

**JANEIRO 2026**

# Análise APFIPP ao mercado de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários)<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Não inclui os montantes geridos por 34 Entidades. Em 31 de Dezembro de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 87,93% do Ativo Bruto (GAV) total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

## 01. O MERCADO EM NÚMEROS

### A 31 DE JANEIRO DE 2026

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

25.624,6 milhões de euros  
+ 0,7% face a Dezembro de 2025

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

18.237,5 milhões de euros  
+ 0,8% face a Dezembro de 2025

**340** O.I.A. Imobiliário registados  
(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

|                                                   | Janeiro 2026 | Dezembro 2025 | Janeiro 2025 |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)</b>              | 25.624,6     | 25.450,4      | 21.797,8     |
| <b>Variação Percentual*</b>                       | -            | 0,7%          | 16,6%        |
| <b>Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)</b> | 18.237,5     | 18.095,0      | 15.689,8     |
| <b>Variação Percentual*</b>                       | -            | 0,8%          | 16,2%        |
| <b>N.º O.I.A. Imobiliário</b>                     | 340          | 340           | 284          |

\* - 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:** 5.308,1 milhões de euros quota de 20,7%
2. **Square Asset Management:** 3.113,7 milhões de euros quota de 12,2%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.471,9 milhões de euros quota de 9,6%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3.161,1 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.523,3 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.613,4 milhões de euros;

| Sociedade Gestora          | Janeiro 2026 |                |                 |             | Dezembro 2025 |             | Var. desde início ano GAV (%) |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|-------------------------------|
|                            | N.º O.I.I.   | GAV* Milhões € | VLG** Milhões € | Quota (GAV) | GAV Milhões € | Quota (GAV) |                               |
| LYNX Asset Managers        | 103          | 5.308,1        | 3.161,1         | 20,7%       | 5.327,7       | 20,9%       | -0,4%                         |
| Square Asset Management    | 9            | 3.113,7        | 2.523,3         | 12,2%       | 3.060,7       | 12,0%       | 1,7%                          |
| Sierra IG, SGOIC           | 13           | 2.471,9        | 1.613,4         | 9,6%        | 2.307,8       | 9,1%        | 7,1%                          |
| Insula Capital             | 19           | 1.678,9        | 982,0           | 6,6%        | 1.696,2       | 6,7%        | -1,0%                         |
| GEF                        | 16           | 1.182,3        | 840,4           | 4,6%        | 1.181,0       | 4,6%        | 0,1%                          |
| Norfin                     | 8            | 1.119,7        | 593,5           | 4,4%        | 1.115,2       | 4,4%        | 0,4%                          |
| Refundos                   | 16           | 995,6          | 546,8           | 3,9%        | 980,7         | 3,9%        | 1,5%                          |
| Interfundos                | 16           | 906,5          | 827,8           | 3,5%        | 904,3         | 3,6%        | 0,2%                          |
| BPI Gestão de Ativos       | 2            | 854,0          | 827,5           | 3,3%        | 856,6         | 3,4%        | -0,3%                         |
| Caixa Gestão de Ativos     | 3            | 808,2          | 779,1           | 3,2%        | 791,0         | 3,1%        | 2,2%                          |
| Southcap                   | 7            | 672,1          | 516,7           | 2,6%        | 670,1         | 2,6%        | 0,3%                          |
| Montepio Gestão de Activos | 6            | 612,8          | 585,2           | 2,4%        | 600,8         | 2,4%        | 2,0%                          |
| Statusdesafio Capital      | 21           | 599,6          | 365,5           | 2,3%        | 692,5         | 2,7%        | -13,4%                        |
| GNB - Gestão de Ativos     | 7            | 472,3          | 413,7           | 1,8%        | 473,2         | 1,9%        | -0,2%                         |
| Civilria Gestão de Ativos  | 8            | 455,3          | 343,4           | 1,8%        | 451,6         | 1,8%        | 0,8%                          |
| Silvip                     | 3            | 438,5          | 408,9           | 1,7%        | 437,0         | 1,7%        | 0,3%                          |
| Legatum Gest - SGOIC       | 16           | 401,2          | 233,9           | 1,6%        | 402,3         | 1,6%        | -0,3%                         |
| Imorendimento              | 12           | 374,0          | 236,1           | 1,5%        | 374,5         | 1,5%        | -0,1%                         |
| Fidelidade - SGOIC         | 3            | 370,2          | 324,8           | 1,4%        | 369,5         | 1,5%        | 0,2%                          |
| Atlantic                   | 9            | 369,6          | 229,2           | 1,4%        | 356,8         | 1,4%        | 3,6%                          |

\* - Ativo Bruto.

\*\* - Valor Líquido sob Gestão

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Janeiro 2026

⌘ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 7,1%

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 164,0 milhões de euros

(Continuação)

| Sociedade Gestora                           | Janeiro 2026 |                 |                 |             | Dezembro 2025   |             | Var. desde início ano GAV (%) |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------------|
|                                             | N.º O.I.I.   | GAV* Milhões €  | VLG** Milhões € | Quota (GAV) | GAV Milhões €   | Quota (GAV) |                               |
| Fundiestamo                                 | 5            | 320,8           | 287,0           | 1,3%        | 317,6           | 1,2%        | 1,0%                          |
| Haitong Global Asset Management             | 4            | 251,8           | 221,9           | 1,0%        | 251,8           | 1,0%        | 0,0%                          |
| Imofundos                                   | 1            | 249,5           | 227,1           | 1,0%        | 249,3           | 1,0%        | 0,1%                          |
| Nexa SGOIC                                  | 3            | 206,9           | 111,4           | 0,8%        | 195,2           | 0,8%        | 6,0%                          |
| Libertas                                    | 5            | 196,4           | 133,8           | 0,8%        | 190,8           | 0,7%        | 2,9%                          |
| Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário | 3            | 183,6           | 161,7           | 0,7%        | 183,4           | 0,7%        | 0,1%                          |
| Imopolis                                    | 2            | 155,0           | 91,5            | 0,6%        | 154,9           | 0,6%        | 0,1%                          |
| Santander Asset Management                  | 2            | 151,7           | 146,2           | 0,6%        | 152,2           | 0,6%        | -0,3%                         |
| PICF                                        | 4            | 141,6           | 81,3            | 0,6%        | 141,6           | 0,6%        | 0,0%                          |
| Invest Gestão de Activos                    | 2            | 126,6           | 55,1            | 0,5%        | 130,5           | 0,5%        | -3,0%                         |
| Vila Gale Gest                              | 1            | 103,3           | 102,3           | 0,4%        | 102,2           | 0,4%        | 1,1%                          |
| Profile                                     | 1            | 74,6            | 64,0            | 0,3%        | 74,2            | 0,3%        | 0,5%                          |
| Gesfimo - Espírito Santo Irmãos             | 3            | 74,4            | 62,3            | 0,3%        | 74,4            | 0,3%        | -0,1%                         |
| Crédito Agrícola Gest                       | 2            | 70,3            | 67,2            | 0,3%        | 70,3            | 0,3%        | -0,1%                         |
| GFM Gestão de Ativos                        | 2            | 64,6            | 45,6            | 0,3%        | 64,6            | 0,3%        | 0,0%                          |
| Sixty Degrees                               | 2            | 37,2            | 17,4            | 0,1%        | 35,9            | 0,1%        | 3,6%                          |
| Heed Capital                                | 1            | 11,8            | 9,4             | 0,0%        | 11,8            | 0,0%        | -0,2%                         |
| <b>Total</b>                                | <b>340</b>   | <b>25.624,6</b> | <b>18.237,5</b> | <b>-</b>    | <b>25.450,4</b> | <b>-</b>    | <b>0,7%</b>                   |

\* - Ativo Bruto

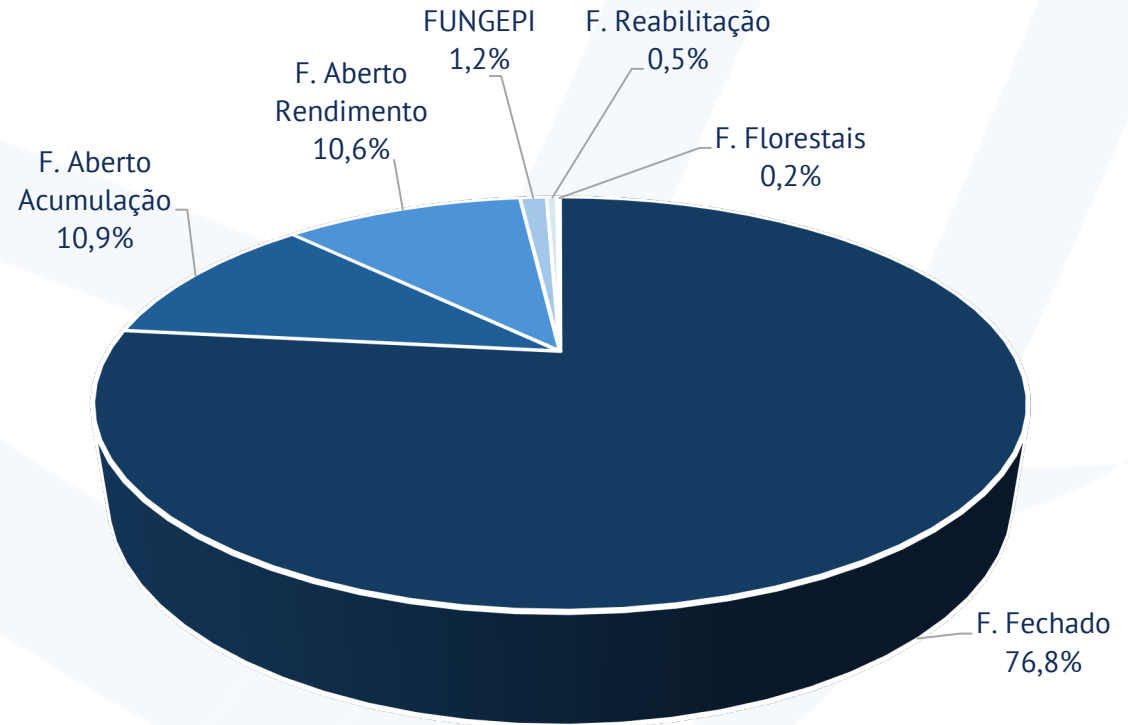
\*\* - Valor Líquido sob Gestão

### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 19.668,6 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.791,2 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.708,0 milhões de euros.

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



### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Janeiro 2026

⊘ **F. Aberto Rendimento:** maior crescimento, em termos percentuais, com 3,8%

€ **F. Aberto Rendimento:** maior crescimento, em valores absolutos, com 99,4 milhões de euros

| Categoria de O.I.A. Imobiliário | Janeiro 2026    |          | Dezembro 2025   |          | Variação desde início ano (%) |
|---------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|-------------------------------|
|                                 | GAV Milhões €   | Quota    | GAV Milhões €   | Quota    |                               |
| F. Fechado                      | 19.668,6        | 76,8%    | 19.646,7        | 77,2%    | 0,1%                          |
| F. Aberto Acumulação            | 2.791,2         | 10,9%    | 2.737,8         | 10,8%    | 2,0%                          |
| F. Aberto Rendimento            | 2.708,0         | 10,6%    | 2.608,6         | 10,2%    | 3,8%                          |
| FUNGEPI                         | 301,2           | 1,2%     | 301,1           | 1,2%     | 0,0%                          |
| F. Reabilitação                 | 116,6           | 0,5%     | 117,1           | 0,5%     | -0,5%                         |
| F. Florestais                   | 39,0            | 0,2%     | 39,0            | 0,2%     | 0,0%                          |
| <b>Total</b>                    | <b>25.624,6</b> | <b>-</b> | <b>25.450,4</b> | <b>-</b> | <b>0,7%</b>                   |

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 Janeiro de 2026:

| Categoria de O.I.A. Imobiliários               | Rendib Média² | O.I.A. Imobiliário                  | Sociedade Gestora       | Rendib Anualizada | Nível de Risco³ |
|------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| Fundos Abertos de Acumulação                   | 6,32%         | AF Portfólio Imobiliário            | Interfundos             | 8,30%             | 3               |
|                                                |               | CA Patrimonio Crescente - CA        | Square Asset Management | 6,48%             | 2               |
|                                                |               | Property Core Real Estate Fund - CA | Square Asset Management | 6,32%             | 2               |
| Fundos Abertos de Rendimento                   | 4,35%         | Fundimo                             | Caixa Gestão de Ativos  | 5,19%             | 1               |
|                                                |               | Imopoupança - CA                    | Fundiestamo             | 4,99%             | 2               |
|                                                |               | VIP                                 | Silvip                  | 4,24%             | 1               |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento             | 15,30%        | Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB | LYNX Asset Managers     | 4616,42%          | 7               |
|                                                |               | Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA | LYNX Asset Managers     | 3590,68%          | 7               |
|                                                |               | Aquatécnica - SIC                   | LYNX Asset Managers     | 368,17%           | 7               |
| Fundos Fechados de Arrendamento                | 9,49%         | Malhoa17 - SIC - CA                 | LYNX Asset Managers     | 221,46%           | 7               |
|                                                |               | Sintra RP - SIC                     | Statusdesafio Capital   | 63,25%            | 7               |
|                                                |               | Coincident Discovery - SIC          | LYNX Asset Managers     | 37,45%            | 5               |
| (Novo) Índice Imobiliário APFIPP⁴              |               |                                     |                         | 6,43%             | -               |
| (Novo) Índice Fundos Abertos⁴                  |               |                                     |                         | 4,21%             | -               |
| (Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento⁴ |               |                                     |                         | 9,11%             | -               |
| (Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento⁴    |               |                                     |                         | 7,15%             | -               |

<sup>2</sup> Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários no mês anterior.

<sup>3</sup> Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registradas 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%.

<sup>4</sup> As Rendibilidades apresentadas para o (Novo) Índice Imobiliário APFIPP dizem respeito a 31 de Dezembro de 2025.

### 03. O MERCADO EM RESULTADOS

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de Janeiro de 2026:

| Categoria de O.I.A. Imobiliários                           | Rendib Média <sup>2</sup> | O.I.A. Imobiliário                  | Sociedade Gestora          | Rendib Anualizada | Nível de Risco <sup>3</sup> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Fundos Abertos de Acumulação                               | 5,80%                     | AF Portfólio Imobiliário            | Interfundos                | 7,06%             | 3                           |
|                                                            |                           | CA Patrimonio Crescente - CA        | Square Asset Management    | 6,17%             | 2                           |
|                                                            |                           | Property Core Real Estate Fund - CA | Square Asset Management    | 5,75%             | 2                           |
| Fundos Abertos de Rendimento                               | 4,30%                     | Imopoupança - CA                    | Fundiestamo                | 5,27%             | 2                           |
|                                                            |                           | Fundimo                             | Caixa Gestão de Ativos     | 5,25%             | 1                           |
|                                                            |                           | Valor Prime                         | Montepio Gestão de Activos | 4,58%             | 1                           |
| Fundos Fechados de Desenvolvimento                         | 16,73%                    | Oceanico III                        | Interfundos                | 134,90%           | 7                           |
|                                                            |                           | Coporgest Golden - SIC              | LYNX Asset Managers        | 78,88%            | 7                           |
|                                                            |                           | Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB | LYNX Asset Managers        | 66,61%            | 7                           |
| Fundos Fechados de Arrendamento                            | 7,75%                     | Coincident Discovery - SIC          | LYNX Asset Managers        | 100,53%           | 7                           |
|                                                            |                           | Fundigroup                          | Statusdesafio Capital      | 18,00%            | 5                           |
|                                                            |                           | IREEHF Lisbon Avenida - SIC         | Square Asset Management    | 17,27%            | 4                           |
| (Novo) Índice Imobiliário APFIPP <sup>4</sup>              |                           |                                     |                            | 5,71%             | -                           |
| (Novo) Índice Fundos Abertos <sup>4</sup>                  |                           |                                     |                            | 4,14%             | -                           |
| (Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento <sup>4</sup> |                           |                                     |                            | 7,08%             | -                           |
| (Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento <sup>4</sup>    |                           |                                     |                            | 8,41%             | -                           |

<sup>2</sup> Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários no mês anterior.

<sup>3</sup> 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%.

<sup>4</sup> As Rendibilidades apresentadas para o (Novo) Índice Imobiliário APFIPP dizem respeito a 31 de Dezembro de 2025.

## 04. ANEXO – EVENTOS OCORRIDOS

### ➤ OIA Imobiliários que mudaram de Gestora:

- Torre Oriente - SIC (passou da Statusdesafio Capital para a Sierra IG, SGOIC).



JANEIRO 2026