

OUTUBRO 2024

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

¹Não inclui os montantes geridos por 21 Entidades. Em 30 de Setembro de 2024, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 88,88% do total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 31 DE OUTUBRO DE 2024

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

15.310,4 milhões de euros
 + 0,5% face a Setembro de 2024
 + 2,0% desde o final de 2023
 + 18,2% nos últimos 12 meses

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

13.423,9 milhões de euros
 estagnação relativamente ao mês anterior
 + 3,6% desde o final de 2023
 + 13,9% nos últimos 12 meses

241 O.I.A. Imobiliário registados

(durante o mês de Outubro de 2024 foi lançado o “Neptune Hours - SIC” e registou-se a liquidação do “I Marope” e do “Imogestão”. Adicionalmente o “Castro Red Capital” foi transferido da Refundos para a Nexa, Sociedade Gestora não incluída nesta publicação.)

	Outubro 2024***	Setembro 2024	Dezembro 2023	Outubro 2023
Património Imobiliário* (Milhões €)	15.310,4	15.239,0	15.017,3	12.947,5
Variação Percentual**	-	0,5%	2,0%	18,2%
Volume Gerido (milhões €)	13.423,9	13.429,5	12.958,3	11.781,8
Variação Percentual**	-	0,0%	3,6%	13,9%
N.º O.I.A. Imobiliário	241	244	243	215

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

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

*** - Não inclui informação sobre o “Primeiro Fundo Floresta Atlântica”, uma vez que não se encontra disponível à data desta publicação

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Top Sociedades Gestoras com maior património imobiliário sob gestão:

1. **Square Asset Management:** 2.099,3 milhões de euros
2. **LYNX Asset Managers:** 1.921,3 milhões de euros
3. **Insula Capital:** 1.184,4 milhões de euros

Top Sociedades Gestoras com maior volume de ativos sob gestão:

1. **Square Asset Management:** 1.899,3 milhões de euros; quota de 14,1%
2. **LYNX Asset Managers:** 1.285,6 milhões de euros; quota de 9,6%
3. **GEF:** 973,8 milhões de euros; quota de 7,3%

Sociedade Gestora	Outubro 2024				Setembro 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)		
Square Asset Management	7	2.099,3	1.899,3	14,1%	1.889,0	14,1%	1.777,1	13,7%	0,5%	6,9%
LYNX Asset Managers	58	1.921,3	1.285,6	9,6%	1.270,1	9,5%	1.189,7	9,2%	1,2%	8,1%
Insula Capital	15	1.184,4	779,4	5,8%	787,2	5,9%	754,4	5,8%	-1,0%	3,3%
GEF	13	1.018,5	973,8	7,3%	978,6	7,3%	974,2	7,5%	-0,5%	0,0%
Sierra IG, SGOIC	8	1.018,3	807,8	6,0%	804,5	6,0%	674,8	5,2%	0,4%	19,7%
Interfundos	18	873,1	864,1	6,4%	839,1	6,2%	880,5	6,8%	3,0%	-1,9%
Norfin	9	809,2	573,6	4,3%	571,2	4,3%	642,5	5,0%	0,4%	-10,7%
Caixa Gestão de Ativos	4	643,6	696,8	5,2%	685,9	5,1%	659,1	5,1%	1,6%	5,7%
BPI Gestão de Ativos	2	521,9	744,3	5,5%	730,3	5,4%	641,1	4,9%	1,9%	16,1%
Southcap	4	487,0	494,4	3,7%	472,9	3,5%	455,4	3,5%	4,5%	8,6%
Silvip	4	482,3	429,9	3,2%	426,0	3,2%	511,4	3,9%	0,9%	-15,9%
Montepio Gestão de Activos	8	397,0	516,9	3,9%	504,4	3,8%	453,2	3,5%	2,5%	14,1%
GNB - Gestão de Ativos	11	334,5	332,6	2,5%	454,1	3,4%	565,6	4,4%	-26,8%	-41,2%
Statusdesafio Capital	11	333,8	264,0	2,0%	260,1	1,9%	158,7	1,2%	1,5%	66,3%
Fidelidade - SGOIC	3	332,4	306,9	2,3%	307,9	2,3%	293,6	2,3%	-0,3%	4,5%
Imorendimento	11	321,7	198,3	1,5%	196,3	1,5%	133,0	1,0%	1,0%	49,1%
Civilria Gestão de Ativos	5	320,8	274,9	2,0%	263,7	2,0%	244,5	1,9%	4,2%	12,4%
Refundos	5	265,2	136,3	1,0%	149,7	1,1%	122,0	0,9%	-8,9%	11,8%
Fundiestamo	5	253,0	294,5	2,2%	284,5	2,1%	290,1	2,2%	3,5%	1,5%
Imofundos	1	228,4	241,5	1,8%	238,6	1,8%	235,6	1,8%	1,2%	2,5%

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

** - Valor Líquido sob Gestão.

*** - Não inclui informação sobre o "Primeiro Fundo Floresta Atlântica", uma vez que não se encontra disponível à data desta publicação

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos:

- Outubro 2024

📈 **Invest Gestão de Activos:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 5,1%

€ **Interfundos:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 25,0 milhões de euros

- Desde o início do ano

📈 **Statusdesafio Capital:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 66,3%

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 133,0 milhões de euros

Sociedade Gestora	Outubro 2024***				Setembro 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)		
Atlantic	5	219,3	142,7	1,1%	141,3	1,1%	141,5	1,1%	0,9%	0,9%
Imopolis	1	193,7	104,3	0,8%	104,4	0,8%	106,0	0,8%	-0,1%	-1,6%
Carregosa - SGOIC	10	182,8	148,1	1,1%	146,9	1,1%	144,3	1,1%	0,8%	2,6%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	156,0	194,3	1,4%	193,6	1,4%	189,7	1,5%	0,3%	2,4%
Santander Asset Management	3	155,5	188,5	1,4%	188,1	1,4%	205,7	1,6%	0,2%	-8,3%
Libertas	5	153,4	117,3	0,9%	117,1	0,9%	92,8	0,7%	0,2%	26,4%
Invest Gestão de Activos	2	84,5	37,1	0,3%	35,3	0,3%	32,9	0,3%	5,1%	12,7%
Profile	2	78,5	93,8	0,7%	93,6	0,7%	93,9	0,7%	0,1%	-0,2%
Crédito Agrícola Gest	2	76,9	103,2	0,8%	103,3	0,8%	108,9	0,8%	-0,1%	-5,2%
Vila Gale Gest	1	73,5	81,6	0,6%	80,8	0,6%	74,4	0,6%	1,0%	9,5%
GFM Gestão de Ativos	2	53,3	38,8	0,3%	39,0	0,3%	39,8	0,3%	-0,5%	-2,3%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	37,2	59,4	0,4%	59,3	0,4%	58,7	0,5%	0,1%	1,1%
Nativa Capital	0	0,0	0,0	0,0%	12,8	0,1%	13,4	0,1%	-100,0%	-100,0%
Total	241	15.310,4	13.423,9	-	13.429,5	-	12.958,3	-	0,0%	3,6%

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

** - Valor Líquido sob Gestão.

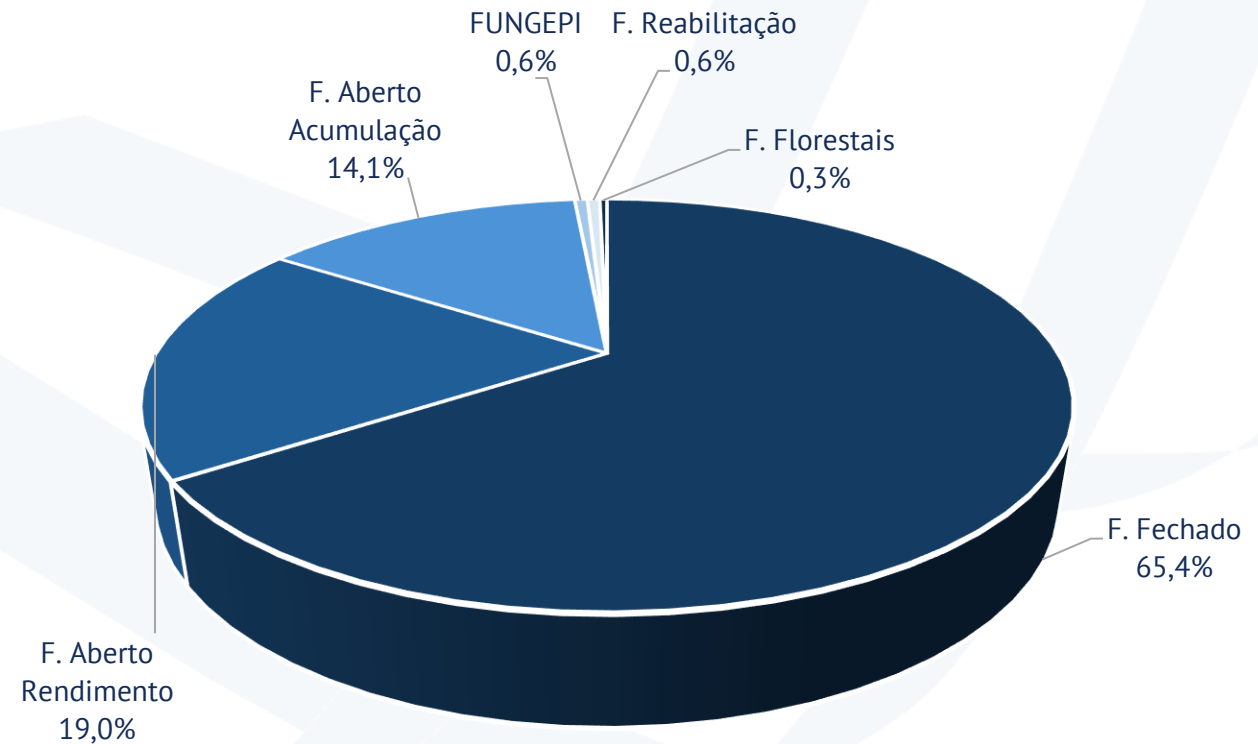
*** - Não inclui informação sobre o "Primeiro Fundo Floresta Atlântica", uma vez que não se encontra disponível à data desta publicação

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 8.782,8 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.550,5 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Acumulação:** 1.898,1 milhões de euros.

Composição do Mercado de O.I.A. Imobiliários



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos:

- Outubro 2024

Fundos Abertos de Rendimento: maior crescimento em termos percentuais, com 1,6% (39,6 milhões de euros)

Fundos Fechados: maior crescimento em valores absolutos, com 69,9 milhões de euros (0,8%)

- Desde o início do ano

Fundos Fechados: maior crescimento em termos percentuais, com 5%

Fundos Fechados: maior crescimento em valores absolutos, com 419,5 milhões de euros

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Outubro 2024		Setembro 2024		Dezembro 2023		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	8.782,8	65,4%	8.712,9	64,9%	8.363,3	64,5%	0,8%	5,0%
F. Aberto Rendimento	2.550,5	19,0%	2.510,9	18,7%	2.431,2	18,8%	1,6%	4,9%
F. Aberto Acumulação	1.898,1	14,1%	1.883,8	14,0%	1.830,8	14,1%	0,8%	3,7%
FUNGEPI	75,3	0,6%	192,2	1,4%	199,1	1,5%	-60,8%	-62,2%
F. Reabilitação	74,4	0,6%	74,0	0,6%	77,4	0,6%	0,6%	-3,8%
F. Florestais	42,8	0,3%	55,7	0,4%	56,5	0,4%	-23,3%	-24,3%
Total	13.423,9	-	13.429,5	-	12.958,3	-	0,0%	3,6%

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 31 de Outubro 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	5,19%	CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,51%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	5,94%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,53%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,61%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	6,15%	2
		IMOFID	Fidelidade	5,71%	3
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,64%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	27,49%	Oceanico III	Interfundos	1468,22%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	64,46%	7
		Almost Future - SIC	Silvip	63,06%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7,64%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	105,91%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	34,37%	6
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	27,02%	6
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,64%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,29%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,57%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				9,06%	

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 31 de Outubro 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	4,76%	Imonegócios	Imofundos	6,49%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	5,57%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,44%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,37%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,87%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,34%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,19%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	7,80%	Oceanico III	Interfundos	103,29%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	93,81%	7
		Inspirar	Invest Gestão de Ativos	40,05%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	6,45%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	75,63%	7
		Marathon	Civilria Gestão de Ativos	35,01%	7
		ICON - SIC	Refundos	29,05%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				4,63%	
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,28%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				5,44%	
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				4,05%	

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%.



Outubro 2024