

Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) – Fevereiro 2023¹

Em 28 de Fevereiro 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 12 438,5 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 0,1% em relação a Janeiro de 2023. Desde o final de 2022, verifica-se uma redução de 0,1%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou uma subida de 17,6%.

Na mesma data, o valor líquido global dos O.I.I., ascendeu a 11 147,7 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 0,3% em relação a Janeiro de 2023. Desde o final de 2022, verifica-se um aumento de 0,2%, enquanto que, nos últimos 12 meses, se verificou um crescimento de 10,2%.

No mês em análise, foram constituídos dois novos O.I.I. (“Pestana Properties - SICAFI Especial” e “JFRM Investimentos – SICAFI”), não se registando a liquidação de qualquer um dos existentes. Neste período, verificou-se, ainda, a saída da amostra do Fundo “Marathon - FIIF”, em resultado da transferência da gestão, ocorrida no mês, da Silvip para a Civilria Gestão de Ativos. Assim, o número de O.I.I. em actividade, incluídos nesta publicação, aumentou para 205, mais um do que em Janeiro de 2023.

Para além das situações anteriormente mencionadas, também o Fundo “CA Imobiliário – FEIIA”, anteriormente gerido pela Square Asset Management, passou a ser gerido pela Crédito Agrícola Gest, verificando-se, igualmente, a mudança de administração da SICAFI “Krep Portugal - SICAFI”, da Insula Capital para a LYNX Asset Managers.

	Fevereiro 2023	Janeiro 2023	Dezembro 2022	Fevereiro 2022
Património Imobiliário (Milhões €)	12 438,5	12 456,6	12 445,1	10 574,6
Variação Percentual*	-	-0,1%	-0,1%	17,6%
Volume Gerido (milhões €)	11 147,7	11 181,3	11 128,2	10 119,7
Variação Percentual*	-	-0,3%	0,2%	10,2%
N.º O.I.I.	205	204	204	182

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

Sociedades Gestoras

A Sociedade Gestora com maior património imobiliário sob gestão é a Square Asset Management, com 1 398,8 milhões de euros, seguida pela Interfundos, com 1 156,0 milhões de euros e pela LYNX Asset Managers, com 1 142,6 milhões de euros.

¹ Não inclui os montantes geridos por 10 Entidades. Em 31 de Dezembro de 2022, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 93,37% do total gerido por O.I.I. (fonte: CMVM).

Em relação ao volume de activos sob gestão, o primeiro lugar pertence, à Square Asset Management, com 1 357,4 milhões de euros e uma quota de 12,2%. Logo em seguida, vêm a Interfundos, com 1 002,3 milhões de euros e uma quota de 9,0%, e a Caixa Gestão de Ativos, com 920,3 milhões de euros e uma quota de 8,3%.

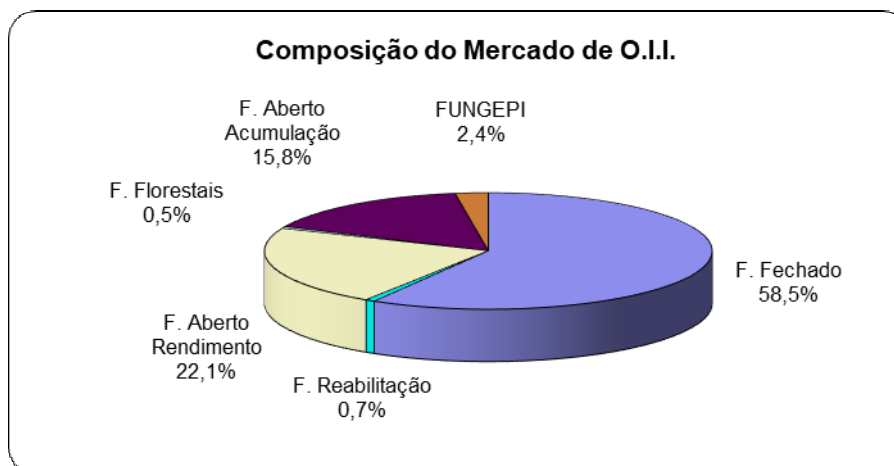
Aquela que mais cresceu, em Fevereiro de 2023, em termos percentuais, foi a Crédito Agrícola Gest, com 660,3%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior aumento, em valores absolutos, com 111,8 milhões de euros. Desde o início do ano, a Crédito Agrícola Gest é, igualmente, a Sociedade que regista, quer o maior crescimento, em termos percentuais, com 660,9%, quer o maior aumento, em valores absolutos, com 111,8 milhões de euros.

Sociedade Gestora	Fevereiro 2023				Janeiro 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	5	1 398,8	1 357,4	12,2%	1 466,6	13,1%	1 449,5	13,0%	-7,4%	-6,3%
Interfundos	23	1 156,0	1 002,3	9,0%	1 050,5	9,4%	1 050,1	9,4%	-4,6%	-4,5%
LYNX Asset Managers	37	1 142,6	781,6	7,0%	740,5	6,6%	739,1	6,6%	5,5%	5,7%
Insula Capital	8	1 010,5	584,3	5,2%	614,4	5,5%	623,0	5,6%	-4,9%	-6,2%
Caixa Gestão de Ativos	8	837,0	920,3	8,3%	914,0	8,2%	909,1	8,2%	0,7%	1,2%
GEF	11	646,9	427,5	3,8%	429,1	3,8%	403,6	3,6%	-0,4%	5,9%
Silvip	8	596,3	596,6	5,4%	608,5	5,4%	601,8	5,4%	-2,0%	-0,9%
BPI Gestão de Ativos	2	502,9	626,1	5,6%	625,8	5,6%	631,0	5,7%	0,0%	-0,8%
GNB Real Estate	17	476,4	678,4	6,1%	680,3	6,1%	678,9	6,1%	-0,3%	-0,1%
Sierra IG, SGOIC	3	470,8	252,1	2,3%	250,7	2,2%	249,8	2,2%	0,6%	1,0%
Norfin	10	365,7	228,5	2,0%	235,1	2,1%	236,1	2,1%	-2,8%	-3,2%
Sierragest - Gestão de Fundos	2	355,3	350,7	3,1%	349,5	3,1%	348,2	3,1%	0,3%	0,7%
Libertas	5	344,1	351,8	3,2%	346,0	3,1%	345,0	3,1%	1,7%	2,0%
Montepio Gestão de Activos	7	331,3	421,0	3,8%	419,6	3,8%	411,6	3,7%	0,3%	2,3%
Fidelidade - SGOIC	2	318,0	309,7	2,8%	308,8	2,8%	308,4	2,8%	0,3%	0,4%
Fundiestamo	6	262,0	296,2	2,7%	295,3	2,6%	293,4	2,6%	0,3%	0,9%
Imofundos	1	227,2	232,2	2,1%	232,0	2,1%	231,5	2,1%	0,1%	0,3%
Southcap	3	224,1	180,0	1,6%	179,2	1,6%	178,6	1,6%	0,4%	0,8%
Santander Asset Management	3	221,9	280,2	2,5%	280,1	2,5%	284,8	2,6%	0,0%	-1,6%
Atlantic	5	205,2	119,2	1,1%	118,6	1,1%	118,2	1,1%	0,5%	0,9%
Imopolis	1	191,8	103,8	0,9%	103,6	0,9%	103,5	0,9%	0,2%	0,3%
Statusdesafio Capital	5	177,3	176,2	1,6%	176,0	1,6%	175,9	1,6%	0,1%	0,1%
Imorendimento	7	175,9	98,3	0,9%	97,4	0,9%	97,6	0,9%	0,9%	0,7%
TF Turismo Fundos	3	144,4	167,3	1,5%	167,1	1,5%	167,2	1,5%	0,1%	0,0%
Refundos	3	122,4	85,5	0,8%	85,4	0,8%	85,3	0,8%	0,1%	0,2%
Crédito Agrícola Gest	2	109,8	128,7	1,2%	16,9	0,2%	16,9	0,2%	660,3%	660,9%
Carregosa - SGOIC	6	94,4	85,3	0,8%	85,0	0,8%	84,6	0,8%	0,4%	0,8%
Profile	3	89,9	96,0	0,9%	95,5	0,9%	97,1	0,9%	0,6%	-1,2%
Invest Gestão de Activos	2	71,2	24,8	0,2%	25,0	0,2%	25,2	0,2%	-1,1%	-1,7%
Vila Gale Gest	1	61,0	69,8	0,6%	69,5	0,6%	68,1	0,6%	0,4%	2,4%
GFM Gestão de Ativos	2	48,0	40,6	0,4%	40,2	0,4%	40,1	0,4%	1,1%	1,2%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	36,9	58,4	0,5%	57,9	0,5%	57,6	0,5%	0,9%	1,4%
Floresta Atlântica	1	22,5	16,9	0,2%	17,1	0,2%	17,2	0,2%	-1,1%	-1,5%
Total	205	12 438,5	11 147,7	-	11 181,3	-	11 128,2	-	-0,3%	0,2%

* - 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 6 519,8 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2 468,3 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1 763,9 milhões de euros.

No mês em análise, a categoria dos Fundos Abertos de Rendimento é aquela que regista o maior aumento, quer em termos percentuais, com 0,3%, quer em valores absolutos, com 7,0 milhões de euros.

Desde o início do ano, aquela que mais cresceu, em termos percentuais, foi, igualmente, a dos Fundos Abertos de Rendimento, com 0,8, pertencendo-lhe, também, o maior aumento, em valores absolutos, com 20,3 milhões de euros.

Categoria de O.I.I.	Fevereiro 2023		Janeiro 2023		Dezembro 2022		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	6 519,8	58,5%	6 522,3	58,3%	6 500,5	58,4%	0,0%	0,3%
F. Aberto Rendimento	2 468,3	22,1%	2 461,3	22,0%	2 448,0	22,0%	0,3%	0,8%
F. Aberto Acumulação	1 763,9	15,8%	1 802,3	16,1%	1 785,2	16,0%	-2,1%	-1,2%
FUNGEPI	265,9	2,4%	265,2	2,4%	264,1	2,4%	0,2%	0,7%
F. Reabilitação	76,9	0,7%	77,1	0,7%	77,2	0,7%	-0,3%	-0,4%
F. Florestais	52,9	0,5%	53,1	0,5%	53,1	0,5%	-0,3%	-0,3%
Total	11 147,7	-	11 181,3	-	11 128,2	-	-0,3%	0,2%

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

a) Rendibilidade do último ano terminado em 28 de Fevereiro 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	3,50%	CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	4,96%	1
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,84%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Managment	3,07%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,07%	NB Património	GNB Real Estate	5,31%	3
		Imopoupança -FEIIA - CA	Fundiestamo	4,79%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4,58%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	8,81%	ICON - SICAFI	Silvip	168,65%	7
		Marathon	Silvip	89,00%	7
		Beirafundo	Norfin	48,85%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	4,39%	Arrábida - FEIIF	GNB Real Estate	55,11%	7
		Fundigroup	Silvip	16,49%	5
		Gaia Douro - FEIIF	Caixa Gestão de Ativos	16,13%	3
Índice Imobiliário APFIPP				5,52%	
Índice Fundos Abertos				5,92%	
Índice Fundos Fechados				3,74%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 28 de Fevereiro 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	3,40%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,84%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	4,71%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,31%	2
Fundos Abertos de Rendimento	3,46%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,39%	1
		VIP	Silvip	3,90%	1
		BPI Imofomento	BPI Gestão de Ativos	3,67%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-1,22%	Marathon	Silvip	28,14%	7
		Beirafundo	Norfin	27,64%	7
		Atlantis	Silvip	23,13%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	4,76%	Imotur - FEIIF	Interfundos	22,07%	7
		Fundigroup	Silvip	15,45%	4
		Imovedras	Silvip	14,41%	5
Índice Imobiliário APFIPP				4,27%	
Índice Fundos Abertos				4,33%	
Índice Fundos Fechados				3,84%	

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%.