

## Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) – Fevereiro 2023<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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%.

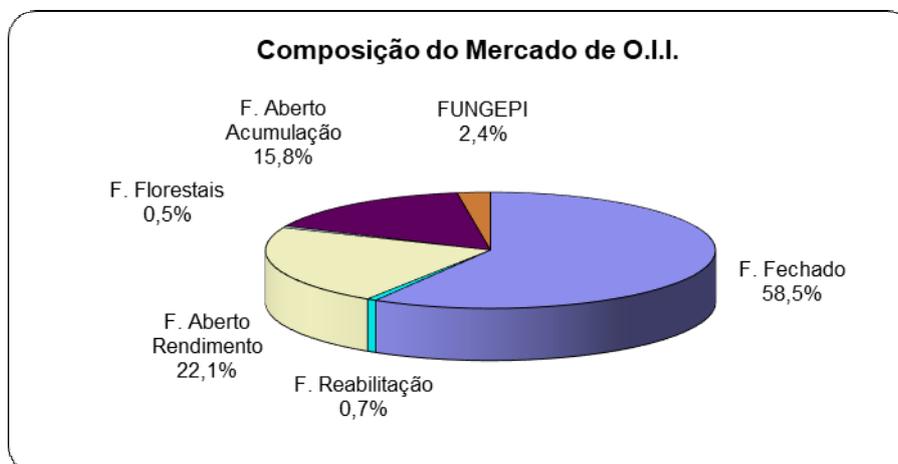
Aquela que mais cresceu, em Fevereiro de 2023, em termos percentuais, foi a Crédito Agrícola Gest, com 660,3%, pertencendo-lhe, igualmente, o maior aumento, em valores absolutos, com 111,8 milhões de euros. Desde o início do ano, a Crédito Agrícola Gest é, igualmente, a Sociedade que regista, quer o 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%
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>12 438,5</b>	<b>11 147,7</b>	<b>-</b>	<b>11 181,3</b>	<b>-</b>	<b>11 128,2</b>	<b>-</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,2%</b>

\* - 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 <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualiz	Nível de Risco <sup>3</sup>
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%	

<sup>2</sup> - Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.I. no mês anterior.

<sup>3</sup> - 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%.