

NOVEMBRO 2025

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

¹Não inclui os montantes geridos por 27 Entidades. Em 30 de Setembro de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 90,86% do Valor Líquido Global gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 30 DE NOVEMBRO DE 2025

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

24.145,5 milhões de euros
+ 0,2% face a Outubro de 2025
+ 11,3% desde o final de 2024
+ 26,3% nos últimos 12 meses

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

17.402,3 milhões de euros
+ 0,2% face a Outubro de 2025
+ 11,6% desde o final de 2024
+ 21,6% nos últimos 12 meses

311 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Novembro 2025	Outubro 2025	Dezembro 2024	Novembro 2024
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	24.145,5	24.107,8	21.699,8	19.124,9
Variação Percentual*	-	0,2%	11,3%	26,3%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	17.402,3	17.363,9	15.599,3	14.311,6
Variação Percentual*	-	0,2%	11,6%	21,6%
N.º O.I.A. Imobiliário	311	310	283	251

* - Variação entre Novembro 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:** 5.085,8 milhões de euros
quota de 21,1%
2. **Square Asset Management:** 2.926,6 milhões de euros
quota de 12,1%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.299,3 milhões de euros
quota de 9,5%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3.041,3 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.420,6 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.486,2 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Novembro 2025				Outubro 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)		
LYNX Asset Managers	92	5.085,8	3.041,3	21,1%	5.072,6	21,0%	4.120,5	19,0%	0,3%	23,4%
Square Asset Management	8	2.926,6	2.420,6	12,1%	2.850,6	11,8%	2.635,5	12,1%	2,7%	11,0%
Sierra IG, SGOIC	11	2.299,3	1.486,2	9,5%	2.293,7	9,5%	2.231,4	10,3%	0,2%	3,0%
Insula Capital	18	1.603,9	912,2	6,6%	1.590,3	6,6%	1.367,1	6,3%	0,9%	17,3%
GEF	14	1.096,8	842,2	4,5%	1.093,3	4,5%	945,3	4,4%	0,3%	16,0%
Norfin	8	1.075,4	583,5	4,5%	1.068,4	4,4%	969,5	4,5%	0,6%	10,9%
Interfundos	16	912,2	831,9	3,8%	902,6	3,7%	871,1	4,0%	1,1%	4,7%
BPI Gestão de Ativos	2	849,7	821,6	3,5%	880,0	3,7%	800,2	3,7%	-3,4%	6,2%
Caixa Gestão de Ativos	3	787,2	744,2	3,3%	776,2	3,2%	695,6	3,2%	1,4%	13,2%
Refundos	14	757,3	422,1	3,1%	729,4	3,0%	746,3	3,4%	3,8%	1,5%
Southcap	7	676,4	517,1	2,8%	673,6	2,8%	523,8	2,4%	0,4%	29,2%
Statusdesafio Capital	20	612,1	383,9	2,5%	601,0	2,5%	506,4	2,3%	1,8%	20,9%
Montepio Gestão de Activos	6	594,2	563,2	2,5%	583,3	2,4%	564,4	2,6%	1,9%	5,3%
GNB - Gestão de Ativos	7	472,0	465,4	2,0%	471,5	2,0%	462,0	2,1%	0,1%	2,2%
Silvip	3	435,3	402,3	1,8%	432,7	1,8%	495,3	2,3%	0,6%	-12,1%
Civilria Gestão de Ativos	7	420,9	325,5	1,7%	406,4	1,7%	358,9	1,7%	3,6%	17,3%
Fidelidade - SGOIC	3	369,7	322,2	1,5%	369,1	1,5%	357,3	1,6%	0,2%	3,5%
Carregosa - SGOIC	15	359,7	215,1	1,5%	350,5	1,5%	266,4	1,2%	2,6%	35,1%
Imorendimento	11	350,5	231,9	1,5%	348,7	1,4%	359,4	1,7%	0,5%	-2,5%
Atlantic	9	326,2	200,4	1,4%	323,1	1,3%	335,7	1,5%	1,0%	-2,8%

* - Ativo Bruto.

** - Valor Líquido sob Gestão

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Novembro 2025

⌘ **Refundos:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 3,8% (28,0 milhões de euros)

€ **Square Asset Management:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 76,1 milhões de euros (2,7%)

- Desde o início do ano

⌘ **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 297,7% (143,1 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 965,3 milhões de euros (23,4%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Novembro 2025				Outubro 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)		
Fundiestamo	5	314,1	298,2	1,3%	313,3	1,3%	299,1	1,4%	0,3%	5,0%
Imofundos	1	250,9	225,1	1,0%	270,8	1,1%	270,0	1,2%	-7,3%	-7,1%
Libertas	5	194,4	141,4	0,8%	194,5	0,8%	186,0	0,9%	0,0%	4,5%
Nexa SGOIC	3	191,1	95,1	0,8%	203,7	0,8%	48,1	0,2%	-6,2%	297,7%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	183,1	160,7	0,8%	224,0	0,9%	216,2	1,0%	-18,3%	-15,3%
Imopolis	2	154,9	91,6	0,6%	199,7	0,8%	198,4	0,9%	-22,4%	-21,9%
Santander Asset Management	2	152,5	146,5	0,6%	195,4	0,8%	196,4	0,9%	-22,0%	-22,4%
PICF	4	139,8	80,0	0,6%	140,7	0,6%	137,3	0,6%	-0,7%	1,8%
Invest Gestão de Activos	2	125,7	52,3	0,5%	124,9	0,5%	111,8	0,5%	0,6%	12,4%
Vila Gale Gest	1	101,7	101,1	0,4%	101,3	0,4%	83,1	0,4%	0,4%	22,4%
Profile	1	97,7	86,7	0,4%	97,9	0,4%	104,2	0,5%	-0,3%	-6,3%
Crédito Agrícola Gest	2	87,7	84,9	0,4%	88,6	0,4%	86,9	0,4%	-1,0%	0,9%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	74,5	62,0	0,3%	74,5	0,3%	71,6	0,3%	0,0%	3,9%
GFM Gestão de Ativos	2	60,9	41,9	0,3%	61,6	0,3%	59,7	0,3%	-1,0%	2,1%
Heed Capital	1	5,4	1,9	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Nativa Capital	0	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	19,1	0,1%	0,0%	-100,0%
Total	311	24.145,5	17.402,3	-	24.107,8	-	21.699,8	-	0,2%	11,3%

* - Ativo Bruto

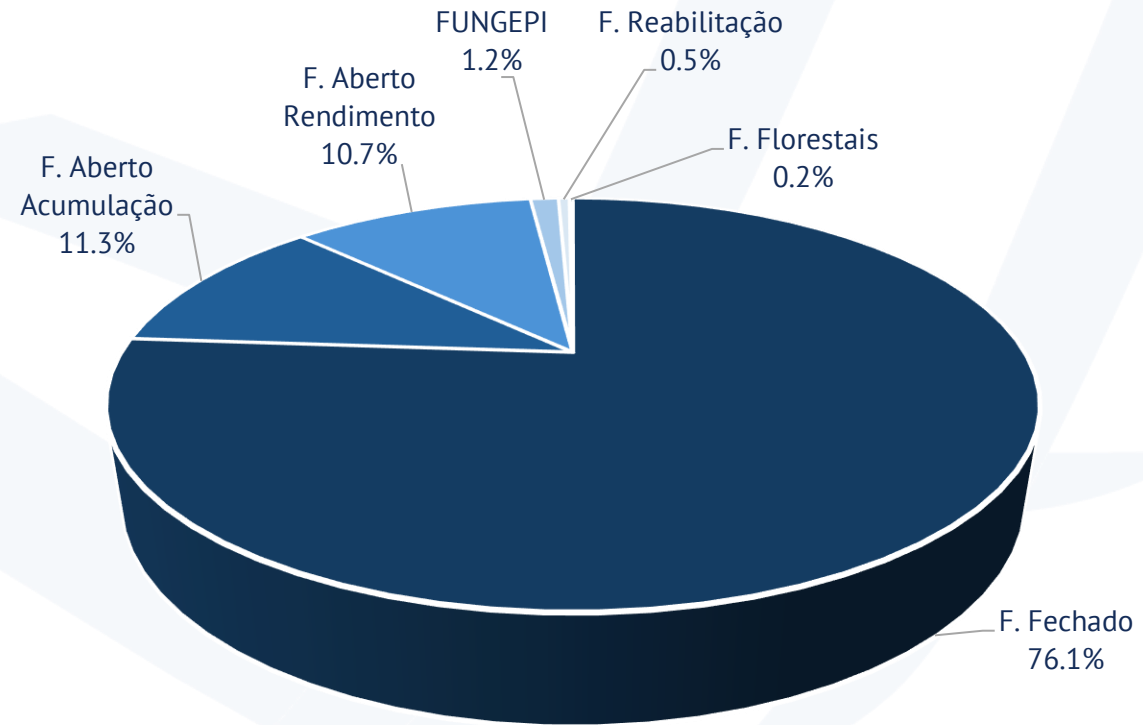
** - Valor Líquido sob Gestão

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 18.385,3 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.724,3 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.579,7 milhões de euros.

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Novembro 2025

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 2,0%

€ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em valores absolutos, com 54,7 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 16,8% (392,0 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 1.817,2 milhões de euros (11,0%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Novembro 2025		Outubro 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	18.385,3	76,1%	18.393,9	76,3%	16.568,1	76,4%	0,0%	11,0%
F. Aberto Acumulação	2.724,3	11,3%	2.669,6	11,1%	2.332,3	10,7%	2,0%	16,8%
F. Aberto Rendimento	2.579,7	10,7%	2.587,2	10,7%	2.324,0	10,7%	-0,3%	11,0%
FUNGEPI	300,4	1,2%	300,4	1,2%	299,8	1,4%	0,0%	0,2%
F. Reabilitação	117,0	0,5%	117,5	0,5%	113,5	0,5%	-0,5%	3,0%
F. Florestais	38,9	0,2%	39,2	0,2%	62,1	0,3%	-0,7%	-37,3%
Total	24.145,5	-	24.107,8	-	21.699,8	-	0,2%	11,3%

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 2025:

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	6,22%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	8,24%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6,59%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,36%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,33%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,44%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,40%	2
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,37%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	22,46%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	1645,63%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	1270,58%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	456,65%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	9,76%	Malhoa17 - SIC	LYNX Asset Managers	192,84%	7
		Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	76,48%	7
		Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	61,37%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				7,62%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,85%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,92%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				12,68%	-

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 2025:

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	5,74%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,98%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6,17%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,02%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,21%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,27%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,19%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,54%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	26,03%	Oceanico III	Interfundos	416,72%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65,43%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	63,64%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	6,88%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	96,40%	7
		Global Fundo	GEF	19,08%	4
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,40%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,84%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,37%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,16%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,48%	-

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:**

- Grand Loft Avenida – SIC (Heed Capital)
- Ricardo Alexandre e Antunes – SIC (LYNX Asset Managers)

➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- (não houve)

➤ **OIA Imobiliários objecto de fusão:**

- Lionesa Real Estate – SIC foi incorporada na Lionesa Investments - SIC (ambas geridas pela LYNX Asset Managers)



NOVEMBRO 2025