

Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) – Setembro 2023 ¹

Em 30 de Setembro de 2023, 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 12.981,9 milhões de euros, o que representa um crescimento de 0,1% em relação a Agosto de 2023. Desde o final de 2022, verifica-se um aumento de 2,7%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou uma subida de 24,0%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I., ascendeu a 11.559,1 milhões de euros, o que representa uma subida de 0,0% face ao mês anterior. Desde o final de 2022, verifica-se um aumento de 2,7%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou um crescimento de 17,7%.

No mês em análise, foram constituídos quatro novos O.I.I.: “ABMB - SIC”; “Close to Land II - SIC”; “Kostas Capital - SIC”; e “Salgueiros – SIC”. No mesmo período não se verificou a liquidação de qualquer O.I.I..

Adicionalmente, em Setembro de 2023, foram incluídos na presente publicação os O.I.I. geridos pela Civilria Gestão de Ativos, tendo as séries históricas sido reconstruídas de modo a contemplar a informação passada dos O.I.I. geridos por aquela entidade. Assim, e para além dos 4 Fundos atrás referidos, esta publicação passou a incluir mais 3 O.I.I., elevando para 216 o número de O.I.I. nela integrados.

	Setembro 2023	Agosto 2023	Dezembro 2022	Setembro 2022
Património Imobiliário (Milhões €)	12.981,9	12.969,6	12.636,7	10.465,5
Variação Percentual*	-	0,1%	2,7%	24,0%
Volume Gerido (milhões €)	11.559,1	11.557,7	11.249,8	9.821,1
Variação Percentual*	-	0,0%	2,7%	17,7%
N.º O.I.I.	216	212	206	181

* - Variação entre Setembro de 2023 e o mês em causa.

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 1.675,5 milhões de euros, seguida pela LYNX Asset Managers, com 1.325,2 milhões de euros e pela Insula Capital, com 1.094,0 milhões de euros.

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence, igualmente, à Square Asset Management, com 1.582,4 milhões de euros e uma quota de 13,7%. Logo em seguida, vêm a LYNX Asset Managers, com 963,0

¹ Não inclui os montantes geridos por 9 Entidades. Em 30 de Junho de 2023, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 92,05% do total gerido por O.I.I. (fonte: CMVM).

milhões de euros e uma quota de 8,3%, e a Interfundos, com 910,3 milhões de euros e uma quota de 7,9%.

Aquela que mais cresceu, em Setembro de 2023, em termos percentuais, foi a Invest Gestão de Ativos, com 4,4% (1,3 milhões de euros), pertencendo à LYNX Asset Managers o maior aumento, em valores absolutos, com 31,8 milhões de euros (3,4%).

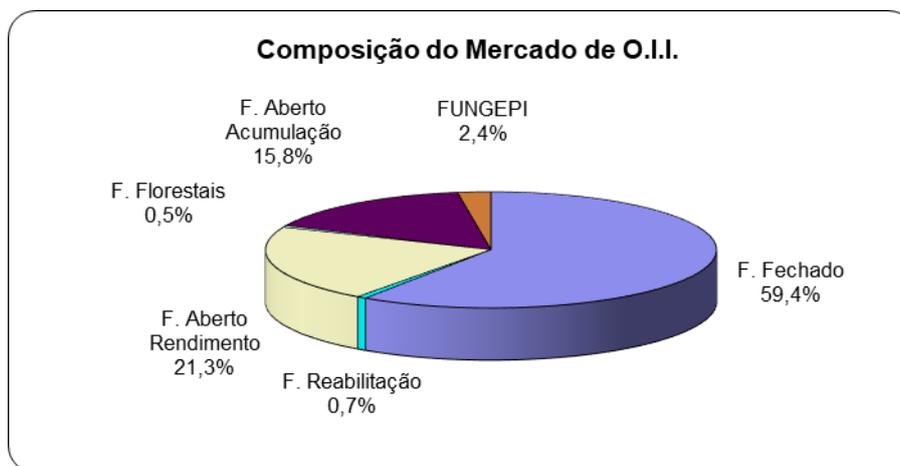
Desde o início do ano, a Crédito Agrícola Gest é a Sociedade que regista o maior crescimento, em termos percentuais, com 571,8% (96,8 milhões de euros), observando a Sierra IG, SGOIC o maior aumento, em valores absolutos, com 390,8 milhões de euros (156,5%).

Sociedade Gestora	Setembro 2023				Agosto 2023		Dezembro 2022		Variação Mensal VLG (%)	Var. 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	1.675,5	1.582,4	13,7%	1.571,4	13,6%	1.449,5	12,9%	0,7%	9,2%
LYNX Asset Managers	41	1.325,2	963,0	8,3%	931,2	8,1%	738,9	6,6%	3,4%	30,3%
Insula Capital	10	1.094,0	591,8	5,1%	567,5	4,9%	623,0	5,5%	4,3%	-5,0%
Interfundos	21	995,3	910,3	7,9%	966,1	8,4%	1.050,1	9,3%	-5,8%	-13,3%
Sierra IG, SGOIC	5	828,6	640,6	5,5%	637,6	5,5%	249,8	2,2%	0,5%	156,5%
Caixa Gestão de Ativos	5	662,7	707,8	6,1%	705,3	6,1%	909,1	8,1%	0,4%	-22,1%
GEF	12	626,3	429,3	3,7%	440,5	3,8%	405,5	3,6%	-2,5%	5,9%
Silvip	8	596,8	588,6	5,1%	587,5	5,1%	601,8	5,3%	0,2%	-2,2%
BPI Gestão de Ativos	2	498,6	629,1	5,4%	626,4	5,4%	630,7	5,6%	0,4%	-0,3%
Southcap	4	467,1	444,6	3,8%	442,6	3,8%	178,6	1,6%	0,4%	149,0%
GNB Real Estate	13	459,7	672,8	5,8%	667,9	5,8%	675,3	6,0%	0,7%	-0,4%
Norfin	12	456,4	318,0	2,8%	316,0	2,7%	236,1	2,1%	0,6%	34,7%
Montepio Gestão de Activos	7	328,0	431,5	3,7%	426,8	3,7%	411,6	3,7%	1,1%	4,8%
Fidelidade - SGOIC	3	318,4	320,6	2,8%	320,3	2,8%	308,4	2,7%	0,1%	3,9%
Fundiestamo	6	259,5	297,3	2,6%	298,0	2,6%	293,4	2,6%	-0,2%	1,3%
Civilria Gestão de Ativos	3	243,2	215,1	1,9%	213,9	1,9%	159,7	1,4%	0,6%	34,7%
Imorendimento	10	236,2	131,2	1,1%	131,5	1,1%	97,6	0,9%	-0,2%	34,4%
Atlantic	6	226,0	135,7	1,2%	134,2	1,2%	118,2	1,1%	1,1%	14,8%
Imofundos	1	224,3	235,3	2,0%	234,6	2,0%	231,5	2,1%	0,3%	1,6%
Imopolis	1	196,0	106,5	0,9%	106,7	0,9%	103,5	0,9%	-0,2%	2,9%
Statusdesafio Capital	6	176,2	155,7	1,3%	155,7	1,3%	175,9	1,6%	0,0%	-11,5%
Santander Asset Management	3	171,0	205,4	1,8%	232,4	2,0%	284,8	2,5%	-11,6%	-27,9%
TF Turismo Fundos	3	143,2	185,0	1,6%	184,7	1,6%	167,2	1,5%	0,2%	10,6%
Carregosa - SGOIC	7	125,9	101,5	0,9%	101,1	0,9%	92,1	0,8%	0,4%	10,2%
Refundos	3	122,4	43,3	0,4%	43,1	0,4%	41,9	0,4%	0,5%	3,3%
Crédito Agrícola Gest	2	99,3	113,7	1,0%	113,2	1,0%	16,9	0,2%	0,4%	571,8%
Libertas	4	89,6	89,6	0,8%	89,7	0,8%	345,0	3,1%	-0,1%	-74,0%
Profile	3	86,9	96,5	0,8%	97,0	0,8%	97,1	0,9%	-0,5%	-0,7%
Invest Gestão de Activos	2	82,7	30,3	0,3%	29,0	0,3%	25,2	0,2%	4,4%	20,2%
Vila Gale Gest	1	62,5	73,8	0,6%	73,5	0,6%	68,1	0,6%	0,4%	8,3%
GFM Gestão de Ativos	2	48,7	40,5	0,4%	39,7	0,3%	40,1	0,4%	2,0%	0,8%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	36,5	59,0	0,5%	59,0	0,5%	57,6	0,5%	-0,1%	2,4%
Floresta Atlântica	1	19,1	13,7	0,1%	13,8	0,1%	17,2	0,2%	-0,5%	-20,3%
Sierragest - Gestão de Fundos	-	-	-	-	-	-	348,2	3,1%	-	-100,0%
Total	216	12.981,9	11.559,1	-	11.557,7	-	11.249,8	-	0,0%	2,7%

* - 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 6.861,1 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.464,0 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.825,9 milhões de euros.

No mês em análise, a categoria dos Fundos Abertos de Acumulação é aquela que regista o maior aumento, em termos percentuais, com 0,7%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior crescimento, em valores absolutos, com 13,2 milhões de euros.

Desde o início do ano, aquela que mais cresceu, em termos percentuais, foi a dos Fundos Florestais, com 4,6% (2,5 milhões de euros), registando os Fundos Fechados o maior aumento, em valores absolutos, com 238,7 milhões de euros (3,6%).

Categoria de O.I.I.	Setembro 2023		Agosto 2023		Dezembro 2022		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	6.861,1	59,4%	6.883,7	59,6%	6.622,4	58,9%	-0,3%	3,6%
F. Aberto Rendimento	2.464,0	21,3%	2.453,8	21,2%	2.447,8	21,8%	0,4%	0,7%
F. Aberto Acumulação	1.825,9	15,8%	1.812,7	15,7%	1.785,2	15,9%	0,7%	2,3%
FUNGEPI	275,3	2,4%	274,6	2,4%	264,1	2,3%	0,3%	4,2%
F. Reabilitação	77,2	0,7%	77,3	0,7%	77,2	0,7%	-0,1%	0,1%
F. Florestais	55,5	0,5%	55,6	0,5%	53,1	0,5%	-0,1%	4,6%
Total	11.559,1	-	11.557,7	-	11.249,8	-	0,0%	2,7%

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 30 de Setembro de 2023, considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 30 de Setembro de 2023:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,39%	Imonegócios	Imofundos	8,88%	4
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Managment	6,33%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	5,53%	3
Fundos Abertos de Rendimento	3,91%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,90%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4,89%	1
		IMOFID	Fidelidade	4,06%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	9,93%	URP - SICAFI	LYNX Asset Managers	248,28%	7
		Castro Red Capital - SIC	Silvip	145,99%	7
		Inspirar - FEIIF	Invest Gestão de Activos	47,17%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	5,75%	Coincident Discovery - SICAFI	LYNX Asset Managers	108,81%	7
		Imocais - FEIIF	GNB Real Estate	15,99%	5
		Olissipo	LYNX Asset Managers	15,59%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				4,47%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				2,90%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				3,65%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				1,92%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 30 de Setembro de 2023:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média ²	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualiz	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	3,87%	CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	4,75%	1
		Imonegócios	Imofundos	4,59%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,54%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,06%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4,88%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,48%	2
		IMOFID	Fidelidade	4,27%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	2,97%	URP - SICAFI	LYNX Asset Managers	59,93%	7
		Inspirar - FEIIF	Invest Gestão de Activos	38,17%	6
		Grand Bay Residences - SIC	LYNX Asset Managers	28,93%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	4,76%	ICON - SIC	Silvip	33,91%	7
		Fundigroup	Silvip	16,23%	4
		Arrábida - FEIIF	Norfin	15,84%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				4,17%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				3,31%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				4,04%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				4,57%	

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%.