

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (F.I.I.) – Abril 2019¹

Em 30 de Abril de 2019, o valor do património imobiliário detido por Fundos de Investimento Imobiliário (F.I.I.), o que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de F.I.I., totalizou 9 516,4 milhões de euros, representando uma subida mensal de 0,8%. Desde o início do ano, o património imobiliário gerido pelos F.I.I. diminuiu 0,1%, enquanto que, desde Abril de 2019, reduziu-se em 4,4%.

Na mesma data, o valor líquido global dos F.I.I. ascendeu a 9 462,8 milhões de euros, o que representa um aumento de 0,2% em relação a Março de 2019. Desde o início do ano verifica-se um crescimento de 1,9%, enquanto que desde Abril de 2018 há uma diminuição dos montantes sob gestão de 0,3%.

No mês em análise, foi liquidado o Fundo “Imogharb”, observando-se a constituição do “Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – FEII”, o qual corresponde a um Fundo de Fundos, cujos sub-Fundos “ImoMadalena - FEIIF” e “ImoAveiro - FEIIF” iniciaram a respectiva actividade durante o mês de Abril. Adicionalmente, verificou-se, também, a fusão, por incorporação, dos Fundos “Turístico III – FEIIF” e “Turístico IV – FEIIF, no Fundo “Territórios de Baixa Densidade - FEIIF”, conforme indicado na tabela infra.

Neste período, ocorreu, ainda, a transferência de gestão dos Fundos “Invesfundo V” (anteriormente gerido pela Gesfimo) e “Cimóvel” (anteriormente gerido pela GNB-SGFII), os quais passaram a ser administrados, respectivamente, pela Fibeira Fundos e pela Interfundos.

Assim, o número de FII incluídos nesta publicação manteve-se inalterado, face ao mês anterior (189).

	Abril 2019	Março 2019	Dezembro 2018	Abril 2018
Património Imobiliário (Milhões €)	9 516,4	9 444,9	9 525,9	9 957,3
Variação Percentual*	-	0,8%	-0,1%	-4,4%
Volume Gerido (milhões €)	9 462,8	9 445,0	9 283,5	9 491,8
Variação Percentual*	-	0,2%	1,9%	-0,3%
N.º Fundos	189	189	187	192

* - Variação entre Abril de 2019 e o mês em causa.

¹ Até 31 de Dezembro de 2018, os valores apresentados não incluem informação sobre três Sociedades Gestoras, uma das quais deixou de gerir FII nessa data. Em 31 de Março de 2019, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 85,86% do total gerido por Fundos de Investimento Imobiliário (fonte: CMVM).

A presente informação também não inclui os Fundos Costa Atlântica (desde Maio-2018), Fundocantial (desde Julho-2018), MGE e Edifundo, geridos pela GNB - SGFII, Lusíadas, gerido pela Profile - SGFIM, Promovest, gerido pela Fundger, Bom Sucesso I, gerido pela GEF e Golden Eagle – FEIIF, gerido pela LYNX Asset Managers.

Entre Janeiro e Agosto de 2018, não inclui o Fundo Maia Golfe – FEIIF (liquidado em Setembro de 2018).

Quadro das Fusões Ocorridas em Abril de 2019

Sociedade Gestora	Fundo Incorporante	Fundo Incorporado	Denominação do novo Fundo	Data da Fusão
TF Turismo Fundos	Territórios de Baixa Densidade - FEIIF	Turístico III – FEIIF	Territórios de Baixa Densidade - FEIIF	01-04-2019
		Turístico IV – FEIIF		

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Interfundos, com 1 428,0 milhões de euros, seguida pela GNB - SGFII, com 1 238,5 milhões de euros e pela Square Asset Management, com 1 035,8 milhões de euros.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence à GNB - SGFII, com 1 451,0 milhões de euros e uma quota de 15,3%. Logo em seguida, vêm a Interfundos, com 1 404,8 milhões de euros e uma quota de 14,8%, e a Square Asset Management, com 1 068,4 milhões de euros e uma quota de 11,3%.

Aquela que mais cresceu, em Abril de 2019, em termos percentuais, foi a Fibeira Fundos, com 242,3% (16,2 milhões de euros), pertencendo à Interfundos o maior aumento, em valores absolutos, com 51,2 milhões de euros (3,8%).

Desde o início do ano, a Fibeira Fundos é, igualmente, a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 226,0% (15,8 milhões de euros), pertencendo, também, à Interfundos o maior crescimento, em valores absolutos, com 49,0 milhões de euros (3,6%).



APFIPP

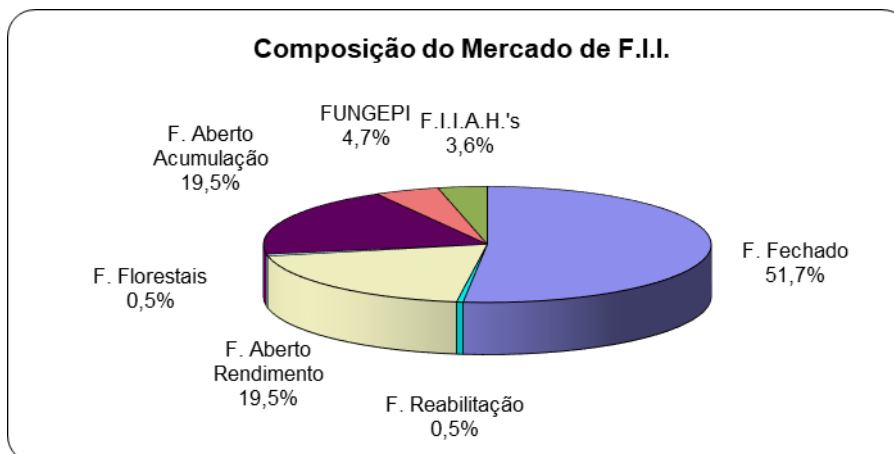
ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS

Sociedade Gestora	Abril 2019				Março 2019		Dezembro 2018		Variação Mensal VLG (%)	Variação desde início ano VLG (%)
	N.º Fundos	Imóveis* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)		
Interfundos	36	1 428,0	1 404,8	14,8%	1 353,6	14,3	1 355,8	14,6	3,8%	3,6%
GNB - SGFII	31	1 238,5	1 451,0	15,3%	1 493,8	15,8	1 495,9	16,1	-2,9%	-3,0%
Square Asset Management	6	1 035,8	1 068,4	11,3%	1 062,6	11,3	1 027,7	11,1	0,6%	4,0%
Fundger	15	878,5	803,9	8,5%	800,4	8,5	777,5	8,4	0,4%	3,4%
Silvip	6	460,3	465,9	4,9%	464,8	4,9	470,1	5,1	0,2%	-0,9%
Gesfimo	11	437,5	155,3	1,6%	172,4	1,8	157,2	1,7	-9,9%	-1,2%
Montepio Valor	9	400,3	548,7	5,8%	541,7	5,7	510,0	5,5	1,3%	7,6%
Santander Asset Management	4	393,9	467,8	4,9%	467,3	4,9	449,5	4,8	0,1%	4,1%
Sonaegest	3	388,2	386,7	4,1%	385,6	4,1	382,1	4,1	0,3%	1,2%
LYNX Asset Managers	12	334,9	234,9	2,5%	244,6	2,6	189,8	2,0	-4,0%	23,8%
Profile - SGFIM	8	329,0	312,2	3,3%	334,5	3,5	345,4	3,7	-6,7%	-9,6%
BPI Gestão de Activos	2	297,6	478,9	5,1%	468,4	5,0	443,9	4,8	2,2%	7,9%
Imofundos	4	293,6	320,1	3,4%	319,5	3,4	329,9	3,6	0,2%	-3,0%
Gef	7	289,1	246,6	2,6%	247,1	2,6	258,9	2,8	-0,2%	-4,7%
Fidelidade - SGOII	2	214,7	205,3	2,2%	204,4	2,2	200,7	2,2	0,5%	2,3%
Imopolis	1	185,5	67,3	0,7%	67,0	0,7	66,0	0,7	0,4%	1,9%
Fundiestamo	4	177,8	217,1	2,3%	205,5	2,2	190,3	2,1	5,7%	14,1%
TF Turismo Fundos	3	133,7	157,5	1,7%	156,9	1,7	156,2	1,7	0,4%	0,9%
Refundos	1	102,4	73,8	0,8%	75,3	0,8	74,0	0,8	-2,0%	-0,3%
Atlantic	7	99,5	89,0	0,9%	88,6	0,9	79,0	0,9	0,5%	12,7%
Fibeira Fundos	2	84,1	22,8	0,2%	6,7	0,1	7,0	0,1	242,3%	226,0%
Vila Gale Gest	1	79,7	69,7	0,7%	69,5	0,7	69,8	0,8	0,3%	-0,2%
Selecta	4	72,6	91,2	1,0%	91,8	1,0	109,6	1,2	-0,7%	-16,8%
Invest Gestão de Activos	2	55,4	16,5	0,2%	16,5	0,2	16,6	0,2	0,1%	-0,4%
Libertas	2	50,3	46,3	0,5%	45,4	0,5	45,2	0,5	2,0%	2,4%
Floresta Atlântica	3	34,5	31,2	0,3%	31,1	0,3	31,0	0,3	0,1%	0,6%
Imorendimento	3	20,8	29,9	0,3%	30,0	0,3	31,9	0,3	-0,2%	-6,3%
Popular Gestão de Activos	-	-	-	-	-	-	12,5	0,1	-	-100,0%
Total	189	9 516,4	9 462,8	100,0%	9 445,0	100,0%	9 283,5	100,0%	0,2%	1,9%

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

** - Valor Líquido sob Gestão.

Categorias de Fundos



A Categoria de Fundos com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 4 894,5 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1 847,5 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1 846,6 milhões de euros.

Aquela que mais cresceu, em Abril de 2019, em termos percentuais, foi a dos Fundos Abertos de Rendimento, com 1,7%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior crescimento, em valores absolutos, com 31,0 milhões de euros.

Desde o início do ano, a categoria de Fundos de Reabilitação é aquela que regista o maior aumento em termos percentuais, com 9,5% (3,8 milhões de euros), enquanto que o maior crescimento, em valores absolutos, pertence aos Fundos Abertos de Rendimento, com 104,5 milhões de euros (6,0%).

Categoria de Fundos	Abril 2019		Março 2019		Dezembro 2018		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	4 894,5	51,7%	4 914,3	52,0%	4 859,9	52,4%	-0,4%	0,7%
F. Aberto Rendimento	1 847,5	19,5%	1 816,5	19,2%	1 743,0	18,8%	1,7%	6,0%
F. Aberto Acumulação	1 846,6	19,5%	1 839,0	19,5%	1 807,4	19,5%	0,4%	2,2%
FUNGEPI	442,6	4,7%	442,2	4,7%	444,7	4,8%	0,1%	-0,5%
F.I.I.A.H.'s	336,0	3,6%	336,8	3,6%	337,3	3,6%	-0,2%	-0,4%
F. Florestais	51,3	0,5%	51,2	0,5%	50,8	0,5%	0,1%	1,0%
F. Reabilitação	44,4	0,5%	44,9	0,5%	40,5	0,4%	-1,2%	9,5%
Total	9 462,8	-	9 445,0	-	9 283,5	-	0,2%	1,9%

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns Fundos.

F.I.I.A.H.'s- Fundos de Investimento Imobiliário para o Arrendamento Habitacional.

Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada Categoria com mais de cinco Fundos, os três Fundos com melhores rendibilidades, em 30 de Abril de 2019, considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 30 de Abril de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média ²	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	2,89%	Imonegócios	Imofundos	6,42%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	5,12%	2
		NB Logística - FEIIA	GNB - SGFII	3,99%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,56%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	6,78%	2
		Fundimo	Fundger	5,48%	1
		NB Património	GNB - SGFII	4,44%	2
F.I.I.A.H.'s	-1,19%	CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	0,69%	2
		Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	0,41%	2
		Montepio Arrendamento III - FIIFAH	Montepio Valor	-0,42%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,69%	Imomar	Fundger	56,98%	7
		Porto D' Ouro - FEIIF	Fundger	28,03%	6
		Salinas	Fundger	24,41%	4
Fundos Fechados de Arrendamento	5,37%	Imocott - FEIIF	Interfundos	28,34%	6
		ImoUrbe	Montepio Valor	20,43%	5
		Gaia Douro - FEIIF	Fundger	19,64%	3
Índice Imobiliário APFIPP				3,01%	-
Índice Fundos Abertos				4,48%	-
Índice Fundos Fechados				-1,68%	-

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 30 de Abril de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média ²	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualiz.	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	1,59%	CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	4,18%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	3,71%	2
		NB Logística - FEIIA	GNB - SGFII	3,03%	2
Fundos Abertos de Rendimento	3,55%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	4,95%	2
		Fundimo	Fundger	4,60%	1
		VIP	Silvip	3,38%	1
F.I.I.A.H.'s	-2,36%	Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	0,37%	2
		CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	-0,37%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-2,05%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,80%	Salinas	Fundger	35,38%	7
		Imomar	Fundger	15,43%	7
		Neudelinveste - FEIIF	Interfundos	11,74%	5
Fundos Fechados de Arrendamento	5,69%	Imovedras	Silvip	39,44%	7
		Gaia Douro - FEIIF	Fundger	16,79%	3
		Fundinvest	Montepio Valor	16,12%	3
Índice Imobiliário APFIPP				2,02%	-
Índice Fundos Abertos				2,89%	-
Índice Fundos Fechados				-0,80%	-

² - Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos 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%.