

Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) – Dezembro 2023 ¹

Em 31 de Dezembro de 2023, o valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.), que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de O.I.I., ascendeu a 15.044,0 milhões de euros, o que representa uma subida de 15,6% em relação a Novembro de 2023. Desde o final de 2022, verifica-se um crescimento de 19,0%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I., ascendeu a 13.005,8 milhões de euros, o que representa uma subida de 10,0% face ao mês anterior. Desde o final de 2022, verifica-se um aumento de 15,6%.

No mês de Dezembro de 2023, foram constituídas 33 novas Sociedades de Investimento Colectivo Imobiliárias, das quais as seguinte 29 integram a presente publicação:

Nome da SIC Imobiliárias	Entidade Gestora
A.C.M. Sousa - SIC	LYNX Asset Managers
Aristocrata - SIC	Carregosa - SGOIC
Elegant Residences - SIC	Insula Capital
Flower Tower Magnolia - SIC	Statusdesafio Capital
Forum Coimbra - SIC	Square Asset Management
Herdade do Pinheirinho II - SIC	GEF
Herdade do Pinheirinho Resort - SIC	GEF
Invesquart - SIC	LYNX Asset Managers
Lionesa Investments - SIC	LYNX Asset Managers
Pátio das Andorinhas - SIC	LYNX Asset Managers
PDSM Portfolio (Portugal) - SIC	Square Asset Management
Preciouscipher - SIC	Libertas
Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers
Sagrimar - SIC	Insula Capital
Simplecoordinate - SIC	LYNX Asset Managers
SolExtrovertido - SIC	LYNX Asset Managers
Square Atlantic - SIC	Civilria Gestão de Ativos
The Silvermont Investments - SIC	LYNX Asset Managers
TRNJI Douro - SIC	LYNX Asset Managers
Turquesa Dafundo - SIC	Statusdesafio Capital
UER Portugal - SIC	Statusdesafio Capital
VGPT III - SIC	Insula Capital
VGPT VIII - SIC	Insula Capital
Via Catarina - SIC	Sierra IG, SGOIC
Vilamoura - SIC	Norfin
Visionary Story - SIC	LYNX Asset Managers
Wagram - SIC	LYNX Asset Managers
Wagram II - SIC	LYNX Asset Managers
WindyPoems - SIC	LYNX Asset Managers

¹ Não inclui os montantes geridos por 14 Entidades. Em 31 de Dezembro de 2023, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 89,86% do total gerido por O.I.I. (fonte: CMVM).

No mesmo período foram liquidados os seguintes O.I.I.: “Banif Gestão Imobiliária – FEIF”, “Eminvest”, “Funsita” e “Invesfundo VII”. Assim, o número de O.I.I. incluídos nesta publicação aumentou para 243, mais 25 do que em Novembro de 2023.

Ainda em Dezembro de 2023, a GNB Real Estate foi incorporada, por fusão, na GNB - Gestão de Ativos, que passou a assegurar a gestão dos O.I.I. que eram geridos pela primeira. Verificou-se, igualmente, a transferência da gestão do O.I.I. “Multi 24 – SIC” da Imorendimento para a Sierra IG.

	Dezembro 2023	Novembro 2023	Novembro 2022
Património Imobiliário (Milhões €)	15.044,0	13.015,0	12.636,7
Variação Percentual*	-	15,6%	19,0%
Volume Gerido (milhões €)	13.005,8	11.827,4	11.249,8
Variação Percentual*	-	10,0%	15,6%
N.º O.I.I.	243	218	206

* - Variação entre Dezembro de 2023 e o mês em causa.

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 2.030,2 milhões de euros, seguida pela LYNX Asset Managers, com 1.667,9 milhões de euros e pela Insula Capital, com 1.302,1 milhões de euros.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence, igualmente, à Square Asset Management, com 1.775,5 milhões de euros e uma quota de 13,7%. Logo em seguida, vêm a LYNX Asset Managers, com 1.202,7 milhões de euros e uma quota de 9,2%, e a GEF, com 974,2 milhões de euros e uma quota de 7,5%.

Aquela que mais cresceu, em Dezembro de 2023, em termos percentuais, foi a Norfin, com 105,8%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior aumento, em valores absolutos, com 333,6 milhões de euros.

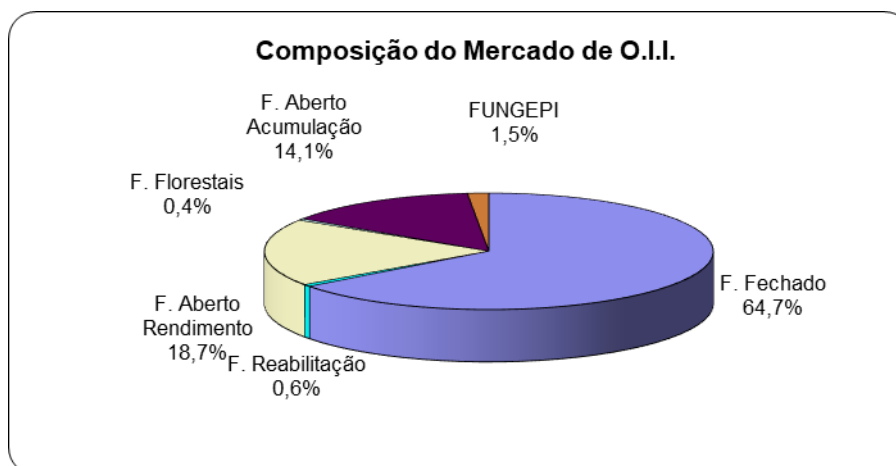
Desde o início do ano, a Crédito Agrícola Gest é a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 543,5% (92,0 milhões de euros), observando a GEF o maior aumento, em valores absolutos, com 568,7 milhões de euros (140,2%).

Sociedade Gestora	Dezembro 2023				Novembro 2023		Dezembro 2022		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	Imóveis* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)		
Square Asset Management	7	2.030,2	1.775,5	13,7%	1.580,5	13,4%	1.449,5	12,9%	12,3%	22,5%
LYNX Asset Managers	53	1.667,9	1.202,7	9,2%	980,1	8,3%	738,9	6,6%	22,7%	62,8%
Insula Capital	14	1.302,1	786,9	6,1%	640,9	5,4%	623,0	5,5%	22,8%	26,3%
GEF	14	1.046,9	974,2	7,5%	666,8	5,6%	405,5	3,6%	46,1%	140,2%
Interfundos	19	991,1	880,5	6,8%	885,7	7,5%	1.050,1	9,3%	-0,6%	-16,2%
Sierra IG, SGOIC	7	890,5	674,9	5,2%	642,7	5,4%	249,8	2,2%	5,0%	170,2%
Norfin	13	889,5	648,8	5,0%	315,2	2,7%	236,1	2,1%	105,8%	174,8%
Caixa Gestão de Ativos	5	657,8	659,1	5,1%	714,5	6,0%	909,1	8,1%	-7,8%	-27,5%
Silvip	6	551,7	511,5	3,9%	509,7	4,3%	601,8	5,3%	0,3%	-15,0%
BPI Gestão de Ativos	2	499,0	641,1	4,9%	632,0	5,3%	630,7	5,6%	1,4%	1,6%
Southcap	4	467,3	455,4	3,5%	453,1	3,8%	178,6	1,6%	0,5%	155,0%
Montepio Gestão de Activos	8	366,3	451,8	3,5%	447,3	3,8%	411,6	3,7%	1,0%	9,8%
GNB - Gestão de Ativos	12	354,7	565,6	4,3%	-	-	-	-	-	-
Fidelidade - SGOIC	3	320,8	293,6	2,3%	293,1	2,5%	308,4	2,7%	0,2%	-4,8%
Civilria Gestão de Ativos	5	280,5	243,0	1,9%	226,7	1,9%	159,7	1,4%	7,2%	52,1%
Statusdesafio Capital	9	279,6	158,7	1,2%	149,1	1,3%	175,9	1,6%	6,4%	-9,8%
Fundiestamo	6	260,2	290,1	2,2%	298,3	2,5%	293,4	2,6%	-2,8%	-1,1%
Imorendimento	9	234,6	133,0	1,0%	133,2	1,1%	97,6	0,9%	-0,2%	36,2%
Refundos	5	230,6	122,0	0,9%	121,6	1,0%	41,9	0,4%	0,3%	191,2%
Atlantic	6	229,0	141,5	1,1%	138,6	1,2%	118,2	1,1%	2,1%	19,7%
Imofundos	1	227,2	235,6	1,8%	240,5	2,0%	231,5	2,1%	-2,0%	1,8%
Imopolis	1	196,0	106,0	0,8%	106,0	0,9%	103,5	0,9%	0,0%	2,4%
Carregosa - SGOIC	10	176,2	144,3	1,1%	134,1	1,1%	92,1	0,8%	7,6%	56,7%
Libertas	5	168,0	92,8	0,7%	89,3	0,8%	345,0	3,1%	3,9%	-73,1%
Santander Asset Management	3	162,3	205,7	1,6%	205,6	1,7%	284,8	2,5%	0,0%	-27,8%
TF Turismo Fundos	3	149,4	189,7	1,5%	189,0	1,6%	167,2	1,5%	0,3%	13,4%
Profile	2	84,0	93,9	0,7%	96,6	0,8%	97,1	0,9%	-2,8%	-3,3%
Crédito Agrícola Gest	2	82,8	108,9	0,8%	113,4	1,0%	16,9	0,2%	-4,0%	543,5%
Invest Gestão de Activos	2	81,7	32,9	0,3%	29,3	0,2%	25,2	0,2%	12,3%	30,7%
Vila Gale Gest	1	62,4	74,4	0,6%	74,6	0,6%	68,1	0,6%	-0,2%	9,3%
GFM Gestão de Ativos	2	48,7	39,8	0,3%	40,3	0,3%	40,1	0,4%	-1,4%	-1,0%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	36,5	58,7	0,5%	58,8	0,5%	57,6	0,5%	-0,1%	2,0%
Nativa Capital	1	18,6	13,4	0,1%	13,4	0,1%	17,2	0,2%	0,5%	-21,9%
GNB Real Estate	-	-	-	-	607,3	5,1%	675,3	6,0%	-100,0%	-100,0%
Sierragest - Gestão de Fundos	-	-	-	-	-	-	348,2	3,1%	-	-100,0%
Total	243	15.044,0	13.005,8	-	11.827,4	-	11.249,8	-	10,0%	15,6%

* - Inclui, também, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação em Organismos de Investimento Imobiliário.

** - Valor Líquido sob Gestão.

Categorias de O.I.I.



A Categoria de O.I.I. com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 8.410,8 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.431,2 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.830,8 milhões de euros.

No mês em análise, a categoria dos Fundos Fechados é aquela que regista o maior aumento, em termos percentuais, com 17,2%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior crescimento, em valores absolutos, com 1.231,4 milhões de euros.

Desde o início do ano, aquela que mais cresceu, em termos percentuais, foi, igualmente, a dos Fundos Fechados, com 27,0%, pertencendo-lhe, também, o maior aumento, em valores absolutos, com 1.788,4 milhões de euros.

Categoria de O.I.I.	Dezembro 2023		Novembro 2023		Dezembro 2022		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	8.410,8	64,7%	7.179,4	60,7%	6.622,4	58,9%	17,2%	27,0%
F. Aberto Rendimento	2.431,2	18,7%	2.470,2	20,9%	2.447,8	21,8%	-1,6%	-0,7%
F. Aberto Acumulação	1.830,8	14,1%	1.840,0	15,6%	1.785,2	15,9%	-0,5%	2,6%
FUNGEPI	199,1	1,5%	204,2	1,7%	264,1	2,3%	-2,5%	-24,6%
F. Reabilitação	77,4	0,6%	77,1	0,7%	77,2	0,7%	0,4%	0,2%
F. Florestais	56,5	0,4%	56,4	0,5%	53,1	0,5%	0,2%	6,5%
Total	13.005,8	-	11.827,4	-	11.249,8	-	10,0%	15,6%

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns O.I.I..

Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada Categoria com mais de cinco O.I.I., os três O.I.I. com melhores rendibilidades, em 31 de Dezembro de 2023, considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de Dezembro de 2023:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	3,49%	Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Managment	5,39%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	5,02%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,95%	3
Fundos Abertos de Rendimento	3,89%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,14%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4,47%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão Activos	4,09%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	4,69%	URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	178,64%	7
		Inspirar - FEIIF	Invest Gestão de Activos	46,50%	7
		Castro Red Capital - SIC	Refundos	29,08%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,21%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	233,15%	7
		Fundigroup	Silvip	34,59%	6
		Gestindustria - FEIIF	GNB - Gestão de Ativos	17,44%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				3,47%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				3,40%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				4,33%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				1,49%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de Dezembro de 2023:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualiz	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,03%	Imonegócios	Imofundos	5,59%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	4,85%	1
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	4,83%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,08%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,98%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4,83%	1
		IMOFID	Fidelidade	4,49%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	2,68%	URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	51,47%	7
		Inspirar - FEIIF	Invest Gestão de Activos	41,82%	6
		Turirent	Civilria Gestão de Ativos	18,70%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	5,86%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	131,11%	7
		ICON - SIC	Refundos	43,04%	7
		Marathon	Civilria Gestão de Ativos	35,11%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				3,82%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				3,75%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				4,55%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				2,39%	

² - Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.I. no mês anterior.

³ - Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registadas e de acordo com a seguinte correspondência: 1 – 0% a 0,5%; 2 – 0,5% a 2%; 3 – 2% a 5%; 4 – 5% a 10%; 5 – 10% a 15%; 6 – 15% a 25% e 7 – Superior a 25%.