APFIPP

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, PENSÕES E PATRIMÓNIOS

30 de Setembro de 2025
N.º 9

Medidas de Rendibilidade e Risco

ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIOS ABERTOS

FUNDOS ABERTOS DE ACUMULAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DOS FUNDOS								RENDIBILIDADE ANUALIZADA					VOLATILIDADE					Indicador Sumário de Risco (ISR)
								Últimos										
Nome	Sociedade Gestora	Tx Encargos Correntes 2023 (2)	Comissões		Montante mínimo de subscrição	Antecedência Mínima Resgate	Carteira 31/08/2025	Valor da UP 30/09/2025	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	
			Subscrição	Resgate			10^6 Euro	Euro											
IMOFID	Fidelidade	1,2412	Min:0 % - Max: 1.0%	Min: 0% - Max: 2%	1000 euros	6 meses	291,3	54,3732	4,31	5,50	5,02	4,76		1,30	2,35	2,09	2,08		2
Imonegócios	Imofundos	n.a.	0,0%	Min: 0% - Max: 0,25%	500 euros	3 meses	245,0	6,3565	7,15	6,06	6,99	5,18	3,47	2,02	1,96	3,96	3,25	3,41	2
AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	1,4317	Min: 0% - Max: 2%	Min: 0% - Max: 5%	5000 euros	6 meses	174,2	13,8675	7,80	6,98	6,50	5,51	4,74	4,36	4,39	3,96	3,16	2,43	2
CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	1,6668	0,0%	Min: 0% - Max: 2%	5 UPs	5	1 354,0	23,5331	6,35	6,40	5,86	5,41	4,85	0,62	0,64	0,58	0,55	0,58	2
Carteira Imobiliária - CA	Square Asset Management	3,4219	0,0%	6%	n.a.	30	40,4	6,3790	-2,51	-2,59	-2,37	-2,51	-3,83	2,03	1,56	1,40	1,26	1,79	n.a.
Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	1,545	0,0%	Min: 0% - Max: 2%	100 euros	2 meses	257,9	12,5970	5,11	5,32	5,66	4,75		0,57	0,68	1,09	1,01		2

FUNDOS ABERTOS DE RENDIMENTO

CARACTERÍSTICAS DOS FUNDOS								RENDIBILIDADE ANUALIZADA					VOLATILIDADE					Indicador Sumário de Risco (ISR)
								Últimos										
Nome	Sociedade Gestora	Tx Encargos Correntes 2023 (2)	Comissões		Montante mínimo de subscrição	Antecedência Mínima Resgate	Carteira 31/08/2025	Valor da UP 30/09/2025	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	
			Subscrição	Resgate			10^6 Euro	Euro											
BPI Imofomento	BPI Gestão de Ativos	1,22	1,5%	Min: 0% - Max: 2%	500 euros	6 meses	783,1	6,2785	2,73	2,87	2,98	3,30	3,22	0,44	0,32	0,29	0,87	0,97	2
Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	1,046	Min:0 % - Max: 1.5%	2%	100 euros	6 meses	699,7	8,9074	6,01	5,54	5,31	5,14	4,40	0,50	0,47	0,44	0,41	1,38	2
Imopoupança - CA	Fundiestamo	1,2405	Max:1.5%	Min: 0% - Max: 2%	500 euros	3 meses	80,2	6,6828	4,53	5,66	5,40	4,95	4,46	1,05	1,10	0,99	0,98	1,04	2
Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	1,3021	0,0%	0%	100 euros	6 meses	469,4	9,6978	4,59	4,81	4,50	4,16	2,42	0,34	0,34	0,30	0,25	0,82	2
VIP	Silvip	1,357	0,0%	Min: 0,25% - Max: 1,5%	5 UPs	6 meses	390,3	9,8082	4,29	4,10	3,75	3,72	3,61	0,28	0,30	0,28	0,25	0,34	1

FUNGEPI

CARACTERÍSTICAS DOS FUNDOS								RENDIBILIDADE ANUALIZADA					VOLATILIDADE					Indicador Sumário de Risco (ISR)
								Últimos										
Nome	Sociedade Gestora	Tx Encargos Correntes 2023 (2)	Comissões		Montante mínimo de subscrição	Antecedência Mínima Resgate	Carteira 31/08/2025	Valor da UP 30/09/2025	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos	
			Subscrição	Resgate			10^6 Euro	Euro											
Novo Banco - FUNGEPI	GNB - Gestão de Ativos	0.9529%	0,0%	0%	15 000 euros	6 meses	296,3	0,8903	-0,88	-4,52	-0,75	-0,72	-4,99	1,53	3,41	3,59	3,66	6,33	n.a.

2) A Taxa de Encargos Correntes é calculada de acordo com as regras estabelecidas no artigo 12.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RESUMO ESTATÍSTICO

CATEGORIAS DE FUNDOS		RENDIBILIDADE ANUALIZADA				
		1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
Fundos	Máximo	7,80	6,98	6,99	5,51	4,85
Abertos	Média	4,70	4,61	4,61	3,85	2,31
de Acumulação	Mínimo	-2,51	-2,59	-2,37	-2,51	-3,83
Fundos	Máximo	6,01	5,66	5,40	5,14	4,46
Abertos	Média	4,43	4,60	4,39	4,25	3,62
de Rendimento	Mínimo	2,73	2,87	2,98	3,30	2,42
	Máximo	-0,88	-4,52	-0,75	-0,72	-4,99
FUNGEPI's	Média	-0,88	-4,52	-0,75	-0,72	-4,99
	Mínimo	-0,88	-4,52	-0,75	-0,72	-4,99

(NOVO) ÍNDICE IMOBILIÁRIO APFIPP

Designação	N.º de Fundos no Índice 31/08/2025	Quota de Mercado (%) 31/12/2024	Valor do Índice 31/08/2025 Base: 31-12-2012 = 1,000	TAXA DE CRESCIMENTO ANUALIZADA (%)				
				1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP	88	56,9%	1 268,38	7,89	6,25	5,63	5,06	3,05
Sub-Índice Fundos Abertos	11	99,0%	1 179,62	4,91	4,56	4,42	4,04	2,31
Sub-Índice F. Fechados Arrendamento	50	50,8%	1 828,99	8,64	7,07	6,60	5,66	5,87
Sub-Índice F. Fechados Desenvolvimento	27	28,6%	946,17	18,92	10,97	8,31	8,04	1,42

ADVERTÊNCIAS

A presente publicação é distribuída gratuitamente pelass Associadas da APFIPP, podendo ser adquirida apenas na sede da associação e a sua reprodução, em parte ou na totalidade, não é permitida sem a autorização expressa da APFIPP.

A reprodução das informações constantes da presente publicação é da responsabilidade do seu utilizador que deverá dar conhecimento a quaisquer terceiros do teor destas advertências, sob pena de ficar responsável pelos prejuízos qua da sua omissão vierem a resultar para a APFIPP ou para esses terceiros.

As informações constantes desta publicação foram elaboradas de acordo com os métodos de cálculo nela referidos, tendo em conta os dados transmitidos pelas entidades gestoras, pela Euronext Lisboa - Sociedade Gestora de mercados regulamentados S.A., pelo Sistema de Difusão de Informação da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e por outras fontes consideradas fiáveis.

A APFIPP não se responsabiliza pela inexactidão ou deficiência dos dados que são transmitidos pelas entidades em causa, nem pelos resultados das análises ou classificações elaboradas tendo por base dados deficientes ou incorrectos.

A APFIPP não exclui a validade de outros métodos de cálculo para apuramento da rendibilidade ou volatilidade dos fundos identificados nesta publicação ou para a sua inclusão em classes de risco.

As informações sobre o Indicador Sumário de Risco (ISR), bem como sobre os elementos caracterizadores dos OIA Imobiliários, descritas na presente publicação e que constam dos respectivos documentos constitutivos, estão sujeitas a alteração. Muito embora se procure que esses elementos se encontrem actualizados, a APFIPP não pode assegurar, a todo o tempo, a integral actualização dessa informação.

As informações constantes desta publicação não consubstanciam qualquer tipo de aconselhamento a investidores o qual deverá ser prestado por entidades profissionais, nem dispensam a consulta de outra informação, designadamente o Boletim de Cotações da Euronext Lisboa - Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados S.A., o Sistema de Difusão de Informação da CMVM e a publicada oficialmente pelas entidades gestoras ou pelas entidades encarregues da colocação e comercialização dos valores mobiliários em causa.

As rendibilidades passadas dos fundos, não constituem garantia de rendibilidades futuras.

É apresentada para cada Fundo Aberto a respectiva Taxa de Encargos Correntes que tem por referência o último ano civil.

COMISSÕES

Não estão consideradas nos cálculos as comissões de subscrição e resgate, que variam de acordo com as condições estabelecidas no regulamento de gestão de cada fundo.

FISCALIDADE

Os valores das unidades de participação apresentados até 30 de Junho de 2015 são líquidos de impostos. Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro de 2015, que alterou o Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Colectivo, os valores das unidades de participação apresentados para períodos após 1 de Julho de 2015 não incluem o imposto sobre o rendimento que é devido pelos Participantes no momento do resgate.

METODOS DE CALCULO

RENDIBILIDADE

As rendibilidades são calculadas a partir dos valores patrimoniais das unidades de participação líquidas de impostos.

Até 30 de Junho de 2015, os valores das unidades de participação utilizadas no cálculo já se encontram deduzidos do imposto devido, enquanto que, após 1 de Julho de 2015, esses valores são brutos do imposto sobre o rendimento que é devido pelos Participantes no momento do resgate. Assim, os cálculos de rendibilidade que incluam períodos que tenham o seu início antes de 30 de Junho de 2015 e o seu fim após 1 de Julho de 2015, não têm em consideração o imposto que seja eventualmente devido pelos Participantes relativamente aos rendimentos auferidos no período após 1 de Julho de 2015.

O cálculo é efectuado aplicando as expressões abaixo indicadas que consideram o reinvestimento dos rendimentos distribuídos nas unidades de participação do próprio fundo sem comissão, ao valor patrimonial líquido corrigido à data em que a distribuição é reflectida na unidade de participação. No cálculo das rendibilidades não foram considerados eventuais encargos de subscrição ou resgate.

A partir de 30 de Dezembro de 2005, inclusivé, as rendibilidades e o risco passaram a ser calculados com base na data de valorização das Unidades de Participação (UP), em vez de na data de divulgação, como vinha acontecendo até então. Assim, a partir desta data, a UP final considerada será sempre a valorizada no dia a que se referem os cálculos. No entanto, as UP anteriores a 30 de Dezembro de 2005 não foram modificadas, pelo que os cálculos efectuados para períodos iniciados antes dessa data, terão como valor inicial a UP divulgada e não a valorizada na data de início do período.

Contudo, o valor da UP apresentada neste ficheiro é o que foi divulgado pela Sociedade Gestora com a data em questão e, portanto, pode não ser o que foi utilizado para o cálculo das rendibilidades e risco.

$$\text{RENDIBILIDADE EFECTIVA} = \left[{VPL_f}/{VPL_i} \times \prod_i^f \left(1 + {R_j}/{VPL_d}\right)\right] - 1$$

$$\text{RENDIBILIDADE ANUALIZADA} = \left[{VPL_f}/{VPL_i} \times \prod_i^f \left(1 + {R_j}/{VPL_d}\right)\right]^{365/n} - 1$$

VPLf - Valor patrimonial líquido no fim do período
VPLi - Valor patrimonial líquido no início do período
N - Número de dias decorridos no intervalo de cálculo
Rj - Rendimento distribuído na data j
VPLd - Valor patrimonial líquido à data da Distribuição

VOLATILIDADE

É obtida a partir do cálculo do desvio-padrão das rendibilidades semanais, ou mensais, nos casos em que os Fundos não divulguem o valor da unidade de participação com uma frequência mínima semanal, de acordo com a seguinte expressão:

$$\text{VOLATILIDADE} = \sqrt{\left[{m}/{(T-1)}\right] * \sum_i (x_i - \bar{x})^2} * 100$$

$$x_i = \left({UP_t}/{UP_{t-1}}\right) * \left(1 + {R_j}/{UP_j}\right) - 1$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} * \sum_i x_i$$

UPf – Valor da Unidade de Participação no fim do período
UPi – Valor da Unidade de Participação no início do período
Rj – Rendimento distribuído por unidade de participação na data j
UPj – Valor da Unidade de Participação à data da distribuição
n – Número de dias decorridos no intervalo objecto de cálculo
m – É igual a 52 ou 12 consoante as rendibilidades consideradas sejam semanais ou mensais
UPt – Valor da Unidade de Participação no último dia útil da semana / mês t
T - Número de observações de rendibilidades (semanais ou mensais), observadas no período

(NOVO) ÍNDICE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA APFIPP

O (Novo) Índice de Fundos de Investimento Imobiliário da APFIPP integra os Fundos de Investimento Imobiliário que, em 31 de Dezembro de 2022, cumpriam os requisistos previstos na metodologia da APFIPP e é calculado a partir do Valor Líquido Global destes Fundos, em final de mês, e do respectivo número de unidades de participação em circulação na mesma altura. O cálculo é efectuado de acordo com as expressões abaixo indicadas que assumem que os rendimentos eventualmente distribuídos em cada mês / período por um determinado fundo, ocorre no início do período e é distribuído pelo número de unidades de participação em circulação no final do mês / período anterior.

A lista de constituintes é revista anualmente, podendo haver exclusões entre revisões, dos Fundos que deixem de cumprir os requisitos de integração. Contudo, a inclusão de novos Fundos e/ou exclusão de Fundos do Índice, não provoca, só por si, oscilações no seu valor.

$$\text{[Novo Indice F.I.I. APFIPP[t,t+1} = \frac{\sum_1^{N_{t+1}} VLGF_{t+1}}{\sum_1^{N_{t+1}} VLGF_t \frac{Nup_{t+1}}{Nup_t} - \sum_1^{N_t} d_{t+1} Nup_t}$$

$$\text{[Novo Indice F.I.I. APFIPP]0,t+1 = [Novo Indice F.I.I. APFIPP]0,t *[Novo Indice F.I.I. APFIPP]t,t+}$$

$$\text{[Novo Indice F.I.I. APFIPP]0 = [Novo Indice F.I.I. APFIPP]12/2012 = 1000}$$

VLGFt - Valor Líquido Global do Fundo no final do período t
dt - Valor Líquido distribuido por Unidade de Participação no período t
Nupt - Número de Unidades de Participação do Fundo em circulação no final do período t
Nt - Número de Fundos que integram o Índice no final do período t

CLASSIFICAÇÃO

Os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliários) que integram a presente publicação encontram-se classificados de acordo com as respectivas características descritas no seu Regulamento de Gestão, tendo em consideração a sua natureza, política de investimentos e regimes especiais eventualmente aplicáveis. São coonsideradas nesta publicação as seguintes categorias:

Fundos Abertos de Acumulação – OIA Imobiliários constituídos por Unidades de Participação em número variável, ou seja, a dimensão da carteira do fundo varia de acordo com o número de participantes e investimento realizado por cada um. Não distribuem qualquer tipo de rendimento, reinvestindo automaticamente os rendimentos gerados pelas respectivas carteiras.

Fundos Abertos de Rendimento – OIA Imobiliários constituídos por Unidades de Participação em número variável, ou seja, a dimensão da carteira do fundo varia de acordo com o número de participantes e investimento realizado por cada um. Distribuirem periodicamente aos participantes os rendimentos gerados pelas activos das respectivas carteiras.

FUNGEPI (Fundos de Gestão de Património Imobiliário) – OIA Imobiliários cuja gestão e funcionamento se regem pelo disposto no Decreto-Lei n.º 316/93, de 21 de Setembro.