663.662   | 928.690   | -797.188  |

Valores em euros

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

## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido negativo do exercício de 2023, no montante de 797.188 euros, será integralmente transferido para Resultados Transitados.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

À data de aprovação das demonstrações financeiras, o Fundo não tem conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes a divulgar com impacto nas demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2024

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

| ATIVO   |        |                   |                |          |                   |                   | (Montantes expressos em Euros) |                   |                   |            |
|---|--------|-------------------|----------------|----------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| DESIGNAÇÃO  | NOTAS  | 31-12-2023        |                |          | 31-12-2022        |                   | DESIGNAÇÃO                     | NOTAS             | 31-12-2023        | 31-12-2022 |
|   |        | Bruto             | Mv/Af          | mv/ad    | Líquido           | Líquido           |                                |                   |                   |            |
| <b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>                         |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Terrenos  |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 2                              | 21.362.760        | 51.000.000        |            |
| Construções   | 1 e 3  | 17.981.465        | 145.685        | -        | 18.127.150        | 17.859.411        | 2                              | -362.760          | -                 |            |
| Direitos  |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 2                              | 1.458.817         | 530.127           |            |
| Adiantamentos por compra de imóveis                 |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Outros ativos                                       | 1      | 28.485            | -              | -        | 28.485            | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                   |        | <b>18.009.950</b> | <b>145.685</b> | <b>0</b> | <b>18.155.635</b> | <b>17.859.411</b> | 2                              | (797.188)         | 928.690           |            |
| <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>3.215.512</b>  | <b>-</b>          |            |
| <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                          |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Devedores por crédito vencido                       |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Devedores por rendas vencidas                       | 8 e 14 | 155               | -              | -        | 155               | 2.441             |                                | -                 | -                 |            |
| Outras Contas de Devedores                          | 8 e 14 | 306.941           | -              | -        | 306.941           | 42.617.900        |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>                  |        | <b>307.095</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>307.095</b>    | <b>42.620.341</b> | 16                             | 396               | 1.444             |            |
| <b>DISPONIBILIDADES</b>                             |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Caixa   |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Depósitos à ordem                                   | 7      | 2.787.745         | -              | -        | 2.787.745         | 2.011.681         |                                | -                 | -                 |            |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso                   | 7      | 3.800.000         | -              | -        | 3.800.000         | 0                 |                                | -                 | -                 |            |
| Certificados de depósito                            |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Outros meios monetários                             |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>                   |        | <b>6.587.745</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>6.587.745</b>  | <b>2.011.681</b>  |                                | <b>14.971</b>     | <b>6.510.684</b>  |            |
| <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>                    |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Acréscimos de proventos                             | 15     | 82.555            | -              | -        | 82.555            | 5.313             | 17                             | 216.712           | 3.490.096         |            |
| Despesas com custo diferido                         | 15     | 9.175             | -              | -        | 9.175             | 3.000             | 17                             | 136.614           | 77.698            |            |
| Outros acréscimos e diferimentos                    | 15     | 103.232           | -              | -        | 103.232           | 37.548            |                                | -                 | -                 |            |
| Contas Transitórias Activas                         |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>   |        | <b>194.962</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>194.962</b>    | <b>45.862</b>     |                                | <b>353.326</b>    | <b>3.567.794</b>  |            |
| <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                              |        | <b>25.099.753</b> | <b>145.685</b> | <b>-</b> | <b>25.245.438</b> | <b>62.537.295</b> |                                | <b>3.583.809</b>  | <b>10.078.478</b> |            |
| <b>PASSIVO</b>                                      |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| <b>CAPITAL DO FUNDO</b>                             |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Unidades de Participação                            |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Variações Patrimoniais                              |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Resultados Transitados                              |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Resultados Distribuídos                             |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Resultados Líquidos do Período                      |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 2                              | (797.188)         | 928.690           |            |
| <b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>                    |        | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                                | <b>21.661.629</b> | <b>52.458.817</b> |            |
| <b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>                     |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Ajustamentos de dívidas a receber                   |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Provisões Acumuladas                                | 11     | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 11                             | 3.215.512         | -                 |            |
| <b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>                   |        | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                                | <b>3.215.512</b>  | <b>-</b>          |            |
| <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                          |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Resgates a Pagar a Participantes                    |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Rendimentos a Pagar a Participantes                 |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Comissões e outros encargos a Pagar                 |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 16                             | 396               | 1.444             |            |
| Outras Contas de Credores                           |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 16                             | 14.575            | 9.240             |            |
| Empréstimos Titulados                               |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 16                             | -                 | 6.500.000         |            |
| Empréstimos Não Titulados                           |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Adiantamentos por venda de imóveis                  |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>                    |        | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                                | <b>14.971</b>     | <b>6.510.684</b>  |            |
| <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>                    |        |                   |                |          |                   |                   |                                |                   |                   |            |
| Acréscimos de Custos                                | 17     | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 17                             | 216.712           | 3.490.096         |            |
| Receitas com Provento Diferido                      | 17     | -                 | -              | -        | -                 | -                 | 17                             | 136.614           | 77.698            |            |
| Outros Acréscimos e Diferimentos                    |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| Contas Transitórias Passivas                        |        | -                 | -              | -        | -                 | -                 |                                | -                 | -                 |            |
| <b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b> |        | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                                | <b>353.326</b>    | <b>3.567.794</b>  |            |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                             |        | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                                | <b>3.583.809</b>  | <b>10.078.478</b> |            |
| <b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>          |        | <b>25.245.438</b> | <b>145.685</b> | <b>-</b> | <b>25.245.438</b> | <b>62.537.295</b> |                                | <b>25.245.438</b> | <b>62.537.295</b> |            |
| Valor Unitário da Unidade de Participação           | 2      | -                 | -              | -        | 4.272.552         | 10.200.000        | 2                              | 5,0700            | 5,1430            |            |

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

| CUSTOS E PERDAS                                 |       |                  |                  | PROVEITOS E GANHOS                              |       |                  |                  |
|---|-------|------------------|------------------|---|-------|------------------|------------------|
| DESIGNAÇÃO                                      | NOTAS | 31-12-2023       | 31-12-2022       | DESIGNAÇÃO                                      | NOTAS | 31-12-2023       | 31-12-2022       |
| <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>                |       |                  |                  | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>             |       |                  |                  |
| JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS                      |       |                  |                  | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS                   |       |                  |                  |
| De Operações Correntes                          | 20    | 267.156          | 164.493          | Da Carteira de Títulos e Participações          |       | -                | -                |
| De Operações Extrapatrimoniais                  |       | -                | -                | Outros, de Operações Correntes                  | 24    | 14.553           | -                |
| COMISSÕES                                       |       |                  |                  | De Operações Extrapatrimoniais                  |       | -                | -                |
| Da Carteira de Títulos e Participações          |       | -                | -                | RENDIMENTO DE TÍTULOS                           |       |                  |                  |
| Em Activos Imobiliários                         | 18    | 225.862          | -                | Da Carteira de Títulos e Participações          |       | -                | -                |
| Outras, de Operações Correntes                  | 18    | 453.723          | 579.913          | 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     | 380.571          | 2.988.916        | Em Activos Imobiliários                         | 1     | 525.739          | 5.663.194        |
| Outros, em Operações Correntes                  |       | -                | -                | Outros, em Operações Correntes                  |       | -                | -                |
| Em Operações Extrapatrimoniais                  |       | -                | -                | Em Operações Extrapatrimoniais                  |       | -                | -                |
| IMPOSTOS  |       |                  |                  | REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES        |       |                  |                  |
| Impostos sobre o rendimento                     |       | -                | -                | De Ajustamentos de dívidas a receber            |       | -                | -                |
| Impostos Indirectos                             | 12    | 176.079          | 3.736.986        | De Provisões para Encargos                      |       | -                | -                |
| Outros impostos                                 |       | -                | -                | RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS             | 23    | 1.024.619        | 3.084.526        |
| PROVISÕES DO EXERCÍCIO                          |       |                  |                  | OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES             | 25    | 18.582           | 5.673            |
| Ajustamentos de dívidas a receber               |       | -                | -                | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>   |       | <b>1.583.493</b> | <b>8.753.393</b> |
| Provisões para Encargos                         |       | 342              | -                |   |       |                  |                  |
| FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS               | 19    | 868.330          | 354.324          | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>             |       |                  |                  |
| OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES                | 21    | 1.913            | 73               | Recuperação de Incobráveis                      |       | -                | -                |
| <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>      |       | <b>2.373.976</b> | <b>7.824.703</b> | Ganhos Extraordinários                          |       | -                | -                |
|   |       |                  |                  | Ganhos de Exercícios Anteriores                 | 26    | 188              | -                |
| <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>                |       |                  |                  | Outros Ganhos Eventuais                         |       | -                | 1                |
| Valores Incobráveis                             |       | -                | -                | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>   |       | <b>188</b>       | <b>1</b>         |
| Perdas extraordinárias                          |       | -                | -                |   |       |                  |                  |
| Perdas de exercícios anteriores                 | 22    | 6.883            | -                | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b> | 2     | 797.188          | -                |
| Outras perdas eventuais                         | 22    | 10               | -                | <b>TOTAL</b>                                    |       | <b>2.380.869</b> | <b>8.753.394</b> |
| <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>      |       | <b>6.893</b>     | <b>-</b>         |   |       |                  |                  |
|   |       |                  |                  | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b> | 2     | 797.188          | -                |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b> | 2     | -                | 928.690          | <b>TOTAL</b>                                    |       | <b>2.380.869</b> | <b>8.753.394</b> |
| <b>TOTAL</b>                                    |       | <b>2.380.869</b> | <b>8.753.394</b> |   |       |                  |                  |
| Resultados da Carteira de Títulos               |       | -                | -                | Resultados Eventuais                            |       | (6.705)          | 1                |
| Resultados de Activos Imobiliários              |       | 75.595           | 5.404.480        | Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento     |       | (797.188)        | 928.690          |
| Resultados das Operações Extrapatrimoniais      |       | -                | -                | Resultados Líquidos do Período                  |       | (797.188)        | 928.690          |
| Resultados Correntes                            |       | (790.483)        | 928.690          |   |       |                  |                  |

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                | NOTAS | 31-12-2023          | 31-12-2022          |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>             |       |                     |                     |
| Recebimentos  |       |                     |                     |
| Subscrição de unidades de participação                  |       | -                   | -                   |
| Pagamentos  |       |                     |                     |
| Resgates / Reembolsos de unidades de participação       | 2     | (30.000.000)        | -                   |
| Rendimentos pagos aos participantes                     |       | (30.000.000)        | -                   |
| <b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>   |       | <b>(30.000.000)</b> | <b>-</b>            |
| <b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIO</b>                 |       |                     |                     |
| Recebimentos  |       |                     |                     |
| Alienação de ativos imobiliários                        |       | 42.465.133          | 12.131.979          |
| Rendimento de ativos imobiliários                       |       | 1.010.886           | 57.830.579          |
| Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários |       | -                   | -                   |
| Outros recebimentos de valores imobiliários             |       | 43.476.019          | 69.962.558          |
| Pagamentos  |       |                     |                     |
| Aquisição de ativos imobiliários                        |       | -                   | (19.139.226)        |
| Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários        |       | (1.071.764)         | (183.749)           |
| Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários |       | -                   | -                   |
| Outros pagamentos de ativos imobiliários                |       | (136.053)           | (1.140.695)         |
| <b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>    |       | <b>42.268.203</b>   | <b>49.498.888</b>   |
| <b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>                        |       |                     |                     |
| Recebimentos  |       |                     |                     |
| Juros de depósitos bancários                            |       | 9.268               | -                   |
| Reembolso de impostos e taxas                           |       | -                   | -                   |
| Financiamentos  |       | -                   | 18.500.000          |
| Outros recebimentos correntes                           |       | 9.268               | 384.287             |
| Pagamentos  |       |                     |                     |
| Comissão de gestão                                      |       | (462.090)           | (537.848)           |
| Comissão de depósito                                    |       | (28.991)            | (25.802)            |
| Impostos e taxas  |       | (162.885)           | (395.186)           |
| Taxa supervisão   |       | (16.580)            | (16.742)            |
| Financiamentos  |       | (6.500.000)         | (12.000.000)        |
| Juros de financiamento                                  |       | (267.904)           | (163.744)           |
| Outros pagamentos correntes                             |       | (262.956)           | (688.935)           |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>           |       | <b>(7.692.139)</b>  | <b>5.056.031</b>    |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                              |       |                     |                     |
| Recebimentos  |       |                     |                     |
| Ganhos extraordinários                                  |       | -                   | -                   |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores               |       | -                   | -                   |
| Recuperação de incobráveis                              |       | -                   | -                   |
| Outros recebimentos de operações eventuais              |       | -                   | 2                   |
| Pagamentos  |       |                     |                     |
| Perdas extraordinárias                                  |       | -                   | -                   |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores               |       | -                   | -                   |
| Outros pagamentos de operações eventuais                |       | -                   | (54.597.128)        |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                    |       | <b>-</b>            | <b>(54.597.126)</b> |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>           | 7     | <b>4.576.064</b>    | <b>- 42.208</b>     |
| <b>Disponibilidades no início do período</b>            | 7     | <b>2.011.681</b>    | <b>2.053.889</b>    |
| <b>Disponibilidades no fim do período</b>               | 7     | <b>6.587.745</b>    | <b>2.011.682</b>    |

CC 83559 CONTABILISTA CERTIFICADO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

### INTRODUÇÃO

A constituição do IBERFID – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, anteriormente denominado FSG Saúde - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, foi autorizada por comunicação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) datada de 17 de agosto de 2020. O Fundo foi constituído em 06 de novembro de 2020, como organismo de investimento coletivo alternativo, imobiliário, fechado, de subscrição particular, sob a forma contratual de fundo de investimento (fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular).

O Fundo tem uma duração inicial de 10 (dez) anos, com início na data da respetiva constituição, e com duração até 06 de novembro de 2030, sem prejuízo de a sua duração poder ser prorrogada uma ou mais vezes por períodos de 5 (cinco) anos.

A atividade e funcionamento do Fundo enquadra-se no Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril.

O Fundo é administrado, gerido e representado desde a sua constituição pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (adiante designado por “Banco Depositário”).

### BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

#### Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento nº2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

#### Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Comissão de gestão

A Comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestadas pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

A entidade responsável pela gestão tem direito a cobrar uma Comissão de Gestão mensal e postecipadamente, que será liquidada e paga em duodécimos, calculada diariamente para efeitos do apuramento do valor da unidade de participação do Fundo através da aplicação de uma taxa nominal anual de 1,00% sobre o valor líquido global do Fundo.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

O depositário tem direito a cobrar uma Comissão de Depósito, que será liquidada anualmente e paga até ao final do mês de janeiro do ano subsequente, sendo calculada no último dia de cada ano, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,075%;

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a 20.000.000 euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,050%.

c) Taxa de Supervisão

A Taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor global do Fundo no final de cada mês. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com o respetivo custo de aquisição, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não serão amortizados. A valorização de cada um dos imóveis será definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. A partir de 1 de janeiro de 2024 a legislação indicada será alterada e começará a ser aplicado o RRG (Regulamento 7/2023 da CMVM).

De acordo com o disposto no Regulamento de gestão do fundo e na demais legislação aplicável, está estabelecida uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis. As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Rendimentos de ativos imobiliários

Os imóveis da propriedade do Fundo destinam-se ao arrendamento, sendo que as respetivas rendas serão reconhecidas como proveitos no ano a que dizem respeito. As rendas recebidas

antecipadamente serão registadas na rubrica do passivo “Acréscimos e Diferimentos – Receitas com proveito diferido”.

f) Contas de terceiros

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

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Política de rendimentos

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

Os rendimentos passíveis de serem distribuídos anualmente pelo Fundo correspondem ao resultado líquido do exercício e aos resultados transitados de exercícios anteriores deduzidos das mais-valias potenciais, sendo distribuídos aos Participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

A Sociedade Gestora poderá, sempre que a evolução dos investimentos e das aplicações do Fundo assim o aconselhem, proceder pontualmente à capitalização, total ou parcial, dos rendimentos distribuíveis do Fundo, bem como à respetiva distribuição extraordinária ou à distribuição ordinária meramente parcial de rendimentos, tendo sempre presente os interesses dos Participantes do Fundo.

**1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS**

| Imóveis   | 31-dez-23          |                                |                          |                                       |                     |
|---|--------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|
|   | Custo de aquisição | Mais e menos valias potenciais | Valor Contabilístico (A) | Médias dos valores das avaliações (B) | Diferença (B) - (A) |
| Hospital da Luz - Torres de Lisboa - Fracção WI | 9.683              | 8.467                          | 18.150                   | 18.150                                | -                   |
| Edifício Orion                                  | 17.971.782         | 137.218                        | 18.109.000               | 18.109.000                            | -                   |
|   | <b>17.981.465</b>  | <b>145.685</b>                 | <b>18.127.150</b>        | <b>18.127.150</b>                     | <b>-</b>            |

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

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2023, foram reconhecidos ganhos e perdas em ativos imobiliários, decorrentes de reavaliações de imóveis como se segue:

|  | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u>  |
|--|-------------------|--------------------|
| Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários         |                   |                    |
| Ganhos na Alienação Imóveis                                    | -                 | 4.687.752          |
| Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções    | 525.739           | 975.442            |
|  | <u>525.739</u>    | <u>5.663.194</u>   |
| Perdas em operações financeiras e activos imobiliários         |                   |                    |
| Perdas na Alienação Imóveis                                    | -                 | (2.539.969)        |
| Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções | (380.571)         | (448.947)          |
|  | <u>(380.571)</u>  | <u>(2.988.916)</u> |
|  | <u>145.168</u>    | <u>2.674.278</u>   |

Durante o exercício de 2023 foram registados, na conta “35 - Outros ativos”, faturas que serão capitalizadas no imóvel “Edifício Orion” aguardando pela obtenção de novos relatórios de avaliação.

## **2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO**

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 5,0000 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 51.000.000,00 euros, dividido em 10.200.000 unidades de participação com o valor unitário de 5,0000 euros cada.

No dia 9 de novembro de 2023 foi decidido em assembleia de participantes proceder a redução de capital, no montante de 29.999.999,82 euros, correspondente a 5.927.448 unidades de participação. A redução ocorreu no dia 10 de novembro, passando o número de unidades de participação em circulação para 4.272.552.

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício de 2023 foi o seguinte:

|                                    | No início<br>31-12-2022 | Subscrição | Resgates            | Resultados<br>distribuidos | Outros    | Resultados do<br>período | No fim<br>31-12-2023 |
|------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|
| Valor base                         | 51.000.000              | -          | (29.637.240)        | -                          | -         | -                        | 21.362.760           |
| Dif. Em subs. Resgates             | -                       | -          | (362.760)           | -                          | -         | -                        | (362.760)            |
| Resultados acumulados              | 530.127                 | -          | -                   | -                          | 928.690   | -                        | 1.458.817            |
| Resultados distribuidos            | -                       | -          | -                   | -                          | -         | -                        | -                    |
| Resultados do período              | 928.690                 | -          | -                   | -                          | (928.690) | (797.188)                | (797.188)            |
|                                    | <u>52.458.817</u>       | -          | <u>(30.000.000)</u> | -                          | -         | <u>(797.188)</u>         | <u>21.661.629</u>    |
| Número de unidades de participação | <u>10.200.000</u>       | -          | <u>5.927.448</u>    | -                          | -         | -                        | <u>4.272.552</u>     |
| Valor da unidade de participação   | <u>5,1430</u>           | -          | <u>5,0612</u>       | -                          | -         | -                        | <u>5,0700</u>        |

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, as unidades de participação eram detidas pelos seguintes titulares:

| Titular                                 | 2023                     |                    | 2022                     |                    |
|---|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|   | Unidades de participação | % Capital do Fundo | Unidades de participação | % Capital do Fundo |
| Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A. | 4.272.552                | 100,00%            | 10.200.000               | 100,00%            |
|   | <b>4.272.552</b>         | <b>100,00%</b>     | <b>10.200.000,00</b>     | <b>100,00%</b>     |

### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de dezembro de 2023, 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   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| Prédio Urbano Edifício Orion   | Madrid     | 7.611     | 12-07-2022     | 17.971.782        | 16-10-2023       | 18.100.000        | 01-10-2023       | 18.118.000        | 18.109.000        |
| Prédio Urbano Hospital da Luz - Torres de Lisboa - Fração WI                   | Lisboa     | 11        | 14-07-2021     | 9.683             | 16-10-2023       | 17.300            | 01-10-2023       | 19.000            | 18.150            |
| <b>Sub Total</b>   |            |           |                | <b>17.981.465</b> |                  | <b>18.117.300</b> |                  | <b>18.137.000</b> | <b>18.127.150</b> |
| A - Composição discriminada da Carteira de Activos:                            |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
|  | Quantidade | Moeda     | Preço          | Data Aval.        | Valor Aval.      | Método            | Juros            | Valor Global      |                   |
| LIQUIDEZ   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| CC02 LIQUIDEZ - Depósitos à Ordem  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| PRT11200001-DO 0 CGD   |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 2.627.131         |
| ESP11200001-DO 2001  |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 151.440           |
| PRT11200001-DO 2002  |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 9.174             |
| CC04 - Depósitos com pré-aviso e a prazo                                       |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| PRT11200004-3.1DP Banco 3.7% 20231030  |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 603.885           |
| PRT11200004-4.1DP Banco 3.15% 20231227   |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 3.201.400         |
| CC12 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Rendas em dívida                           |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| Rendas em dívida   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| CC13 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros                                     |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 155               |
| Outros   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
|  |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | 525.103           |
| Valores passivos a regularizar   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| CC17 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções                                  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| Cauções  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| CC18 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas                        |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | (136.459)         |
| Rendas adiantadas  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros                                   |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | (155)             |
| Outros   |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
|  |            | EUR       |                |                   |                  |                   |                  |                   | (3.447.195)       |
|  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   | 3.534.479         |
|  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   | 21.661.629        |
| B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)                                       |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
| C - Informação relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação) |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   |                   |
|  |            |           |                |                   |                  |                   |                  |                   | 4.272.552         |

No exercício de 2023, entre os meses de fevereiro a dezembro, o Fundo, entrou temporariamente em incumprimento com o disposto nos termos conjugados dos artigos 211.º e 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), que define que, o peso dos ativos imobiliários, aferido ao valor médio dos últimos seis meses, não pode ser inferior a dois terços do ativo total do OIC, tendo o mesmo sido regularizado em novembro após a redução de capital, no entanto devido a este estar influenciado pela média dos últimos 6 meses a 31 de dezembro ainda se encontra em incumprimento no entanto tendencialmente o rácio será corrigido, sendo expectável que em março de 2024 já esteja corrigido.

Com a introdução do Regime da Gestão de Ativos, em maio de 2023, relativamente a questão do cumprimento do limite, foi aplicado o definido no regulamento de gestão do fundo.

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

#### 6.1 Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente 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.

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

Valorização dos imóveis

- a) Os imóveis que integram a carteira do Fundo serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelo RGA e em regulamento da CMVM.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação posterior nos termos das alíneas seguintes;
- c) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses, por 2 (dois) peritos avaliadores, sem prejuízo das situações que exigem avaliações com menor periodicidade, designadamente:
  - (i) Previamente à aquisição e alienação de imóveis, não podendo a data do contrato em que é fixado o preço da transação ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data de referência das avaliações do imóvel;
  - (ii) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo, e nos demais casos previstos na lei;
  - (iii) Imóveis sujeitos (i) a quaisquer projetos de construção ou (ii) a projetos de reabilitação ou a obras de melhoramento, ampliação e requalificação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor final do imóvel, nas seguintes instâncias:
    - 1) Previamente ao início do projeto;
    - 2) Com uma periodicidade mínima de 12 (meses) e sempre que o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização apresente um valor correspondente a uma incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) do valor inicial estimado e contratado para o investimento total, no período que ocorrer primeiro;
    - 3) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
    - 4) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação do Fundo, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses;
  - (iv) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;

- (v) Previamente aos aumentos e reduções de capital do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integram o património do Fundo tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de concretização da operação;
- (vi) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses relativamente à data da realização da liquidação.
- d) Os imóveis devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos por 2 (dois) peritos avaliadores.
- e) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20% (vinte por cento) por referência ao menor dos 2 (dois) valores, o imóvel em causa será avaliado por um terceiro perito avaliador.
- f) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos 2 (dois) valores de avaliação mais próximos entre si ou pelo terceiro valor caso este corresponda ao valor da média dos restantes valores.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando as regras constantes nas alíneas c) a f) anteriores.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

## **7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO**

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2023 foi o seguinte:

|                   | <b>31-12-2022</b> | <b>Aumentos</b>  | <b>Reduções</b> | <b>31-12-2023</b> |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Numerário         | -                 |                  |                 | -                 |
| Depósitos à Ordem | 2.011.681         |                  |                 | 2.787.745         |
| Depósitos a Prazo | -                 | 3.800.000        |                 | 3.800.000         |
|                   | <u>2.011.681</u>  | <u>3.800.000</u> | <u>-</u>        | <u>6.587.745</u>  |

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD), Banco Sabadell – Sucursal em Portugal e Banco Sabadell, S.A.

Durante o exercício de 2023 foram constituídos Depósitos a Prazo junto do Banco Sabadell – Sucursal em Portugal, S.A., que a 31 de dezembro de 2023 totalizam o montante 3.800.000 euros.

## **8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA**

A 31 de dezembro de 2023 a rubrica de devedores por rendas vencidas e de outros devedores constantes no balanço era o seguinte:

| Imóvel                           | Devedores por rendas vencidas | Outros devedores | Total          |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| Edifício Orion                   | -                             | 21.878           | 21.878         |
| Hospital da Luz Torres de Lisboa | 155                           | -                | 155            |
| Geral                            | -                             | 285.063          | 285.063        |
|                                  | <u>155</u>                    | <u>306.941</u>   | <u>307.095</u> |

O montante refletido na rubrica de “outros devedores”, referente ao Edifício Orion, diz respeito a débito de despesas emitido aos inquilinos.

O montante refletido na rubrica de “outros devedores”, sem imóvel alocado, diz maioritariamente respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos IRC e IVA em Espanha, nos montantes de 244.895,77 euros e 38.492,15 euros, respetivamente.

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

No exercício de 2023 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

|                      | <u>31-12-2022</u> | <u>Aumentos</u>  | <u>Reduções</u> | <u>31-12-2023</u> |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Rendas Vencidas      | -                 | -                | -               | -                 |
| Provisões acumuladas | -                 | 3.215.512        | -               | 3.215.512         |
|                      | <u>-</u>          | <u>3.215.512</u> | <u>-</u>        | <u>3.215.512</u>  |

A variação verificada no período em análise está relacionada com o acréscimo criado referente ao valor correspondente ao agravamento de IMI e IMT de 2021, 2022 e 2023. Este encargo está fundamentalmente relacionado com o agravamento das taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para 7,5% e 10%, respetivamente, aplicável às entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. Tendo por base a informação disponível no final do exercício de 2022, nomeadamente as conclusões e determinações de pedidos de informação vinculativas apresentados por entidades similares (OIC’s), a Entidade Gestora concluiu, em 2022, que o IBERFID poderá enquadrar-se na referida situação que prevê o agravamento das taxas. Em 2023, a Entidade Gestora procedeu à transferência deste montante da rubrica de acréscimos e diferimentos para provisões acumuladas.

## **12. IMPOSTOS E TAXAS**

### **12.1. Imposto sobre o rendimento**

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

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

incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

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

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

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

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

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

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

|  | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Impostos indirectos                              |                   |                   |
| Imposto de Selo s/ Empréstimos                   | -                 | 212.500           |
| Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)            | 14                | 1.575.864         |
| Imposto Municipal de Transmissões Onerosas (IMT) | -                 | 1.698.904         |
| Imposto Selo (Verba 29)                          | 22.613            | 26.790            |
| Imposto Selo - Arrendamento (Verba 2)            | -                 | 9.066             |
| Imposto Selo (Verba 17 3 4)                      | 17.443            | 22.138            |
| Mortgage Stamp Tax Sharing                       | -                 | 125.916           |
| Pagos no Estrangeiro                             |                   |                   |
| IBI e Vado                                       | 136.009           | 65.806            |
|  | <u>176.079</u>    | <u>3.736.986</u>  |

A rubrica “IBI e Vado” dizem respeito a impostos sobre imóveis devidos em Espanha.

A diferença verificada nos exercícios de 2022 e 2023 nas rubricas de “Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)” e Imposto Municipal de Transmissões Onerosas (IMT)” deve-se à reclassificação efetuada em 2023 entre a rubrica de acréscimos e diferimentos e a rubrica de provisões acumuladas.

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

Em 31 de dezembro de 2023, o fundo apresentava as seguintes responsabilidades:

|  | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Operações a prazo sobre imóveis              |                   |                   |
| Contratos de Promessa Compra e Venda         |                   |                   |
| Hospital da Luz Torres de Lisboa - Fração CW | -                 | -                 |
| Hospital da Luz de Coimbra                   | -                 | -                 |
|  | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| Valores recebidos em garantia                |                   |                   |
| Edifício Orion                               | 130.692           | 155.857           |
|  | <u>130.692</u>    | <u>155.857</u>    |
|  | <u>130.692</u>    | <u>155.857</u>    |

A 31 de dezembro de 2023, o fundo não tinha processos judiciais em curso.

#### **14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO**

No período de referência estas rubricas tinham a seguinte composição:

|                               | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devedores por rendas vencidas | 155               | 2.441             |
| Outras Contas de Devedores    | 306.941           | 42.617.900        |
|                               | <u>307.095</u>    | <u>42.620.341</u> |

O montante refletido na rubrica de “Outras Contas de Devedores”, diz maioritariamente respeito aos montantes a receber do estado, nomeadamente em termos IRC e IVA em Espanha, nos montantes de 244.895,77 euros e 38.492,15 euros, respetivamente.

Face ao ano 2022, verificou-se o recebimento de 42.465.133 euros das entidades Healthcare Activos Inmobiliarios 29 e 31 S.L.

#### **15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do ativo têm a seguinte composição:

|   | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Acréscimos de proveitos                 |                   |                   |
| De disponibilidades - Depósitos a Prazo | 5.285             |                   |
| Rendas a receber                        | 77.270            | 5.313             |
| Diferimentos                            |                   |                   |
| Despesas com custo diferido             | 9.175             | 3.000             |
| Outros Acréscimos e Diferimentos        |                   |                   |
| Valores ativos                          | 103.232           | 37.548            |
|   | <u>194.962</u>    | <u>45.862</u>     |

De acordo com os contratos de Arrendamento celebrado entre o Fundo IBERFID e alguns inquilinos do imóvel Orion, foi estabelecido um período de carência no pagamento de rendas, pelo que o valor das mesmas está a ser registado na rubrica “Rendas a receber”.

O valor registado na rubrica “Valores ativos” diz respeito ao pagamento por débito direto de despesas comuns do Edifício Orion, para os quais ainda não recebemos as respetivas faturas. Nesta rubrica encontra-se igual registado a liquidação de duas faturas da Tetris, que uma parte do valor das mesmas será para ser capitalizada no imóvel “Edifício Orion” quando ocorrerem as próximas avaliações (valor registado na conta “35 – Outros Ativos – Edifício Orion” e uma parte destas será considerada custo, para a qual existe provisão.

## **16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas têm a seguinte composição:

|                                   | <u>31-12-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Outras Contas de Credores         |                   |                   |
| Sociedade Gestora                 | -                 | -                 |
| Outros valores a pagar            | 14.971            | 10.684            |
| Adiantamentos por conta de vendas | -                 | -                 |
| Empréstimos contraídos            | -                 | 6.500.000         |
|                                   | <u>14.971</u>     | <u>6.510.684</u>  |

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

A 26 de Outubro de 2023, o Fundo procedeu ao pagamento de 6.527.572,47 euros à Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A. (“Fidelidade”), participante do Fundo e detentor da totalidade das suas unidades de participação, no âmbito do empréstimo de participante, mobilizado no valor total de 18.500.000 euros. O valor do pagamento efetuado compreende os valores de 6.500.000,00 euros e de 27.572,47 euros correspondentes a amortização de capital e a juros, respetivamente.

## **17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a rubrica de acréscimos e diferimentos do lado do passivo tem a seguinte composição:

|  | <u>31-12-2023</u>     | <u>31-12-2022</u>       |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Acréscimo de custos                            |                       |                         |
| Juros e Custos Equiparados a Liquidar          |                       |                         |
| Contrato Mútuo                                 | -                     | 748                     |
|  | <u>-</u>              | <u>748</u>              |
| Comissões e outros encargos a liquidar         |                       |                         |
| Comissão de Gestão                             | 14.900                | 33.207                  |
| Comissão de Depósito                           | 10.847                | 24.647                  |
| Imposto de Selo (Verba 29)                     | 2.708                 | 6.557                   |
| Taxa de supervisão                             | 563                   | 1.364                   |
|  | <u>29.018</u>         | <u>65.775</u>           |
| Custos a Pagar de Ativos Imobiliários          |                       |                         |
| Imposto de Selo - Empréstimo                   | -                     | 32.500                  |
|  | <u>-</u>              | <u>32.500</u>           |
| Outros custos a pagar                          |                       |                         |
| Despesas de Condomínio Corrente                | 90.554                | 82.134                  |
| IMI  | 14                    | 1.578.527               |
| IMT  | -                     | 1.698.904               |
| Honorários Property management                 | 84                    | 3.200                   |
| Honorários Diversos                            | 2.252                 | 15.150                  |
| Honorários Advogados                           | 10.150                | -                       |
| Imposto Selo sobre comissões (Verba 17 3 4)    | 1.030                 | 2.377                   |
| Taxa de Majoração CMVM                         | 2.143                 | 2.134                   |
| Registos e Notariado                           | -                     | 701                     |
| Água, eletricidade, reparações                 | 79.008                | -                       |
| Seguros  | -                     | 6.716                   |
| Auditoria                                      | 2.460                 | 1.230                   |
|  | <u>187.694</u>        | <u>3.391.073</u>        |
|  | <u>216.712</u>        | <u>3.490.096</u>        |
| Receitas com o Provento Diferido               | <u>136.614</u>        | <u>77.698</u>           |
| <b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVO</b> | <u><b>353.326</b></u> | <u><b>3.567.794</b></u> |

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

A diferença verificada nos exercícios de 2022 e 2023 nas rubricas de “Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)” e “Imposto Municipal de Transmissões Onerosas (IMT)” deve-se à reclassificação efetuada em 2023 entre a rubrica de acréscimos e diferimentos e a rubrica de provisões acumuladas.

## **18. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estas rubricas têm a seguinte composição:

|                            | <u>31-12-2023</u>     | <u>31-12-2022</u>     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Comissões e taxas          |                       |                       |
| Em ativos imobiliários     | 225.862               | -                     |
|                            | <u>225.862</u>        | <u>-</u>              |
| Outras operações correntes |                       |                       |
| Comissão de gestão         | 426.011               | 527.227               |
| Comissão de depositário    | 11.655                | 24.647                |
| Taxa de supervisão         | 14.731                | 16.874                |
| Outras                     | 1.326                 | 11.164                |
|                            | <u>453.723</u>        | <u>579.913</u>        |
|                            | <u><b>679.585</b></u> | <u><b>579.913</b></u> |

O valor registado na rubrica “Comissão e taxas – Em ativos imobiliários” refere-se à comissão de intermediação na alienação dos imóveis Hospital da Luz de Coimbra e Hospital da Luz - Torres de Lisboa.

O valor de 1.326,00 euros registado na rubrica “Outras” refere-se maioritariamente à Taxa de Majoração da CMVM.

#### **19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas têm a seguinte composição:

|                                   | <u>31-12-2023</u>     | <u>31-12-2022</u>     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fornecimentos e serviços externos |                       |                       |
| Electricidade                     | 16.809                | -                     |
| Seguros                           | 18.161                | 104.537               |
| Condomínio                        | 344.322               | 183.418               |
| Conservação                       | 1.550                 |                       |
| Reparação                         | 298.565               | -                     |
| Higiene e Limpeza                 | 1.740                 | -                     |
| Avaliação dos Activos Imobiliário | 12.476                | 24.406                |
| Auditoria                         | 11.685                | 9.225                 |
| Outros                            | 163.023               | 32.738                |
|                                   | <u><b>868.330</b></u> | <u><b>354.324</b></u> |

O saldo registado na rubrica “Outros”, no montante de 163.023 euros refere-se maioritariamente a honorários de advogados, honorários diversos, Gestão e Administração de Imóveis em Espanha e Taxas e Licenças relacionadas com os imóveis.

#### **20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de “Juros e custos equiparados”, tem a seguinte composição:

|                                    | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Juros e custos equiparados         |            |            |
| Juros de empréstimos não titulados | 267.156    | 164.493    |
|                                    | 267.156    | 164.493    |

## **21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES**

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

|                                  | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Outros Custos e Perdas Correntes | 1.913      | 73         |
|                                  | 1.913      | 73         |

## **22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS**

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de “Custos e Perdas Eventuais”, tem a seguinte composição:

|                                 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Custos e Perdas Eventuais       |            |            |
| Perdas de Exercícios Anteriores | 6.883      | -          |
| Outras Perdas Eventuais         | 10         | -          |
|                                 | 6.893      | -          |

O saldo registado na rubrica “Perdas de Exercícios Anteriores”, no montante de 6.883 euros refere-se maioritariamente ao certo efetuado à estimativa de imposto referente ao ano de 2022.

## **23. RENDIMENTOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS**

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

|                                     | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS |            |            |
| Rendas                              | 589.807    | 2.991.167  |
| Débito Despesas Gerais              | 434.812    | 93.359     |
|                                     | 1.024.619  | 3.084.526  |

O valor de 434.812 euros registado na rubrica “Débito Despesas Gerais” refere-se ao débito de despesas comuns do imóvel “Edifício Orion”.

A 31 de dezembro de 2023 encontram-se arrendados todos os imóveis em carteira, correspondendo a um total de 15 contratos de arrendamento em vigor.

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

A 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de “Juros e Proveitos equiparados”, tem a seguinte composição:

|                                | <b>31-12-2023</b> | <b>31-12-2022</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Juros e proveitos equiparados  |                   |                   |
| Outros, de Operações Correntes | 14.553            | -                 |
|                                | <b>14.553</b>     | <b>-</b>          |

O saldo registado na rubrica “Outros, de Operações Correntes”, no montante de 14.553 euros refere-se aos juros de depósitos a prazo constituídos durante o exercício em análise.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes” tem a seguinte composição:

|                                     | <b>31-12-2023</b> | <b>31-12-2022</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Outros Proveitos e Ganhos Correntes | 18.582            | 5.673             |
|                                     | <b>18.582</b>     | <b>5.673</b>      |

O saldo registado na rubrica “Outros Proveitos e Ganhos Correntes”, no montante de 18.582 euros diz respeito ao débito de despesas referentes a obras efetuadas em algumas lojas do imóvel “Edifício Orion” e faturadas aos inquilinos correspondentes.

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

Em 31 de dezembro de 2023 esta rubrica ascendia a 188 euros.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram suportados honorários de auditoria que ascendem a 7.380 euros, incluindo Imposto sobre o Valor Acrescentado.

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

Dando cumprimento ao exigido no artigo 93º do RGA, anexo IV, seção 6, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2023 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 2023:

|                | Remuneração Fixa | Remuneração variável | Remuneração Total | Número de colaboradores |                 |
|----------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|
|                |                  |                      |                   | Remunerados             | Não remunerados |
| Órgãos Sociais | 35.161           | 3.896                | 39.057            | 5                       | -               |
| Colaboradores  | 55.288           | 4.950                | 60.238            | 15                      | -               |
|                | 90.449           | 8.846                | 99.294            | 20                      | -               |

### **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 2023.

### **30. FACTOS RELEVANTES (GUERRAS)**

O ano de 2023 ficou marcado pela normalização no que respeita à pandemia de Covid-19. Este facto fez com que existisse alguma recuperação no mercado nacional, no que ao mercado imobiliário diz respeito.

Apesar da aparente normalização verificada em relação à epidemia, o ano de 2023 ficou marcado pela continuação da guerra entre a Rússia e a Ucrânia e pelo início do conflito israelo-palestiniano. Estes dois acontecimentos vieram aumentar as consequências negativas iniciadas na pandemia de Covid-19, ao nível económico e que está a causar uma diminuição da atividade económica mundial. Paralelamente a estes acontecimentos, no ano de 2023, verificou-se uma subida da inflação e das taxas de juro, o que tem causado uma forte insegurança ao nível dos mercados mundiais.

A sociedade gestora está a acompanhar a evolução destes acontecimentos, avaliando e agindo ativamente aos seus impactos na posição financeira e nos resultados do Fundo.

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o “OIC”), gerido pela Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 25 245 438 euros e um total de capital do OIC de 21 661 629 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 797 188 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do IBERFID - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Incerteza relacionada com a continuidade

Conforme divulgado no Relatório de Gestão, em termos de perspetivas futuras para o OIC, existe o objetivo de alienar, em momento oportuno, o ativo imobiliário “Orion”, pelo que após a concretização deste objetivo, será aferida a continuidade ou a possibilidade de liquidação do OIC, no contexto macroeconómico e de enquadramento estratégico do participante único do OIC. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## Ênfases

1. Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, o peso dos ativos imobiliários, aferido ao valor médio dos últimos seis meses, nos termos conjugados dos artigos 19.º e 21.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (anteriormente previsto nos artigos 211.º e 214.º do RGOIC), não cumpriu o limite mínimo de dois terços do ativo total do OIC, no período de fevereiro a dezembro de 2023, sendo que, na sequência da redução de capital concretizada em 9 de novembro de 2023, os ativos imobiliários representam, em 31 de dezembro de 2023, cerca de 72% do ativo total do OIC (percentagem não aferida à média de 6 meses).

2. Conforme divulgado na nota 11 do Anexo às demonstrações financeiras, as Provisões Acumuladas (passivo) integram cerca de 3 215 000 euros, correspondentes à estimativa dos encargos dos exercícios de 2021 e 2022 com o agravamento das taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para 7,5% e 10%, respetivamente, aplicável às entidades dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. Tendo por base a informação disponível, nomeadamente as conclusões e determinações de pedidos de informação vinculativas apresentados por entidades similares (OIC), a Entidade Gestora manteve em 2023 o mencionado passivo.

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

## Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

## **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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 7 de março de 2024



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