

NOVEMBRO 2024

Análise APFIPP ao mercado de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários)¹

¹Não inclui os montantes geridos por 22 Entidades. Em 30 de Setembro de 2024, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 88,77% do total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 30 DE NOVEMBRO DE 2024

Valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários)*:

16.674,7 milhões de euros
 + 8,8% face a Outubro de 2024
 + 11,0% desde o final de 2023
 + 28,1% nos últimos 12 meses

Valor líquido global dos O.I.A. Imobiliários:

14.297,1 milhões de euros
 + 6,4% face a Outubro de 2024
 + 10,3% desde o final de 2023
 + 20,9% nos últimos 12 meses

250 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Novembro 2024***	Outubro 2024	Dezembro 2023	Novembro 2023
Património Imobiliário* (Milhões €)	16.674,7	15.327,2	15.017,3	13.016,5
Variação Percentual**	-	8,8%	11,0%	28,1%
Volume Gerido (milhões €)	14.297,1	13.438,4	12.958,3	11.828,8
Variação Percentual**	-	6,4%	10,3%	20,9%
N.º O.I.A. Imobiliário	250	242	243	218

* - Inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de O.I.A. Imobiliários.

** - Variação entre Novembro de 2024 e o período em causa.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Top Sociedades Gestoras com maior património imobiliário sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 2.179,6 milhões de euros
2. **Square Asset Management:** 2.105,7 milhões de euros
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.086,2 milhões de euros

Top Sociedades Gestoras com maior volume de ativos sob gestão:

1. **Square Asset Management:** 1.921,3 milhões de euros; quota de 13,4%
2. **Sierra IG, SGOIC:** 1.472,2 milhões de euros; quota de 10,3%
3. **LYNX Asset Managers:** 1.421,4 milhões de euros; quota de 9,9%

Sociedade Gestora	Novembro 2024				Outubro 2024		Dezembro 2023		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)		
LYNX Asset Managers	62	2.179,6	1.421,4	9,9%	1.285,6	9,6%	1.189,7	9,2%	10,6%	19,5%
Square Asset Management	7	2.105,7	1.921,3	13,4%	1.899,3	14,1%	1.777,1	13,7%	1,2%	8,1%
Sierra IG, SGOIC	10	2.086,2	1.472,2	10,3%	807,8	6,0%	674,8	5,2%	82,3%	118,2%
Insula Capital	15	1.179,0	767,4	5,4%	779,4	5,8%	754,4	5,8%	-1,5%	1,7%
GEF	13	1.017,1	972,5	6,8%	973,8	7,2%	974,2	7,5%	-0,1%	-0,2%
Interfundos	17	849,8	827,5	5,8%	864,1	6,4%	880,5	6,8%	-4,2%	-6,0%
Norfin	9	819,4	576,7	4,0%	573,6	4,3%	642,5	5,0%	0,5%	-10,2%
Caixa Gestão de Ativos	4	643,6	695,7	4,9%	696,8	5,2%	659,1	5,1%	-0,2%	5,6%
BPI Gestão de Ativos	2	522,0	749,8	5,2%	744,3	5,5%	641,1	4,9%	0,7%	17,0%
Southcap	4	487,0	496,2	3,5%	494,4	3,7%	455,4	3,5%	0,4%	8,9%
Silvip	4	483,3	425,7	3,0%	429,9	3,2%	511,4	3,9%	-1,0%	-16,8%
Montepio Gestão de Activos	8	397,3	519,5	3,6%	516,9	3,8%	453,2	3,5%	0,5%	14,6%
Statusdesafio Capital	11	333,6	257,1	1,8%	264,0	2,0%	158,7	1,2%	-2,6%	62,0%
Fidelidade - SGOIC	3	332,4	307,7	2,2%	306,9	2,3%	293,6	2,3%	0,2%	4,8%
Imorendimento	11	331,4	207,7	1,5%	198,3	1,5%	133,0	1,0%	4,8%	56,2%
Civilria Gestão de Ativos	5	319,5	277,3	1,9%	274,9	2,0%	244,5	1,9%	0,9%	13,4%
Refundos	7	315,5	145,5	1,0%	136,3	1,0%	122,0	0,9%	6,7%	19,3%
GNB - Gestão de Ativos	11	308,9	379,7	2,7%	332,6	2,5%	565,6	4,4%	14,1%	-32,9%
Fundiestamo	5	253,0	293,7	2,1%	294,5	2,2%	290,1	2,2%	-0,3%	1,2%
Atlantic	7	244,8	158,3	1,1%	142,7	1,1%	141,5	1,1%	10,9%	11,9%

* - Inclui, também, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação em Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

** - Valor Líquido sob Gestão.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos:

- Novembro 2024

⊘ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 82,3%

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 664,4 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 118,2%

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 797,4 milhões de euros

Sociedade Gestora	Novembro 2024				Outubro 2024		Dezembro 2023		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)		
Imofundos	1	228,4	242,1	1,7%	241,5	1,8%	235,6	1,8%	0,2%	2,8%
Imopolis	1	193,7	104,6	0,7%	104,3	0,8%	106,0	0,8%	0,3%	-1,3%
Carregosa - SGOIC	10	182,6	147,8	1,0%	148,1	1,1%	144,3	1,1%	-0,2%	2,4%
Santander Asset Management	3	149,8	187,7	1,3%	188,5	1,4%	205,7	1,6%	-0,4%	-8,7%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	148,4	195,6	1,4%	194,3	1,4%	189,7	1,5%	0,7%	3,2%
Libertas	5	140,8	116,7	0,8%	117,3	0,9%	92,8	0,7%	-0,6%	25,7%
Invest Gestão de Activos	2	86,7	39,0	0,3%	37,1	0,3%	32,9	0,3%	5,3%	18,6%
Crédito Agrícola Gest	2	76,3	102,9	0,7%	103,2	0,8%	108,9	0,8%	-0,3%	-5,5%
Profile	1	75,8	92,1	0,6%	93,8	0,7%	93,9	0,7%	-1,8%	-1,9%
Vila Gale Gest	1	75,7	81,9	0,6%	81,6	0,6%	74,4	0,6%	0,4%	10,0%
GFM Gestão de Ativos	2	53,3	39,6	0,3%	38,8	0,3%	39,8	0,3%	2,0%	-0,4%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	37,2	59,3	0,4%	59,4	0,4%	58,7	0,5%	-0,1%	1,0%
Nativa Capital	1	16,8	15,1	0,1%	14,5	0,1%	13,4	0,1%	4,1%	12,6%
Total	250	16.674,7	14.297,1	-	13.438,4	-	12.958,3	-	6,4%	10,3%

* - Inclui, também, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação em Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

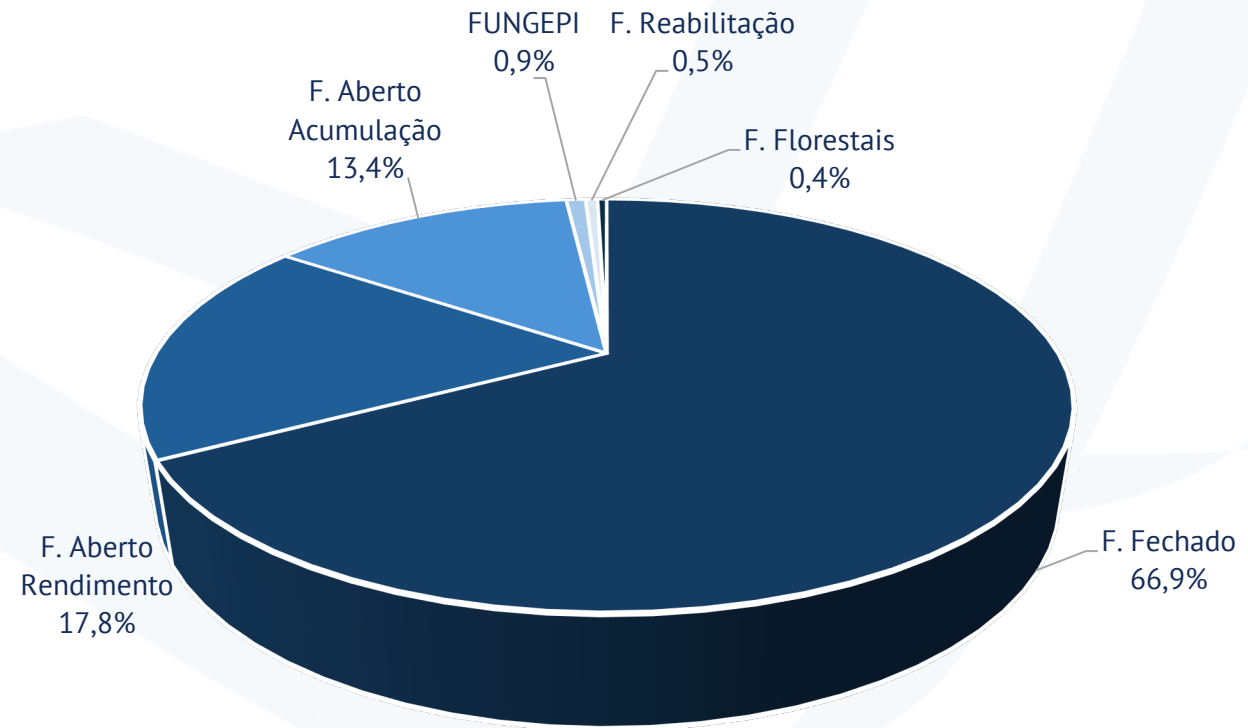
** - Valor Líquido sob Gestão.

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

A Categoria de O.I.A. Imobiliários com maior volume de ativos sob gestão:

1. **Fundos Fechados:** 9.567,1 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.552,0 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Acumulação:** 1.921,3 milhões de euros.

Composição do Mercado de O.I.A. Imobiliários



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos:

- Novembro 2024

FUNGEPI: maior crescimento em termos percentuais, com 62,7% (47,2 milhões de euros)

Fundos Fechados: maior crescimento em valores absolutos, com 784,3 milhões de euros (8,9%)

- Desde o início do ano

Fundos Fechados: maior crescimento em termos percentuais, com 14,4%

Fundos Fechados: maior crescimento em valores absolutos, com 1,203,9 milhões de euros

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Novembro 2024		Outubro 2024		Dezembro 2023		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	9.567,1	66,9%	8.782,8	65,4%	8.363,3	64,5%	8,9%	14,4%
F. Aberto Rendimento	2.552,0	17,9%	2.550,5	19,0%	2.431,2	18,8%	0,1%	5,0%
F. Aberto Acumulação	1.921,3	13,4%	1.898,1	14,1%	1.830,8	14,1%	1,2%	4,9%
FUNGEPI	122,5	0,9%	75,3	0,6%	199,1	1,5%	62,7%	-38,5%
F. Reabilitação	76,3	0,5%	74,4	0,6%	77,4	0,6%	2,5%	-1,4%
F. Florestais	57,9	0,4%	57,3	0,4%	56,5	0,4%	1,0%	2,4%
Total	14.297,1	-	13.438,4	-	12.958,3	-	6,4%	10,3%

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns O.I.A. Imobiliários.

03. O MERCADO EM RESULTADOS

a) Rendibilidade do último ano terminado em 30 de Novembro de 2024:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média ²	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	5,63%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9,09%	4
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,77%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,54%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,58%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,86%	2
		IMOFID	Fidelidade	5,72%	3
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,57%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	104,84%	Oceanico III	Interfundos	2628,72%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	327,82%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	327,82%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7,51%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	103,70%	7
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	26,91%	6
		Imovedras	Statusdesafio Capital	20,88%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6,23%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,57%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,74%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				12,63%	

² Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários 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%.

03. O MERCADO EM RESULTADOS

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 30 de Novembro de 2024:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média ²	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	4,93%	Imonegócios	Imofundos	6,48%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,07%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	5,63%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,38%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,76%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,27%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,23%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	12,42%	Oceanico III	Interfundos	105,43%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	84,47%	7
		Inspirar	Invest Gestão de Activos	39,95%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	6,55%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	72,84%	7
		Marathon	Civilria Gestão de Ativos	35,02%	7
		ICON - SIC	Refundos	29,00%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				4,82%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,34%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				5,50%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				5,20%	

² Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários 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%.

04. ANEXO – EVENTOS OCORRIDOS

- **Novos OIA Imobiliários:**
 - Brothers F & F - SIC (Atlantic)
 - Cascaishopping - SIC (Sierra IG)
 - Gamma Capital RE - SIC (Refundos)
 - LMRJ - SIC (Atlantic)
 - Luzresi - SIC (Refundos)
 - Malhoa17 - SIC (Lynx Asset Managers)
 - Marquês de Abrantes - SIC (Lynx Asset Managers)
 - Matrizinsular - SIC (Lynx Asset Managers)
 - Norteshopping - SIC (Sierra IG)
 - QDF - SIC (Lynx Asset Managers)

- **OIA Imobiliários Liquidados:**
 - Banif Renda Habitação (Profile);

- **OIA Imobiliários que mudaram de Gestora:**
 - Predicaima (passou da Interfundos para a Cedras Atlantica e deixou de ser incluído na amostra)



NOVEMBRO 2024