

## Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (F.I.I.) – Março 2019<sup>1</sup>

Em 31 de Março de 2019, o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário (F.I.I.) Fundos ascendeu a 9 445,0 milhões de euros, o que representa um crescimento de 0,9% em relação a Fevereiro de 2019. Desde o final de 2018, verifica-se um aumento de 1,7% nos activos líquidos sob gestão.

Na mesma data, o valor do património imobiliário detido por F.I.I. (inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de F.I.I.) totalizou 9 444,9 milhões de euros, o que representa uma subida mensal de 0,2%.

No mês em análise, não foi liquidado qualquer dos Fundos anteriormente existentes, tendo sido lançado um novo Fundo Fechado (Conforto – FEIIF) e constituídas duas novas SICAVI's (Grand Bay Residences – SICAFI e Marec Imob – SICAFI). Assim, o número de Fundos incluídos nesta publicação aumentou par 189, mais três do que no final de Fevereiro de 2019.

	Março 2019	Fevereiro 2019	Dezembro 2018	Março 2018
Património Imobiliário (Milhões €)	9 444,9	9 425,2	9 525,9	10 003,8
Variação Percentual*	-	0,2%	-0,9%	-5,6%
Volume Gerido (milhões €)	9 445,0	9 363,0	9 283,5	9 491,9
Variação Percentual*	-	0,9%	1,7%	-0,5%
N.º Fundos	189	186	187	192

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

## Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Interfundos, com 1 384,3 milhões de euros, seguida pela GNB - SGFII, com 1 280,5 milhões de euros e pela Square Asset Management, com 930,3 milhões de euros.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence à GNB - SGFII, com 1 493,8 milhões de euros e uma quota de 15,8%. Logo em seguida, vêm a Interfundos, com 1 353,6 milhões de euros e uma quota de 14,3%, e a Square Asset Management, com 1 062,6 milhões de euros e uma quota de 11,3%.

<sup>1</sup> 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 Dezembro de 2018, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 87,33% 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).

Aquela que mais cresceu, em Março de 2019, em termos percentuais, foi LYNX Asset Managers, com 29,9%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior aumento mensal, em valores absolutos, com 56,4 milhões de euros.

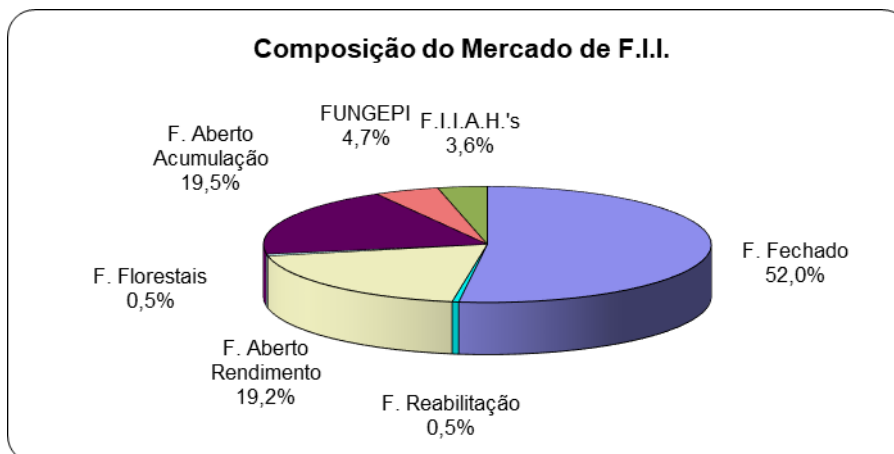
Desde o início do ano, peretence, também, à LYNX Asset Managers tanto o maior crescimento, em termos percentuais, com 28,9%, como o maior aumento, em valores absolutos, com 54,8 milhões de euro.

Sociedade Gestora	Março 2019				Fevereiro 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	35	1 384,3	1 353,6	14,3%	1 355,8	14,5%	1 355,8	14,6%	-0,2%	-0,2%
GNB - SGFII	32	1 280,5	1 493,8	15,8%	1 494,1	16,0%	1 495,9	16,1%	0,0%	-0,1%
Square Asset Management	6	930,3	1 062,6	11,3%	1 054,7	11,3%	1 027,7	11,1%	0,7%	3,4%
Fundger	15	878,4	800,4	8,5%	794,3	8,5%	777,5	8,4%	0,8%	2,9%
Gesfimo	12	491,6	172,4	1,8%	173,3	1,9%	157,2	1,7%	-0,5%	9,7%
Silvip	6	460,0	464,8	4,9%	470,8	5,0%	470,1	5,1%	-1,3%	-1,1%
Montepio Valor	9	402,9	541,7	5,7%	531,8	5,7%	510,0	5,5%	1,9%	6,2%
Santander Asset Management	4	396,8	467,3	4,9%	467,2	5,0%	449,5	4,8%	0,0%	4,0%
Sonaegest	3	388,2	385,6	4,1%	384,6	4,1%	382,1	4,1%	0,3%	0,9%
Profile - SGFIM	9	353,4	334,5	3,5%	335,2	3,6%	345,4	3,7%	-0,2%	-3,2%
LYNX Asset Managers	12	339,2	244,6	2,6%	188,3	2,0%	189,8	2,0%	29,9%	28,9%
BPI Gestão de Activos	2	297,4	468,4	5,0%	458,6	4,9%	443,9	4,8%	2,1%	5,5%
Imofundos	4	295,2	319,5	3,4%	333,5	3,6%	329,9	3,6%	-4,2%	-3,1%
Gef	7	289,1	247,1	2,6%	250,6	2,7%	258,9	2,8%	-1,4%	-4,5%
Fidelidade - SGOLL	2	214,7	204,4	2,2%	202,5	2,2%	200,7	2,2%	0,9%	1,9%
Imopolis	1	185,5	67,0	0,7%	66,6	0,7%	66,0	0,7%	0,5%	1,5%
Fundiestamo	2	175,7	205,5	2,2%	196,9	2,1%	190,3	2,1%	4,3%	8,0%
TF Turismo Fundos	4	137,7	156,9	1,7%	156,2	1,7%	156,2	1,7%	0,4%	0,5%
Refundos	1	102,4	75,3	0,8%	75,0	0,8%	74,0	0,8%	0,4%	1,7%
Atlantic	7	99,1	88,6	0,9%	82,9	0,9%	79,0	0,9%	6,8%	12,2%
Vila Gale Gest	1	79,7	69,5	0,7%	68,7	0,7%	69,8	0,8%	1,1%	-0,5%
Selecta	4	71,5	91,8	1,0%	91,7	1,0%	109,6	1,2%	0,1%	-16,2%
Invest Gestão de Activos	2	55,8	16,5	0,2%	16,6	0,2%	16,6	0,2%	-0,1%	-0,5%
Libertas	2	48,4	45,4	0,5%	45,0	0,5%	45,2	0,5%	0,8%	0,4%
Floresta Atlântica	3	34,4	31,1	0,3%	31,2	0,3%	31,0	0,3%	-0,1%	0,5%
Fibeira Fundos	1	31,8	6,7	0,1%	6,8	0,1%	7,0	0,1%	-1,4%	-4,8%
Imorendimento	3	20,8	30,0	0,3%	30,2	0,3%	31,9	0,3%	-0,7%	-6,0%
Popular Gestão de Activos	-	-	-	-	-	-	12,5	0,1%	-	-100,0%
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>9 444,9</b>	<b>9 445,0</b>	<b>-</b>	<b>9 363,0</b>	<b>-</b>	<b>9 283,5</b>	<b>-</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,7%</b>

\* - 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 4 914,3 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1 839,0 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1 816,5 milhões de euros.

Aquela que mais cresceu, em Março de 2019, em termos percentuais, foi a dos Fundos de Reabilitação, com 10,9% (4,4 milhões de euros), pertencendo aos Fundos Fechados o maior crescimento, em valores absolutos, com 52,0 milhões de euros (1,1%).

Desde o início do ano, a categoria de Fundos de Reabilitação é, igualmente, aquela que regista tanto o maior aumento em termos percentuais, com 10,9% (4,4 milhões de euros), enquanto que o maior crescimento, em valores absolutos, pertence aos Fundos Abertos de Rendimento, com 73,6 milhões de euros (4,2%).

Categoria de Fundos	Março 2019		Fevereiro 2019		Dezembro 2018		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	4 914,3	52,0%	4 862,3	51,9%	4 859,9	52,4%	1,1%	1,1%
F. Abertos Acumulação	1 839,0	19,5%	1 844,3	19,7%	1 807,4	19,5%	-0,3%	1,7%
F. Abertos Rendimento	1 816,5	19,2%	1 785,2	19,1%	1 743,0	18,8%	1,8%	4,2%
FUNGEPI	442,2	4,7%	442,4	4,7%	444,7	4,8%	0,0%	-0,5%
F.I.I.A.H.'s	336,8	3,6%	337,1	3,6%	337,3	3,6%	-0,1%	-0,1%
F. Florestais	51,2	0,5%	51,3	0,5%	50,8	0,5%	-0,1%	0,9%
F. Reabilitação	44,9	0,5%	40,5	0,4%	40,5	0,4%	10,9%	10,9%
Total	9 445,0	-	9 363,0	-	9 283,5	-	0,9%	1,7%

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 31 de Março de 2019, considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

### a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de Março de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média <sup>2</sup>	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
Fundos Abertos de Acumulação	2,92%	Imonegócios	Imofundos	6,38%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	5,13%	2
		NB Logística - FEIIA	GNB - SGFII	4,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,60%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	6,97%	2
		Fundimo	Fundger	5,37%	1
		NB Património	GNB - SGFII	4,61%	2
F.I.I.A.H.'s	-0,94%	CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	1,10%	2
		Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	0,42%	2
		Montepio Arrendamento III - FIIFAH	Montepio Valor	-0,18%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,98%	Imomar	Fundger	42,90%	7
		Salinas	Fundger	29,38%	4
		Porto D' Ouro - FEIIF	Fundger	28,57%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	5,52%	ImoUrbe	Montepio Valor	28,93%	5
		Imocott - FEIIF	Interfundos	28,27%	6
		Gaia Douro - FEIIF	Fundger	19,97%	3
Índice Imobiliário APFIPP				3,09%	-
Índice Fundos Abertos				4,54%	-
Índice Fundos Fechados				-2,08%	-

### b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de Março de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média <sup>2</sup>	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualiz.	Nível de Risco <sup>3</sup>
Fundos Abertos de Acumulação	1,52%	CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	4,17%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	3,67%	2
		Imonegócios	Imofundos	2,75%	3
Fundos Abertos de Rendimento	3,45%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	4,96%	2
		Fundimo	Fundger	4,58%	1
		VIP	Silvip	3,32%	1
F.I.I.A.H.'s	-2,43%	Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	0,34%	2
		CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	-0,39%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-2,25%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-3,74%	Salinas	Fundger	41,32%	7
		Imorochoa - FEIIF	Fundger	18,62%	7
		Imomar	Fundger	12,42%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,54%	Imovedras	Silvip	39,69%	7
		ImoUrbe	Montepio Valor	17,48%	4
		Gaia Douro - FEIIF	Fundger	17,10%	3
Índice Imobiliário APFIPP				1,94%	-
Índice Fundos Abertos				2,81%	-
Índice Fundos Fechados				-1,07%	-

<sup>2</sup> - Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos no mês anterior

<sup>3</sup> - 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%.