

Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) – Novembro 2022¹

Em 30 de Novembro de 2022, 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 10.448,5 milhões de euros, o que representa um crescimento de 0,2% em relação a Outubro de 2022. Desde o final de 2021, verifica-se uma redução de 1,7%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou um aumento de 0,4%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I. totalizou 9.795,6 milhões de euros, representando uma subida de 0,6% em relação ao mês anterior. Desde o início do ano, verifica-se uma diminuição de 4,0%, enquanto que, desde Novembro de 2021, se regista um decréscimo dos montantes sob gestão de 2,9%.

No mês em análise, foram constituídos um novo O.I.I. (“MCG Value – SICAFI Especial”) e iniciou actividade um novo compartimento do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado “Cabeço da Bola - FEIIF”. Neste período, foram liquidados os O.I.I. “Addressa Arrendamento” e “Rendifundo”.

Assim, o número de O.I.I., incluídos nesta publicação, permaneceu igual ao do mês anterior, ou seja, em 182.

	Novembro 2022	Outubro 2022	Dezembro 2021	Novembro 2021
Património Imobiliário (Milhões €)	10.448,5	10.423,7	10.628,3	10.406,2
Variação Percentual*	-	0,2%	-1,7%	0,4%
Volume Gerido (milhões €)	9.795,6	9.740,0	10.205,9	10.088,3
Variação Percentual*	-	0,6%	-4,0%	-2,9%
N.º de O.I.I.	182	182	180	180

* - Variação entre Novembro de 2022 e o mês em causa.

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 1.251,7 milhões de euros, seguida pela Interfundos, com 1.220,0 milhões de euros e pela Caixa Gestão de Ativos, com 847,9 milhões de euros.

¹ Não inclui os montantes geridos por 9 entidades. Em 30 de Setembro de 2022, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 91,21% do total gerido por Organismos de Investimento Imobiliário (fonte: CMVM).

A presente informação também não inclui os O.I.I. Costa Atlântica, Fundocantial, MGE, Edifundo e Tavira, geridos pela GNB Real Estate, Lusíadas, gerido pela Profile - SGFIM, Promovest, gerido pela Caixa Gestão de Ativos, Bom Sucesso I, gerido pela GEF, Golden Eagle – FEIIF, gerido pela LYNX Asset Managers, Invesfundo II (desde Dezembro 2021) e Invesfundo III, geridos pela Gesfimo.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence, igualmente, à Square Asset Management, com 1.315,7 milhões de euros e uma quota de 13,4%. Logo em seguida, vêm, também, a Interfundos, com 1.095,6 milhões de euros e uma quota de 11,2%, e a Caixa Gestão de Ativos, com 912,7 milhões de euros e uma quota de 9,3%.

Aquela que mais cresceu, em Novembro de 2022, em termos percentuais, foi a Fundiestamo, com 5,7% (16,3 milhões de euros), pertencendo à GNB Real Estate o maior aumento, em valores absolutos, com 35,2 milhões de euros (4,8%).

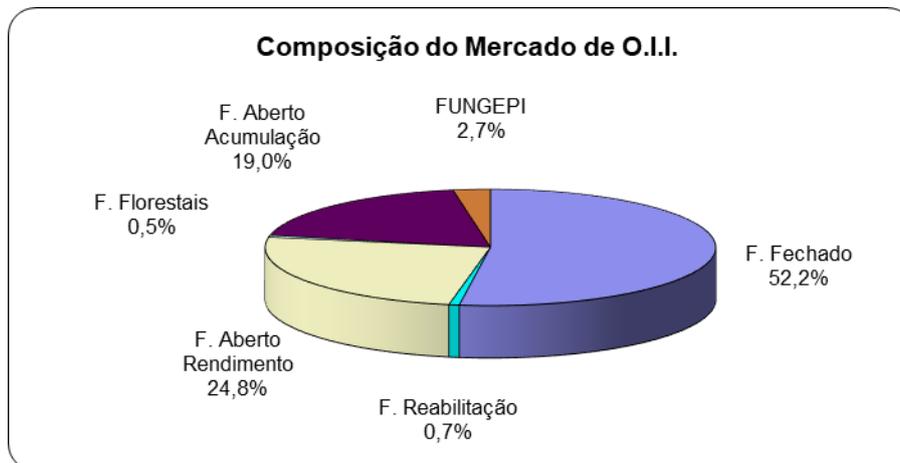
Desde o início do ano, a Atlantic é a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 127,5% (64,4 milhões de euros), pertencendo à Square Asset Management o maior aumento, em valores absolutos, com 91,6 milhões de euros (7,5%).

Sociedade Gestora	Novembro 2022				Outubro 2022		Dezembro 2021		Variação Mensal VLG (%)	Variação 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	5	1.251,7	1.315,7	13,4%	1.306,6	13,4%	1.224,1	12,0%	0,7%	7,5%
Interfundos	24	1.220,0	1.095,6	11,2%	1.094,1	11,2%	1.180,5	11,6%	0,1%	-7,2%
Caixa Gestão de Ativos	9	847,9	912,7	9,3%	900,3	9,2%	891,8	8,7%	1,4%	2,4%
Insula Capital	8	708,3	259,9	2,7%	281,1	2,9%	280,2	2,7%	-7,5%	-7,2%
LYNX Asset Managers	26	672,8	439,4	4,5%	435,5	4,5%	379,7	3,7%	0,9%	15,7%
Silvip	9	611,2	588,8	6,0%	583,7	6,0%	510,3	5,0%	0,9%	15,4%
GEF	10	583,6	403,5	4,1%	405,3	4,2%	400,3	3,9%	-0,4%	0,8%
GNB Real Estate	18	511,7	773,6	7,9%	738,4	7,6%	1.082,8	10,6%	4,8%	-28,6%
BPI Gestão de Ativos	2	501,4	629,2	6,4%	635,1	6,5%	631,6	6,2%	-0,9%	-0,4%
Fidelidade - SGOIC	2	373,8	310,6	3,2%	311,6	3,2%	286,1	2,8%	-0,3%	8,6%
Sierragest - Gestão de Fundos	2	354,1	350,4	3,6%	348,7	3,6%	331,7	3,2%	0,5%	5,6%
Montepio Valor	7	331,1	406,3	4,1%	403,2	4,1%	400,2	3,9%	0,7%	1,5%
Libertas	4	324,5	337,5	3,4%	336,6	3,5%	334,6	3,3%	0,3%	0,9%
Norfin	11	282,7	254,2	2,6%	254,5	2,6%	365,8	3,6%	-0,1%	-30,5%
Fundiestamo	6	261,0	301,7	3,1%	285,4	2,9%	275,2	2,7%	5,7%	9,6%
Santander Asset Management	4	244,3	284,9	2,9%	284,4	2,9%	344,6	3,4%	0,2%	-17,3%
Imofundos	1	226,7	230,4	2,4%	240,3	2,5%	367,4	3,6%	-4,1%	-37,3%
Atlantic	5	203,2	114,8	1,2%	114,5	1,2%	50,5	0,5%	0,3%	127,5%
Imopolis	1	191,8	103,1	1,1%	102,6	1,1%	100,5	1,0%	0,5%	2,6%
Imorendimento	7	176,1	90,9	0,9%	87,9	0,9%	74,8	0,7%	3,4%	21,5%
TF Turismo Fundos	3	143,0	165,1	1,7%	164,2	1,7%	161,2	1,6%	0,6%	2,4%
Profile	4	94,0	98,2	1,0%	98,5	1,0%	115,1	1,1%	-0,4%	-14,7%
ECS - SGOIC	4	84,9	105,6	1,1%	105,4	1,1%	102,4	1,0%	0,2%	3,1%
Invest Gestão de Activos	2	68,7	23,9	0,2%	24,0	0,2%	22,2	0,2%	-0,3%	7,9%
Vila Gale Gest	1	61,7	68,5	0,7%	67,7	0,7%	62,4	0,6%	1,2%	9,6%
GFM Gestão de Ativos	2	47,6	40,1	0,4%	39,2	0,4%	38,5	0,4%	2,5%	4,3%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	35,9	56,7	0,6%	56,8	0,6%	58,7	0,6%	-0,1%	-3,5%
Floresta Atlântica	1	22,7	17,2	0,2%	17,3	0,2%	23,8	0,2%	-0,4%	-27,5%
Crédito Agrícola Gest	1	12,0	16,9	0,2%	16,9	0,2%	24,6	0,2%	-0,1%	-31,2%
Refundos	-	-	-	-	-	-	84,5	0,8%	0,0%	-100,0%
Total	182	10.448,5	9.795,6	-	9.740,0	-	10.205,9	-	0,6%	-4,0%

* - 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 5.113,5 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.429,3 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.865,5 milhões de euros.

No mês, a categoria dos Fundos Fechados foi aquela que registou o maior aumento em termos percentuais, com 1,1%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior crescimento, em valores absolutos, com 53,2 milhões de euros.

Desde o início do ano, a categoria dos Fundos Abertos de Acumulação é aquela que regista o maior aumento em termos percentuais, com 5,1%, sendo, também, aquela que observa o maior crescimento, em valores absolutos, com 90,7 milhões de euros.

Categoria de O.I.I.	Novembro 2022		Outubro 2022		Dezembro 2021		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechados	5.113,5	52,2%	5.060,3	52,0%	5.540,6	54,3%	1,1%	-7,7%
F. Abertos Rendimento	2.429,3	24,8%	2.431,1	25,0%	2.360,1	23,1%	-0,1%	2,9%
F. Abertos Acumulação	1.865,5	19,0%	1.859,4	19,1%	1.774,7	17,4%	0,3%	5,1%
FUNGEPI	261,3	2,7%	261,8	2,7%	402,3	3,9%	-0,2%	-35,0%
F. Reabilitação	72,9	0,7%	74,3	0,8%	75,7	0,7%	-1,9%	-3,8%
F. Florestais	53,1	0,5%	53,1	0,5%	52,5	0,5%	-0,1%	1,2%
Total	9.795,6	-	9.740,0	-	10.205,9	-	0,6%	-4,0%

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 Novembro de 2022, considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 30 de Novembro de 2022:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	6,29%	NB Logística - FEIIA	GNB Real Estate	28,66%	7
		Imonegócios	Imofundos	10,91%	4
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	5,51%	3
Fundos Abertos de Rendimento	5,78%	NB Património	GNB Real Estate	22,41%	6
		Imopoupança -FEIIA - CA	Fundiestamo	6,87%	2
		IMOFID	Fidelidade	5,88%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	0,60%	Marathon	Silvip	132,53%	7
		URP - SICAFI	LYNX Asset Managers	37,47%	7
		Fimmo - FEIIF	Interfundos	28,12%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7,94%	ICON - SICAFI	Silvip	116,28%	7
		Coincident Discovery - SICAFI	LYNX Asset Managers	20,31%	7
		BF Invest - FEIIF	LYNX Asset Managers	19,74%	6
Índice Imobiliário APFIPP				5,68%	
Índice Fundos Abertos				6,18%	
Índice Fundos Fechados				3,22%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 30 de Novembro de 2022:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualiz	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,01%	NB Logística - FEIIA	GNB Real Estate	8,06%	6
		Imonegócios	Imofundos	5,48%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,71%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,08%	NB Património	GNB Real Estate	6,14%	5
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,24%	1
		Imopoupança -FEIIA - CA	Fundiestamo	3,88%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	1,42%	Marathon	Silvip	31,74%	7
		Grand Bay Residences - SICAFI	LYNX Asset Managers	22,60%	7
		Imotur - FEIIF	Interfundos	20,88%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,01%	ICON - SICAFI	Silvip	33,77%	7
		Fundigroup	Silvip	16,18%	4
		Gaia Douro - FEIIF	Caixa Gestão de Ativos	11,86%	3
Índice Imobiliário APFIPP				4,24%	
Índice Fundos Abertos				4,41%	
Índice Fundos Fechados				3,34%	

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%.