



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS

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

Em 31 de Dezembro 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 12.267,5 milhões de euros, o que representa um crescimento de 16,5% em relação a Novembro de 2022. Desde o final de 2021, verifica-se um aumento de 15,4%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I. totalizou 11.041,8 milhões de euros, representando uma subida de 11,8% em relação ao mês anterior. Desde o início do ano, verifica-se um aumento dos montantes sob gestão de 8,2%.

No mês em análise, foram constituídos os seguintes vinte novos O.I.I.: ArrábisaShopping – SICAFI, Brimogal - SICAFI Especial, CAPC – SICAFI, City Marquês – SICAFI, Coporgest Golden – SICAFI, Domilis – SICAFI, Eifcitylis – SICAFI, GaiaShopping – SICAFI, Geo Investimentos - SICAFI Especial, Imosal - Imobiliária do Saldanha – SICAFI, IREEHF Lisbon Avenida – SICAFI, PCInvest – SICAFI Especial, Policity, Construção e Urbanizações – SICAFI, Prédios Privados – SICAFI, Protagonist Behavior - SICAFI Especial, Sievomi - SICAFI Especial, Summercity – SICAFI, Torre NOS – SICAFI, Torre Ocidente – SICAFI e Torre Oriente – SICAFI.

Neste período, observou-se também a liquidação dos seguintes sete O.I.I. Arrendamento Mais, Citation, Multinvest, NB Logística – FEIIA, Novimove, Quinta da Ribeira e Solução Arrendamento.

Assim, o número de O.I.I., incluídos nesta publicação, aumentou para 196, mais treze do que no final do mês anterior.

Ainda em Dezembro de 2022, em resultado da incorporação da Montepio Valor na Montepio Gestão de Activos, os O.I.I. geridos pela primeira passaram a estar sob a gestão da segunda. Adicionalmente, verificou-se, também, que a gestão do Fundo Imotur – FEIIF passou da Interfundos para a LYNX Asset Managers.

¹ Não inclui os montantes geridos por 10 Entidades. Em 30 de Setembro de 2022, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 91,21% do total gerido por O.I.I. (fonte: CMVM). Adicionalmente, também não são incluídos os montantes geridos por dois O.I.I. geridos pela Norfin (“Alcance Atraente - SICAFI” e “Vantagem Galopante - SICAFI”), que foram constituídos em Dezembro de 2022, mas cuja informação ainda não se encontra disponível.

| | Dezembro 2022 | Novembro 2022 | Dezembro 2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Património Imobiliário (Milhões €) | 12.267,5 | 10.532,1 | 10.628,3 |
| Varição Percentual* | - | 16,5% | 15,4% |
| Volume Gerido (milhões €) | 11.041,8 | 9.880,2 | 10.205,9 |
| Varição Percentual* | - | 11,8% | 8,2% |
| N.º de O.I.I. | 196 | 183 | 180 |

* - Varição entre Dezembro de 2022 e o mês em causa.

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 1.496,5 milhões de euros, seguida pela Interfundos, com 1.162,6 milhões de euros e pela LYNX Asset Managers, com 1.083,6 milhões de euros.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence, igualmente, à Square Asset Management, com 1.449,5 milhões de euros e uma quota de 13,1%. Logo em seguida, vêm, também, a Interfundos, com 1.051,4 milhões de euros e uma quota de 9,5%, e a Caixa Gestão de Ativos, com 909,1 milhões de euros e uma quota de 8,2%.

Aquela que mais cresceu, em Dezembro de 2022, em termos percentuais, foi a Insula Capital, com 139,7%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior aumento, em valores absolutos, com 363,1 milhões de euros.

Desde o início do ano, a Atlantic é a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 134,1% (67,7 milhões de euros), pertencendo à LYNX Asset Managers o maior aumento, em valores absolutos, com 359,7 milhões de euros (94,7%).



APFIPP

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS

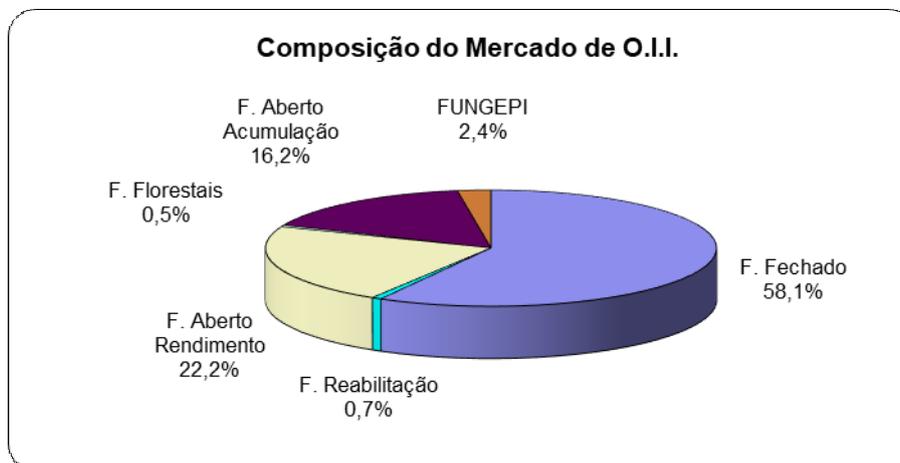
| Sociedade Gestora | Dezembro 2022 | | | | Novembro 2022 | | Dezembro 2021 | | Variação Mensal VLG (%) | Variação desde início ano VLG (%) |
|---------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------------------------------|
| | N.º O.I.I. | Imóveis* Milhões € | VLG** Milhões € | Quota (VLG) | VLG Milhões € | Quota (VLG) | VLG Milhões € | Quota (VLG) | | |
| Square Asset Management | 6 | 1.496,5 | 1.449,5 | 13,1% | 1.315,7 | 13,3% | 1.224,1 | 12,0% | 10,2% | 18,4% |
| Interfundos | 23 | 1.162,6 | 1.051,4 | 9,5% | 1.095,6 | 11,1% | 1.180,5 | 11,6% | -4,0% | -10,9% |
| LYNX Asset Managers | 34 | 1.083,6 | 739,4 | 6,7% | 439,4 | 4,4% | 379,7 | 3,7% | 68,3% | 94,7% |
| Insula Capital | 9 | 1.069,3 | 623,0 | 5,6% | 259,9 | 2,6% | 280,2 | 2,7% | 139,7% | 122,4% |
| Caixa Gestão de Ativos | 8 | 836,5 | 909,1 | 8,2% | 912,7 | 9,2% | 891,8 | 8,7% | -0,4% | 1,9% |
| Silvip | 9 | 626,5 | 602,0 | 5,5% | 588,8 | 6,0% | 510,3 | 5,0% | 2,3% | 18,0% |
| GEF | 10 | 614,0 | 403,6 | 3,7% | 403,5 | 4,1% | 400,3 | 3,9% | 0,0% | 0,8% |
| BPI Gestão de Ativos | 2 | 502,9 | 631,0 | 5,7% | 629,2 | 6,4% | 631,6 | 6,2% | 0,3% | -0,1% |
| GNB Real Estate | 17 | 485,3 | 678,9 | 6,1% | 773,6 | 7,8% | 1.082,8 | 10,6% | -12,2% | -37,3% |
| Sierra IG, SGOIC | 3 | 470,8 | 249,8 | 2,3% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Sierragest - Gestão de Fundos | 2 | 355,3 | 348,2 | 3,2% | 350,4 | 3,5% | 331,7 | 3,2% | -0,6% | 5,0% |
| Montepio Gestão de Activos (+) | 7 | 331,0 | 411,6 | 3,7% | 406,3 | 4,1% | 400,2 | 3,9% | 0,0% | 0,0% |
| Libertas | 5 | 329,0 | 345,0 | 3,1% | 337,5 | 3,4% | 334,6 | 3,3% | 2,2% | 3,1% |
| Fidelidade - SGOIC | 2 | 319,4 | 311,6 | 2,8% | 310,6 | 3,1% | 286,1 | 2,8% | 0,3% | 8,9% |
| Norfin | 8 | 285,1 | 228,7 | 2,1% | 254,2 | 2,6% | 365,8 | 3,6% | -10,0% | -37,5% |
| Fundiestamo | 6 | 261,1 | 293,4 | 2,7% | 301,7 | 3,1% | 275,2 | 2,7% | -2,7% | 6,6% |
| Santander Asset Management | 4 | 233,4 | 284,8 | 2,6% | 284,9 | 2,9% | 344,6 | 3,4% | 0,0% | -17,3% |
| Imofundos | 1 | 227,2 | 231,5 | 2,1% | 230,4 | 2,3% | 367,4 | 3,6% | 0,5% | -37,0% |
| Southcap | 3 | 224,1 | 178,6 | 1,6% | 84,6 | 0,9% | 0,0 | 0,0% | 111,1% | 0,0% |
| Atlantic | 5 | 203,1 | 118,2 | 1,1% | 114,8 | 1,2% | 50,5 | 0,5% | 2,9% | 134,1% |
| Imopolis | 1 | 191,8 | 103,5 | 0,9% | 103,1 | 1,0% | 100,5 | 1,0% | 0,3% | 3,0% |
| ECS - SGOIC | 5 | 177,2 | 175,9 | 1,6% | 105,6 | 1,1% | 102,4 | 1,0% | 66,6% | 71,8% |
| Imorendimento | 7 | 174,9 | 98,2 | 0,9% | 90,9 | 0,9% | 74,8 | 0,7% | 8,1% | 31,3% |
| TF Turismo Fundos | 3 | 144,3 | 167,2 | 1,5% | 165,1 | 1,7% | 161,2 | 1,6% | 1,3% | 3,7% |
| Refundos | 3 | 122,4 | 85,3 | 0,8% | 0,0 | 0,0% | 84,5 | 0,8% | 0,0% | 1,0% |
| Profile | 3 | 90,1 | 97,2 | 0,9% | 98,2 | 1,0% | 115,1 | 1,1% | -1,0% | -15,6% |
| Invest Gestão de Activos | 2 | 71,7 | 25,2 | 0,2% | 23,9 | 0,2% | 22,2 | 0,2% | 5,1% | 13,4% |
| Vila Gale Gest | 1 | 61,0 | 68,1 | 0,6% | 68,5 | 0,7% | 62,4 | 0,6% | -0,5% | 9,1% |
| GFM Gestão de Ativos | 2 | 47,6 | 40,1 | 0,4% | 40,1 | 0,4% | 38,5 | 0,4% | 0,0% | 4,3% |
| Gesfimo - Espírito Santo Irmãos | 3 | 35,9 | 57,6 | 0,5% | 56,7 | 0,6% | 58,7 | 0,6% | 1,6% | -1,9% |
| Floresta Atlântica | 1 | 22,7 | 17,2 | 0,2% | 17,2 | 0,2% | 23,8 | 0,2% | -0,3% | -27,8% |
| Crédito Agrícola Gest | 1 | 11,2 | 16,9 | 0,2% | 16,9 | 0,2% | 24,6 | 0,2% | 0,0% | -31,2% |
| Total | 196 | 12.267,5 | 11.041,8 | - | 9.880,2 | - | 10.205,9 | - | 11,8% | 8,2% |

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

** - Valor Líquido sob Gestão.

(+) - A Montepio Gestão de Activos incorporou a Montepio Valor, passando a assumir os O.I.I. anteriormente geridos por esta.

Categorias de O.I.I.



A Categoria de O.I.I. com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 6.414,2 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.448,0 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.785,2 milhões de euros.

No mês, a categoria dos Fundos Fechados foi aquela que registou, quer o maior aumento em termos percentuais, com 23,4%, quer o maior crescimento, em valores absolutos, com 1.216,1 milhões de euros.

Desde o início do ano, a categoria dos Fundos Fechados é, igualmente, aquela que regista o maior aumento em termos percentuais, com 15,8%, sendo, também, aquela que observa o maior crescimento, em valores absolutos, com 873,6 milhões de euros.

| Categoria de O.I.I. | Dezembro 2022 | | Novembro 2022 | | Dezembro 2021 | | Variação Mensal (%) | Variação desde início ano (%) |
|----------------------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------------|-------------------------------|
| | Milhões € | Quota | Milhões € | Quota | Milhões € | Quota | | |
| F. Fechado | 6.414,2 | 58,1% | 5.198,1 | 52,6% | 5.540,6 | 54,3% | 23,4% | 15,8% |
| F. Aberto Rendimento | 2.448,0 | 22,2% | 2.429,3 | 24,6% | 2.360,1 | 23,1% | 0,8% | 3,7% |
| F. Aberto Acumulação | 1.785,2 | 16,2% | 1.865,5 | 18,9% | 1.774,7 | 17,4% | -4,3% | 0,6% |
| FUNGEPI | 264,1 | 2,4% | 261,3 | 2,6% | 402,3 | 3,9% | 1,1% | -34,3% |
| F. Reabilitação | 77,2 | 0,7% | 72,9 | 0,7% | 75,7 | 0,7% | 5,9% | 1,9% |
| F. Florestais | 53,1 | 0,5% | 53,1 | 0,5% | 52,5 | 0,5% | 0,0% | 1,1% |
| Total | 11.041,8 | - | 9.880,2 | - | 10.205,9 | - | 11,8% | 8,2% |

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

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de Dezembro 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 | 4,89% | Imonegócios | Imofundos | 11,16% | 4 |
| | | Property Core Real Estate Fund - CA | Square Asset Managment | 6,11% | 2 |
| | | AF Portfólio Imobiliário | Interfundos | 5,34% | 3 |
| Fundos Abertos de Rendimento | 4,55% | Imopoupança -FEIIA - CA | Fundiestamo | 6,16% | 2 |
| | | IMOFID | Fidelidade | 5,93% | 3 |
| | | Fundimo | Caixa Gestão de Ativos | 5,63% | 1 |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento | 0,41% | URP - SICAFI | LYNX Asset Managers | 34,85% | 7 |
| | | Inspirar - FEIIF | Invest Gestão de Activos | 28,10% | 5 |
| | | Fimmo - FEIIF | Interfundos | 28,09% | 7 |
| Fundos Fechados de Arrendamento | 4,79% | Coincident Discovery - SICAFI | LYNX Asset Managers | 26,85% | 7 |
| | | BF Invest - FEIIF | LYNX Asset Managers | 24,11% | 6 |
| | | ICON - SICAFI | Silvip | 11,96% | 5 |
| Índice Imobiliário APFIPP | | | | 5,50% | |
| Índice Fundos Abertos | | | | 5,99% | |
| Índice Fundos Fechados | | | | 3,47% | |

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de Dezembro 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 | 3,76% | Imonegócios | Imofundos | 5,36% | 3 |
| | | AF Portfólio Imobiliário | Interfundos | 4,69% | 2 |
| | | CA Patrimonio Crescente - CA | Square Asset Managment | 4,38% | 1 |
| Fundos Abertos de Rendimento | 3,87% | Fundimo | Caixa Gestão de Ativos | 5,20% | 1 |
| | | Imopoupança -FEIIA - CA | Fundiestamo | 3,96% | 2 |
| | | VIP | Silvip | 3,63% | 1 |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento | 1,62% | Marathon | Silvip | 30,15% | 7 |
| | | Grand Bay Residences - SICAFI | LYNX Asset Managers | 24,20% | 7 |
| | | Inspirar - FEIIF | Invest Gestão de Activos | 21,24% | 6 |
| Fundos Fechados de Arrendamento | 5,26% | ICON - SICAFI | Silvip | 38,16% | 7 |
| | | Fundigroup | Silvip | 15,90% | 4 |
| | | Gaia Douro - FEIIF | Caixa Gestão de Ativos | 11,60% | 3 |
| Índice Imobiliário APFIPP | | | | 4,24% | |
| Índice Fundos Abertos | | | | 4,35% | |
| Índice Fundos Fechados | | | | 3,70% | |

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%.