

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

Em 31 de Outubro 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 10.423,7 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 0,4% em relação a Setembro de 2022. Desde o final de 2021, verifica-se uma redução de 1,9%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou um aumento de 1,0%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I. totalizou 9.740,0 milhões de euros, representando uma redução de 0,8% em relação ao mês anterior. Desde o início do ano, verifica-se uma diminuição de 4,6%, enquanto que, desde Outubro de 2021, se regista um decréscimo dos montantes sob gestão de 2,2%.

No mês em análise, foram constituídos dois novos O.I.I., o “ICG Value – SICAFI Especial” e o “Ilustre e Perfeito - SICAFI”, não se tendo observado a liquidação de qualquer um dos existentes. Neste período, verificou-se a saída da amostra do Fundo “Maxirent - FIIF”, em resultado da transferência da gestão, ocorrida em Setembro de 2022, da Refundos para a Southcap.

Assim, o número de O.I.I., incluídos nesta publicação, aumentou para 182, mais um do que no final do mês anterior.

	Outubro 2022	Setembro 2022	Dezembro 2021	Outubro 2021
Património Imobiliário (Milhões €)	10.423,7	10.465,5	10.628,3	10.319,1
Variação Percentual*	-	-0,4%	-1,9%	1,0%
Volume Gerido (milhões €)	9.740,0	9.821,1	10.205,9	9.955,6
Variação Percentual*	-	-0,8%	-4,6%	-2,2%
N.º de O.I.I.	182	181	180	180

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

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 1.247,2 milhões de euros, seguida pela Interfundos, com 1.210,2 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, Lusiadas, 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 1.306,6 milhões de euros e uma quota de 13,4%. Logo em seguida, vêm, também, a Interfundos, com 1.094,1 milhões de euros e uma quota de 11,2%, e a Caixa Gestão de Ativos, com 900,3 milhões de euros e uma quota de 9,2%.

Aquela que mais cresceu, em Outubro de 2022, em termos percentuais, foi a Imorendimento, com 10,9% (8,6 milhões de euros), pertencendo à Imofundos o maior aumento, em valores absolutos, com 14,8 milhões de euros (6,6%).

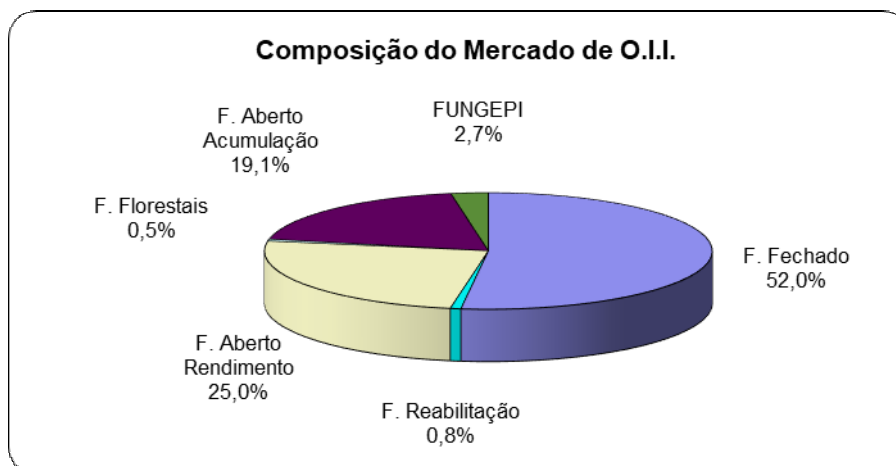
Desde o início do ano, a Atlantic é a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 126,9% (64,0 milhões de euros), pertencendo à Square Asset Management o maior aumento, em valores absolutos, com 82,5 milhões de euros (6,7%).

Sociedade Gestora	Outubro 2022				Setembro 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	6	1.247,2	1.306,6	13,4%	1.307,5	13,3%	1.224,1	12,0%	-0,1%	6,7%
Interfundos	24	1.210,2	1.094,1	11,2%	1.102,3	11,2%	1.180,5	11,6%	-0,7%	-7,3%
Caixa Gestão de Ativos	9	847,9	900,3	9,2%	888,4	9,0%	891,8	8,7%	1,3%	1,0%
Insula Capital	8	727,6	281,1	2,9%	276,7	2,8%	280,2	2,7%	1,6%	0,3%
LYNX Asset Managers	26	652,4	435,5	4,5%	434,4	4,4%	379,7	3,7%	0,3%	14,7%
Silvip	9	617,5	583,7	6,0%	572,9	5,8%	510,3	5,0%	1,9%	14,4%
GEF	10	587,7	405,3	4,2%	407,8	4,2%	400,3	3,9%	-0,6%	1,2%
GNB Real Estate	19	510,7	738,4	7,6%	801,6	8,2%	1.082,8	10,6%	-7,9%	-31,8%
BPI Gestão de Ativos	2	501,4	635,1	6,5%	632,6	6,4%	631,6	6,2%	0,4%	0,6%
Fidelidade - SGOIC	2	375,5	311,6	3,2%	307,5	3,1%	286,1	2,8%	1,3%	8,9%
Sierragest - Gestão de Fundos	2	353,2	348,7	3,6%	342,8	3,5%	331,7	3,2%	1,7%	5,1%
Montepio Valor	7	330,9	403,2	4,1%	400,7	4,1%	400,2	3,9%	0,6%	0,8%
Libertas	4	325,7	336,6	3,5%	327,1	3,3%	334,6	3,3%	2,9%	0,6%
Norfin	11	285,3	254,5	2,6%	240,6	2,4%	365,8	3,6%	5,8%	-30,4%
Santander Asset Management	4	246,3	284,4	2,9%	306,0	3,1%	344,6	3,4%	-7,1%	-17,5%
Fundiestamo	5	245,7	285,4	2,9%	283,7	2,9%	275,2	2,7%	0,6%	3,7%
Imofundos	1	227,4	240,3	2,5%	225,5	2,3%	367,4	3,6%	6,6%	-34,6%
Atlantic	5	203,3	114,5	1,2%	113,4	1,2%	50,5	0,5%	1,0%	126,9%
Imopolis	1	191,8	102,6	1,1%	104,5	1,1%	100,5	1,0%	-1,8%	2,1%
Imorendimento	6	166,2	87,9	0,9%	79,3	0,8%	74,8	0,7%	10,9%	17,5%
TF Turismo Fundos	3	140,4	164,2	1,7%	163,2	1,7%	161,2	1,6%	0,6%	1,9%
Profile	4	94,2	98,5	1,0%	98,6	1,0%	115,1	1,1%	-0,1%	-14,4%
ECS - SGOIC	4	85,9	105,4	1,1%	105,3	1,1%	102,4	1,0%	0,1%	3,0%
Invest Gestão de Activos	2	69,2	24,0	0,2%	23,4	0,2%	22,2	0,2%	2,7%	8,2%
Vila Gale Gest	1	61,2	67,7	0,7%	67,3	0,7%	62,4	0,6%	0,5%	8,4%
GFM Gestão de Ativos	2	47,6	39,2	0,4%	39,1	0,4%	38,5	0,4%	0,3%	1,7%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	35,9	56,8	0,6%	56,8	0,6%	58,7	0,6%	-0,1%	-3,3%
Floresta Atlântica	1	22,7	17,3	0,2%	17,4	0,2%	23,8	0,2%	-0,3%	-27,3%
Crédito Agrícola Gest	1	12,6	16,9	0,2%	17,6	0,2%	24,6	0,2%	-3,6%	-31,1%
Refundos	0	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	84,5	0,8%	0,0%	-100,0%
Total	182	10.423,7	9.740,0	-	9.821,1	-	10.205,9	-	-0,8%	-4,6%

* - 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 5.060,3 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.431,1 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.859,4 milhões de euros.

No mês, a categoria dos Fundos Florestais foi aquela que registou o maior aumento em termos percentuais, com 2,9% (1,5 milhões de euros), pertencendo aos Fundos Abertos de Rendimento o maior crescimento em valores absolutos, com 27,8 milhões de euros (1,2%).

Desde o início do ano, a categoria dos Fundos Abertos de Acumulação é aquela que regista o maior aumento em termos percentuais, com 4,8%, sendo, também, aquela que observa o maior crescimento, em valores absolutos, com 84,7 milhões de euros.

Categoria de O.I.I.	Outubro 2022		Setembro 2022		Dezembro 2021		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	5.060,3	52,0%	5.125,9	52,2%	5.540,6	54,3%	-1,3%	-8,7%
F. Aberto Rendimento	2.431,1	25,0%	2.403,3	24,5%	2.360,1	23,1%	1,2%	3,0%
F. Aberto Acumulação	1.859,4	19,1%	1.846,6	18,8%	1.774,7	17,4%	0,7%	4,8%
FUNGEPI	261,8	2,7%	319,1	3,2%	402,3	3,9%	-18,0%	-34,9%
F. Reabilitação	74,3	0,8%	74,6	0,8%	75,7	0,7%	-0,5%	-2,0%
F. Florestais	53,1	0,5%	51,6	0,5%	52,5	0,5%	2,9%	1,2%
F.I.I.A.H.'s	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Total	9.740,0	-	9.821,1	-	10.205,9	-	-0,8%	-4,6%

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

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de Outubro 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	5,97%	NB Logística - FEIIA	GNB Real Estate	28,85%	7
		Imonegócios	Imofundos	11,19%	4
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	5,29%	2
Fundos Abertos de Rendimento	5,84%	NB Património	GNB Real Estate	22,63%	6
		Imopoupança -FEIIA - CA	Fundiestamo	6,82%	2
		IMOFID	Fidelidade	6,47%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	1,00%	Marathon	Silvip	132,27%	7
		Arrábida - FEIIF	GNB Real Estate	70,43%	7
		URP - SICAFI	LYNX Asset Managers	63,30%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7,47%	ICON - SICAFI	Silvip	105,16%	7
		Coincident Discovery - SICAFI	LYNX Asset Managers	28,69%	7
		BF Invest - FEIIF	LYNX Asset Managers	19,84%	6
Índice Imobiliário APFIPP				5,18%	
Índice Fundos Abertos				6,07%	
Índice Fundos Fechados				1,46%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de Outubro 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	3,98%	NB Logística - FEIIA	GNB Real Estate	8,17%	6
		Imonegócios	Imofundos	5,81%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	4,50%	1
Fundos Abertos de Rendimento	4,10%	NB Património	GNB Real Estate	6,18%	5
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,32%	1
		VIP	Silvip	3,70%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	0,70%	Marathon	Silvip	32,77%	7
		Imotur - FEIIF	Interfundos	21,41%	7
		Grand Bay Residences - SICAFI	LYNX Asset Managers	21,12%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,07%	ICON - SICAFI	Silvip	31,48%	7
		Fundigroup	Silvip	15,33%	4
		Gaia Douro - FEIIF	Caixa Gestão de Ativos	11,71%	3
Índice Imobiliário APFIPP				4,16%	
Índice Fundos Abertos				4,41%	
Índice Fundos Fechados				3,10%	

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%.