

(Novo) Índice Imobiliário APFIPP

Em Julho de 2002, a APFIPP (então designada APFIN) iniciou a elaboração de um Índice que pretendia desempenhar a função de *benchmark* e constituir uma referência para a *performance* do mercado português dos Organismos de Investimento Imobiliário (OII), que não existia até então.

O Índice foi construído seguindo a metodologia dos índices de preços de Laspeyres e tendo como constituintes o conjunto de OII que, à data, era incluído no Boletim de Medidas de Rendibilidade e Risco, divulgado pela Associação.

Apesar do reduzido número de constituintes do Índice, a dimensão e características dos mesmos dava garantias de uma adequada aderência do desempenho desse índice à *performance* do mercado de OII como um todo e, indirectamente, à do próprio mercado imobiliário nacional.

Com os novos desenvolvimentos legislativos que ocorreram desde essa altura, o número de OII em actividade aumentou exponencialmente (de 45, em Junho de 2002, passou para 233, no final de 2022), mas a composição do índice não acompanhou essa evolução, pelo que a sua representatividade e, conseqüentemente, a capacidade de reflectir adequadamente o desempenho do sector dos OII vinha ficando cada vez mais prejudicada.

Neste contexto, a APFIPP entendeu proceder à revisão do seu Índice Imobiliário, designadamente no que respeita aos critérios a verificar pelos Fundos que o integram, de modo a assegurar uma melhor adequação do Índice enquanto referência para a *performance* dos OII nacionais.

Apesar de se ter mantido a metodologia de cálculo do Índice, a alteração das regras de inclusão, da qual resultou um alargamento da lista de constituintes, justificou que se abandonasse o Índice Imobiliário APFIPP que vinha sendo elaborado, e o respectivo histórico, e que o mesmo fosse substituído por um novo Índice, com base nas novas regras de composição.

De acordo com os novos critérios de inclusão, abaixo expostos, e a partir da informação relativa a Dezembro de 2022, foram identificados 65 OII para integrar o (novo) Índice Imobiliário APFIPP, que representavam 60,87% do montante geridos por OII, na mesma data.

Foi, ainda, construído um histórico de 10 anos, tendo por subjacente esses mesmos 65 OII e a verificação anual do cumprimento dos critérios de inclusão. Possibilita-se, desta forma, que os utilizadores desta informação mantenham o acesso a dados sobre rendibilidade histórica do (novo) Índice Imobiliário APFIPP.

Com o alargamento dos OII que constituem o Índice, entendeu-se, igualmente, relevar e desagregar ao nível dos sub-Índices, os Fundos Fechados de Arrendamento dos Fundos Fechados de Desenvolvimento, pelo que passam a existir 3 sub-índices, em vez dos 2 que existiam com o Índice antigo.

Metodologia de construção do (novo) Índice Imobiliário APFIPP

a) OII Constituintes

Integram o (novo) Índice Imobiliário APFIPP os OII que cumpram, cumulativamente, todos os seguintes critérios, com base na informação relativa a 31 de Dezembro do ano imediatamente anterior:

1. São geridos por Associadas da APFIPP;
2. Têm, no mínimo, um ano de histórico. Caso um OIC Imobiliário tenha tido um valor de carteira negativo e/ou um valor de UP igual a zero, o prazo de um ano conta-se a partir da primeira observação em que o valor da UP seja positivo;
3. OIC Imobiliários que tenham um Património imobiliário (inclui imóveis, participações em OIC Imobiliários e participações em Sociedades imobiliárias) de, pelo menos:
 - o 50 milhões de euros, no caso de OIC Imobiliários Abertos;
 - o 20 milhões de euros, no caso de OIC Imobiliários Fechados.

Se um OII deixar de verificar estes requisitos, em 31 de Dezembro de um qualquer ano, será excluído do (novo) Índice Imobiliário APFIPP a partir do mês de Janeiro do ano seguinte (inclusive).

Serão, ainda, imediatamente excluídos do (novo) Índice Imobiliário APFIPP, no mês em que se verifique a ocorrência, os OII que:

1. Deixem de ser geridos por Associadas da APFIPP;
2. Entrem em processo de liquidação;
3. Passem a ter um valor de carteira negativo ou um valor de UP igual a zero.

b) Metodologia de Cálculo

O (novo) Índice Imobiliário APFIPP é calculado a partir do Valor Líquido Global dos OII Elegíveis e do respectivo número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês. O cálculo é efectuado de acordo com as expressões abaixo indicadas que assumem que os rendimentos eventualmente distribuídos em cada mês por um determinado OII, ocorrem no início desse período e são distribuídos pelo número de unidades de participação em circulação no final do mês imediatamente anterior.

Assim sendo, o Índice terá apenas um valor mensal que corresponde ao final desse mês, não sendo calculados valores para datas intermédias.

Muito embora a lista de OII Elegíveis seja revista anualmente, bem como a sua inclusão nos diversos sub-Índices, a metodologia seguida assegura que a inclusão de novos OII e/ou exclusão de OII do Índice Global e/ou dos sub-Índices, não provoca, só por si, oscilações no seu valor.

$$(\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_{t,t+1} = \frac{\sum_1^{N_{t+1}} VPLGF_{t+1}}{\sum_1^{N_{t+1}} VLG F_t \frac{Nup_{t+1}}{Nup_t} - \sum_1^{N_t} d_{t+1} Nup_t}$$

$$(\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_{0,t+1} =$$

$$(\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_{0,t} * (\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_{t,t+1}$$

$$(\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_0 = (\text{Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP})_{12/2012} = 1000$$

Onde:

(Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP)_{t,t+1} – Variação do Índice / Sub-Índice Imobiliário APFIPP entre o mês t e o mês t+1. A variação é medida em número índice de base 1. Um valor superior a 1 indica que houve uma valorização do Índice / Sub-Índice, enquanto que um valor inferior a 1 indica uma desvalorização;

N_{t+1} – Número de constituintes do Índice / Sub-Índice no final do mês t+1

VLGF_{t+1} – Valor da carteira de cada um dos constituintes do Índice / Sub-Índice, no final do mês t+1

Nup_{t+1} – Número unidades de participação de cada um dos constituintes do Índice / Sub-Índice no final do mês t+1

d_{t+1} – Valor distribuído, por unidade de participação, por cada um dos constituintes do Índice / Sub-Índice no final do mês t+1

APFIPP

Agosto de 2023