

Fundos de Investimento Imobiliário - janeiro 2014

Em janeiro de 2014, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) situou-se nos 13.068,5 milhões de euros, menos 46,1 milhões de euros do que em dezembro.

O montante gerido pelos fundos de investimento imobiliário (FII) diminuiu 0,2% para 9.298,7 milhões de euros (menos 20,2 milhões de euros do que em dezembro). Nos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) diminuiu 0,8% e nos fundos de gestão de património imobiliários (FUNGEPI) o valor sob gestão decresceu 0,1%, para 823,3 milhões de euros, face ao mês anterior.

Os países da União Europeia continuam a ser o principal destino dos investimentos em ativos imobiliários, representando 100% do total aplicado. Os imóveis destinados ao setor dos serviços foram o principal alvo das aplicações dos FII e FEII abertos, com um peso de 45,5% nas carteiras no período considerado. Nos FUNGEPI, o setor do comércio é a finalidade da maioria dos imóveis detidos (32,6% do total).

A Interfundos (12,9%), a Fundger (11,8%) e a Montepio Valor (9,1%) têm as quotas de mercado mais elevadas. O valor do fundo “Fundimo”, o que detém o montante sob gestão mais elevado do mercado, desceu 1,6% face ao mês anterior para 768,9 milhões de euros, seguido do “Gespatrimónio Rendimento”, que caiu para 565,5 milhões, e do “Novimovest” que aumentou 0,7% para os 363,1 milhões de euros.

Em janeiro foi liquidado o fundo “Imofer – FEIIF”, gerido pela Interfundos.

Os dados constantes no presente relatório resultam, salvo indicação em contrário, das informações reportadas à CMVM pelas entidades gestoras, de acordo com a legislação em vigor. Inclui os Fundos de Gestão de Património Imobiliários, identificados pela sigla FUNGEPI (anteriormente por FIIGE ou FGPI) e instituídos pelo Decreto-Lei n.º 316.º/93, de 21 de setembro e os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, englobados na categoria denominada FII. Não estão incluídos os fundos constituídos ao abrigo da Portaria 264/95 de 11 de agosto e o Fundo de Investimento Imobiliário Correia & Viegas e respetiva Sociedade Gestora, com o mesmo nome, por ter sido decretada a respetiva liquidação compulsiva por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM de 11 de novembro de 2009. A informação utilizada reporta-se à data de 17 fevereiro 2014, sendo os resultados provisórios. A variação mensal (Δ mensal) refere-se sempre à comparação entre o mês de análise e o anterior.



Tabela 1 – Indicadores Agregados

Unidade: 10⁶ Euro

	FII			FEII			FUNGEPI		
	jan-14	dez-13	Δ mensal	jan-14	dez-13	Δ mensal	jan-14	dez-13	Δ mensal
N.º de entidades gestoras	28	28	0	23	23	0	1	1	0
Valor sob gestão (1)	9.298,7	9.318,9	-0,2%	2.946,5	2.971,5	-0,8%	823,3	824,2	-0,1%
Abertos	3.534,2	3.544,6	-0,3%	578,8	605,3	-4,4%	823,3	824,2	-0,1%
Fechados	5.764,4	5.774,2	-0,2%	2.367,7	2.366,2	0,1%	-	-	-
N.º de Fundos (2)	146	146	0	106	107	-1	3	3	0
Abertos	11	11	0	4	4	0	3	3	0
Fechados	135	135	0	102	103	-1	-	-	-
Capitalização média dos Fundos [(1)/(2)]	63,7	63,8	-0,14	27,8	27,8	0,03	274,4	274,7	-0,30

Tabela 2 – Investimento por Tipo de Ativos e de Mercados

Unidade: 10⁶ Euro

	jan-14								
	Abertos						Fechados		
	FII+FEII			FUNGEPI			Valor	% Total	Δ mensal
	Valor	% Total	Δ mensal	Valor	% Total	Δ mensal			
Imóveis situados em Estados da União Europeia	4.703,6	114,4%	-1,2%	550,3	66,8%	-4,6%	9.136,8	112,4%	0,4%
Terrenos	255,6	6,2%	-5,9%	167,8	20,4%	-0,5%	1.819,0	22,4%	-0,1%
Construção de Reabilitação	10,8	0,3%	0,0%	0,0	0,0%	-	160,9	2,0%	0,4%
Outros Projectos de Construção	50,6	1,2%	-1,8%	40,9	5,0%	6,7%	1.304,9	16,0%	-0,2%
Construções Acabadas	4.357,0	105,9%	-0,9%	341,5	41,5%	-7,7%	5.829,1	71,7%	0,7%
Direitos	29,4	0,7%	0,0%	0,0	0,0%	-	22,9	0,3%	0,0%
Imóveis situados fora da União Europeia	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Terrenos	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Construção de Reabilitação	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Outros Projectos de Construção	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Construções Acabadas	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Direitos	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Sub-Total IMÓVEIS	4.703,6	114,4%	-1,2%	550,3	66,8%	-4,6%	9.136,8	112,4%	0,4%
Unidades de Participação	5,8	0,1%	-3,4%	19,1	2,3%	-0,4%	89,7	1,1%	-1,6%
Participações em Sociedades Imobiliárias	47,9	1,2%	0,0%	151,4	18,4%	0,1%	324,7	4,0%	0,0%
Liquidez	38,0	0,9%	-3,4%	76,5	9,3%	39,1%	818,9	10,1%	0,4%
À vista	10,7	0,3%	-34,2%	76,5	9,3%	39,1%	488,3	6,0%	-6,1%
A prazo	27,2	0,7%	18,6%	0,0	0,0%	-	330,7	4,1%	11,9%
Empréstimos	-640,3	-15,6%	-0,7%	0,0	0,0%	-100,0%	-2.017,6	-24,8%	-0,3%
Outros valores a regularizar	-41,9	-1,0%	-27,5%	26,0	3,2%	17,8%	-220,4	-2,7%	31,0%
Sub-Total	-590,5	-14,4%	-3,1%	273,0	33,2%	10,4%	-1.004,7	-12,4%	4,6%
TOTAL	4.113,0	100,0%	-0,9%	823,3	100,0%	-0,1%	8.132,1	100,0%	-0,1%



Tabela 3 – Finalidade dos Imóveis

Unidade: 10⁶ Euro

	jan-14								
	Abertos						Fechados		
	FII+FEII			FUNGEPI					
	Valor	% Total	Δ mensal	Valor	% Total	Δ mensal	Valor	% Total	Δ mensal
Imóveis situados na União Europeia	4.418,5	100,0%	-0,9%	382,5	100,0%	-6,3%	7.294,9	100,0%	0,5%
Habituação	158,3	3,6%	-5,0%	101,6	26,6%	1,0%	1.921,9	26,3%	1,4%
Comércio	868,3	19,7%	-0,5%	124,8	32,6%	-15,3%	1.295,9	17,8%	-0,1%
Serviços	2.008,5	45,5%	-0,7%	69,4	18,2%	0,0%	1.758,5	24,1%	0,1%
Industrial	29,9	0,7%	0,0%	22,2	5,8%	0,0%	52,6	0,7%	0,0%
Outros	1.353,4	30,6%	-0,9%	64,6	16,9%	-6,1%	2.266,0	31,1%	0,5%
Imóveis situados fora da União Europeia	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Habituação	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Comércio	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Industrial	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Serviços	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
Outros	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-	0,0	0,0%	-
TOTAL	4.418,5	100,0%	-0,9%	382,5	100,0%	-6,3%	7.294,9	100,0%	0,5%

Nota: Da definição de "imóveis" excluem-se os terrenos e os direitos.



Tabela 4 – Número de Fundos e Quota de Mercado

Entidade	Jan-14		Δ Mensal	
	N.º	QM	N.º	QM
FII+FEII				
Interfundos	45	12,9%	-1	-0,01 p.p.
Fundger	27	11,8%	0	-0,04 p.p.
Montepio Valor	8	9,1%	0	0,03 p.p.
ESAF	30	8,5%	0	0,02 p.p.
Norfin	15	6,8%	0	0,03 p.p.
Square Asset Management	5	6,4%	1	-0,17 p.p.
Banif Gestão de Activos	13	6,0%	0	0,02 p.p.
Gesfimo	18	6,0%	0	0 p.p.
Imofundos	6	4,6%	0	-0,01 p.p.
Santander Asset Management	4	4,3%	0	0,04 p.p.
Sonaegest	3	3,4%	0	0,03 p.p.
Selecta	10	3,3%	0	0,01 p.p.
Silvip	1	2,4%	0	0,02 p.p.
Fimoges	1	2,2%	0	0,01 p.p.
Fund Box	16	1,9%	0	0,01 p.p.
BPI Gestão de Activos	2	1,6%	0	-0,01 p.p.
Fundiestamo	3	1,5%	0	0,01 p.p.
Popular Gestão de Activos	5	1,4%	0	-0,01 p.p.
TF Turismo Fundos	2	0,9%	0	0 p.p.
TDF	1	0,8%	0	0 p.p.
GEF	8	0,7%	0	0 p.p.
Atlantic	7	0,6%	0	0 p.p.
Refundos	1	0,6%	0	0 p.p.
Imorendimento	5	0,5%	0	0 p.p.
Vila Galé Gest	1	0,3%	0	0 p.p.
Floresta Atlântica	3	0,3%	0	0 p.p.
Libertas	2	0,3%	0	0 p.p.
Imopólis	1	0,3%	0	0 p.p.
MNF Gestão de Activos	3	0,3%	0	0 p.p.
Invest Gestão de Activos	2	0,1%	0	0 p.p.
Orey Financial	2	0,1%	0	0 p.p.
Fibeira Fundos	1	0,1%	0	0 p.p.
Patris Gestão de Activos	1	0,0%	0	0 p.p.
Total dos FII+FEII	252	100,0%	-1	-
FUNGEPI				
Fimoges	3	100,0%	0	0 p.p.
Total dos FUNGEPI	3	100,0%	0	-
TOTAL	255	100,0%	-1	-

Legenda: QM – Quota de Mercado; p.p. – pontos percentuais.



Tabela 5 – Maiores fundos

Unidade: 10⁶ Euro

Entidade	Fundo	jan-14		Δ
		Valor	%	mensal Valor
	FII+FEII			
Fundger	FUNDIMO	768,9	6,3%	-1,6%
ESAF	GESPATRIMÓNIO RENDIMENTO	565,5	4,6%	0,0%
Santander Asset Management	NOVIMOVEST	363,1	3,0%	0,7%
Gesfimo	FIMES ORIENTE	360,7	2,9%	0,0%
Imofundos	IMONEGÓCIOS	311,5	2,5%	0,1%
Silvip	FUNDO VAL.INVESTIMENTOS PREDIAIS - VIP	300,00	2,4%	0,5%
Montepio Valor	FINIPREDIAL	293,6	2,4%	-0,1%
Banif Gestão de Activos	BANIF IMOPREDIAL - F. INVEST. IMOBIL. ABERTO	285,4	2,3%	-0,1%
Fimoges	FUNDES	274,5	2,2%	0,0%
Interfundos	AF PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO	252,3	2,1%	-1,4%
Outros		8.469,6	69,2%	-0,4%
	Total dos FII+FEII	12.245,1	100,0%	-0,4%
	FUNGEPI			
Fimoges	FUNGEPI BES	309,3	37,6%	3,5%
Fimoges	FUNGEPI - BES II	267,8	32,5%	4,5%
Fimoges	FUNGERE	246,2	29,9%	-8,5%
	Total dos FUNGEPI	823,3	100,0%	-0,1%
	TOTAL	13.068,5	100,0%	-0,4%