

ABRIL 2026

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

¹Não inclui os montantes geridos por 38 Entidades. Em 31 de Março de 2026, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 88.74% do Ativo Bruto (GAV) total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 30 DE ABRIL DE 2026

Valor do Ativo Bruto (GAV) dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários):

26,540.3 milhões de euros
 + 1.0% face a Março de 2026
 + 2.9% desde o final de 2025
 + 19.4% nos últimos 12 meses

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

18,801.3 milhões de euros
 + 0.8% face a Março de 2026
 + 2.6% desde o final de 2025
 + 16.8% nos últimos 12 meses

345 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Abril 2026	Março 2026	Dezembro 2025	Abril 2025
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	26,540.3	26,273.6	25,780.3	22,223.5
Variação Percentual*	-	1.0%	2.9%	19.4%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	18,801.3	18,646.9	18,317.0	16,103.3
Variação Percentual*	-	0.8%	2.6%	16.8%
N.º O.I.A. Imobiliário	345	346	343	288

* - Variação entre Dezembro de 2025 e o período em causa.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Top Sociedades Gestoras com maior Ativo Bruto (GAV) sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 5,370.7 milhões de euros quota de 20.2%
2. **Square Asset Management:** 3,253.2 milhões de euros quota de 12.3%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2,501.5 milhões de euros quota de 9.4%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3,186.2 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2,645.7 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1,640.3 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Abril 2026				Março 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLC** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
LYNX Asset Managers	104	5,370.7	3,186.2	20.2%	5,351.6	20.4%	5,340.5	20.7%	0.4%	0.6%
Square Asset Management	9	3,253.2	2,645.7	12.3%	3,189.4	12.1%	3,060.7	11.9%	2.0%	6.3%
Sierra IG, SGOIC	13	2,501.5	1,640.3	9.4%	2,512.4	9.6%	2,307.8	9.0%	-0.4%	8.4%
Insula Capital	20	1,678.2	977.5	6.3%	1,681.0	6.4%	1,695.7	6.6%	-0.2%	-1.0%
GEF	17	1,213.6	860.1	4.6%	1,207.4	4.6%	1,181.2	4.6%	0.5%	2.7%
Norfin	8	1,141.9	596.7	4.3%	1,126.7	4.3%	1,115.2	4.3%	1.3%	2.4%
Refundos	16	1,020.9	546.1	3.8%	1,005.1	3.8%	980.7	3.8%	1.6%	4.1%
BPI Gestão de Ativos	2	872.3	837.3	3.3%	868.6	3.3%	856.6	3.3%	0.4%	1.8%
Interfundos	15	853.7	777.3	3.2%	850.3	3.2%	904.3	3.5%	0.4%	-5.6%
Caixa Gestão de Ativos	3	850.3	822.8	3.2%	836.4	3.2%	791.0	3.1%	1.7%	7.5%
Statusdesafio Capital	21	779.9	459.4	2.9%	685.3	2.6%	692.2	2.7%	13.8%	12.7%
Southcap	7	680.8	524.0	2.6%	677.7	2.6%	670.1	2.6%	0.4%	1.6%
Montepio Gestão de Activos	6	634.2	607.8	2.4%	625.3	2.4%	600.8	2.3%	1.4%	5.6%
Civilria Gestão de Ativos	8	482.6	363.2	1.8%	467.3	1.8%	451.6	1.8%	3.3%	6.9%
GNB - Gestão de Ativos	7	463.2	415.2	1.7%	468.3	1.8%	473.2	1.8%	-1.1%	-2.1%
Silvip	3	446.1	416.4	1.7%	442.4	1.7%	437.0	1.7%	0.8%	2.1%
Imorendimento	12	415.8	272.5	1.6%	417.4	1.6%	374.5	1.5%	-0.4%	11.0%
Legatum Gest - SGOIC	16	400.4	229.2	1.5%	396.8	1.5%	402.3	1.6%	0.9%	-0.5%
Atlantic	9	384.6	237.0	1.4%	379.7	1.4%	356.8	1.4%	1.3%	7.8%
Fidelidade - SGOIC	3	375.5	336.4	1.4%	371.2	1.4%	369.5	1.4%	1.1%	1.6%

* - Ativo Bruto.

** - Valor Líquido sob Gestão

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Abril 2026

⊘ **Statusdesafio Capital:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 13.8%

€ **Statusdesafio Capital:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 94.6 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 18.1% (35.3 milhões de euros)

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 193.6 milhões de euros (8.4%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Abril 2026				Março 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLC** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
KLP Gestão de Ativos	3	325.9	215.9	1.2%	324.3	1.2%	317.8	1.2%	0.5%	2.6%
Fundiestamo	5	314.5	287.4	1.2%	316.6	1.2%	317.6	1.2%	-0.6%	-1.0%
Haitong Global Asset Management	4	253.8	220.0	1.0%	252.0	1.0%	251.8	1.0%	0.7%	0.8%
Imofundos	1	252.4	230.0	1.0%	251.2	1.0%	249.3	1.0%	0.5%	1.2%
Nexa SGOIC	3	230.5	124.6	0.9%	229.7	0.9%	195.2	0.8%	0.4%	18.1%
Libertas	5	211.5	136.6	0.8%	207.7	0.8%	190.8	0.7%	1.8%	10.8%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	184.0	162.6	0.7%	183.9	0.7%	183.4	0.7%	0.0%	0.3%
Imopolis	2	155.8	92.4	0.6%	156.0	0.6%	154.9	0.6%	-0.1%	0.6%
PICF	4	140.1	81.6	0.5%	141.1	0.5%	141.6	0.5%	-0.7%	-1.1%
Invest Gestão de Activos	2	126.7	56.3	0.5%	126.3	0.5%	130.5	0.5%	0.3%	-2.9%
Vila Gale Gest	1	104.5	103.6	0.4%	104.1	0.4%	102.2	0.4%	0.4%	2.3%
Santander Asset Management	2	79.1	73.1	0.3%	78.1	0.3%	152.2	0.6%	1.2%	-48.1%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	75.2	62.9	0.3%	75.2	0.3%	74.4	0.3%	-0.1%	1.0%
Profile	1	74.4	63.8	0.3%	74.6	0.3%	74.2	0.3%	-0.3%	0.3%
GFM Gestão de Ativos	2	73.3	48.4	0.3%	73.6	0.3%	64.6	0.3%	-0.4%	13.6%
Crédito Agrícola Gest	2	70.9	67.0	0.3%	71.0	0.3%	70.3	0.3%	-0.1%	0.9%
Sixty Degrees	2	40.0	17.2	0.2%	39.6	0.2%	35.9	0.1%	1.1%	11.4%
Heed Capital	1	8.3	6.7	0.0%	8.3	0.0%	11.8	0.0%	0.0%	-30.0%
Total	345	26,540.3	18,801.3	-	26,273.6	-	25,780.3	-	1.0%	2.9%

* - Ativo Bruto

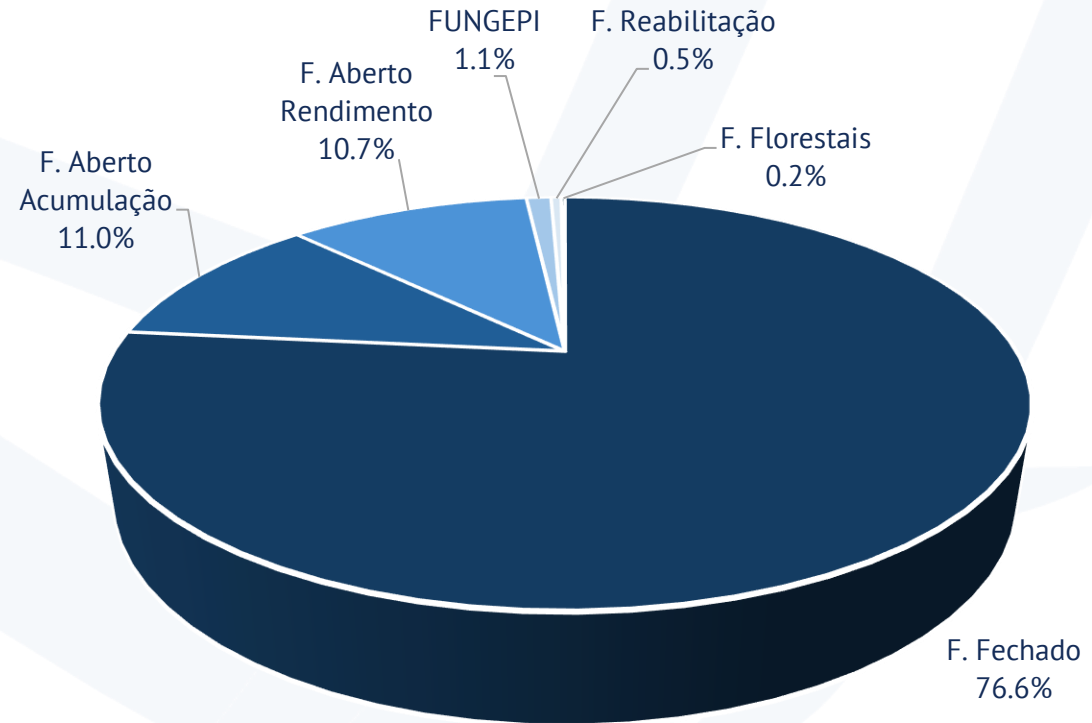
** - Valor Líquido sob Gestão

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

A Categoria de O.I.A. Imobiliários com maior GAV (Ativo Bruto):

1. **Fundos Fechados:** 20,338.4 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2,916.0 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2,829.8 milhões de euros.

Composição do Mercado de O.I.A. Imobiliários - GAV



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Abril 2026

⊘ **F. Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 2.3% (66.6 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 169.9 milhões de euros (0.8%)

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Florestais:** maior crescimento, em termos percentuais, com 15.3% (6.0 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 361.7 milhões de euros (1.8%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Abril 2026		Março 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	20,338.4	76.6%	20,168.5	76.8%	19,976.7	77.5%	0.8%	1.8%
F. Aberto Acumulação	2,916.0	11.0%	2,849.4	10.8%	2,737.8	10.6%	2.3%	6.5%
F. Aberto Rendimento	2,829.8	10.7%	2,794.8	10.6%	2,608.6	10.1%	1.3%	8.5%
FUNGEPI	291.4	1.1%	297.5	1.1%	301.1	1.2%	-2.1%	-3.2%
F. Reabilitação	119.8	0.5%	118.6	0.5%	117.1	0.5%	1.0%	2.3%
F. Florestais	44.9	0.2%	44.8	0.2%	39.0	0.2%	0.3%	15.3%
Total	26,540.3	-	26,273.6	-	25,780.3	-	1.0%	2.9%

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 Abril de 2026:

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	6.19%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9.10%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6.87%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6.05%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.26%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.35%	1
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4.93%	1
		VIP	Silvip	4.22%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	18.82%	Multiliving Tavira - SIC	Civilria Gestão de Ativos	1506.87%	7
		Lovely Quadrant - SIC	LYNX Asset Managers	1356.23%	7
		Marques Abrantes - SIC	LYNX Asset Managers	1337.30%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	9.05%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	36.92%	5
		Barra Shopping - SIC	Sierra IG	31.36%	7
		Sintra RP - SIC	Statusdesafio Capital	30.48%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6.34%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4.15%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				8.68%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7.90%	-

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 Abril de 2026:

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	5.83%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7.45%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6.06%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5.72%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.37%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5.36%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.34%	2
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.54%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	13.19%	Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78.45%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	72.28%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	59.95%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8.11%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	91.32%	7
		Touchwise - SIC	LYNX Asset Managers	22.16%	6
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17.54%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5.94%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4.29%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7.32%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8.90%	-

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 e OIA Imobiliários que passaram a ser incluídos na amostra:**

- P. Novo - Vineyard Properties – SIC (Insula Capital);
- Galeria Parque Nascente - Exploração de Espaços Comerciais - SIC (KLP Gestão de Ativos) - iniciou atividade em Dezembro de 2026;
- Gondobrico - Exploração de Espaços Comerciais - SIC (KLP Gestão de Ativos) - iniciou atividade em Dezembro de 2026;
- Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária - SIC (KLP Gestão de Ativos) - iniciou atividade em Dezembro de 2026;
- Mérito Secreto – SIC (LYNX Asset Managers) – iniciou atividade em Março de 2026;

➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- (não houve)

➤ **OIA Imobiliários objecto de fusão:**

- A Crónicas Suaves – SIC e a Desfecho Erudito – SIC foram incorporadas na Alfabeto Tolerante – SIC (todas elas geridas pela Statusdesafio Capital)



ABRIL 2026