

JULHO 2025

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

¹Não inclui os montantes geridos por 26 Entidades. Em 30 de Junho de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 90,49% do total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 31 DE JULHO DE 2025

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

23.234,8 milhões de euros
- 0,0% face a Junho de 2025
+ 7,1% desde o final de 2024
+ 33,3% nos últimos 12 meses

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

16.827,7 milhões de euros
+ 0,3% face a Junho de 2025
+ 7,9% desde o final de 2024
+ 26,4% nos últimos 12 meses

294 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Julho 2025	Junho 2025	Dezembro 2024	Julho 2024
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	23.234,8	23.236,3	21.699,8	17.424,1
Variação Percentual*	-	0,0%	7,1%	33,3%
Valor Líquido sob Gestão (milhões €)	16.827,7	16.771,0	15.599,4	13.309,6
Variação Percentual*	-	0,3%	7,9%	26,4%
N.º O.I.A. Imobiliário	294	292	283	244

* - Variação entre Julho 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:** 4.788,3 milhões de euros
2. **Square Asset Management:** 2.704,4 milhões de euros
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.264,9 milhões de euros

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 2.867,8 milhões de euros; quota de 17,0%
2. **Square Asset Management:** 2.266,3 milhões de euros; quota de 13,5%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.454,3 milhões de euros; quota de 8,6%

Sociedade Gestora	Julho 2025				Junho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)		
LYNX Asset Managers	86	4.788,3	2.867,8	17,0%	2.820,3	16,8%	2.379,9	15,3%	1,7%	20,5%
Square Asset Management	8	2.704,4	2.266,3	13,5%	2.363,4	14,1%	2.193,9	14,1%	-4,1%	3,3%
Sierra IG, SGOIC	11	2.264,9	1.454,3	8,6%	1.449,1	8,6%	1.474,4	9,5%	0,4%	-1,4%
Insula Capital	17	1.535,5	883,4	5,2%	900,9	5,4%	783,0	5,0%	-1,9%	12,8%
GEF	14	1.092,8	840,1	5,0%	843,1	5,0%	724,2	4,6%	-0,3%	16,0%
Norfin	7	1.056,1	572,3	3,4%	539,7	3,2%	564,6	3,6%	6,0%	1,4%
Interfundos	16	912,4	818,2	4,9%	806,2	4,8%	792,6	5,1%	1,5%	3,2%
BPI Gestão de Ativos	2	843,5	810,0	4,8%	813,1	4,8%	765,9	4,9%	-0,4%	5,8%
Caixa Gestão de Ativos	3	746,3	717,5	4,3%	718,4	4,3%	666,9	4,3%	-0,1%	7,6%
Southcap	7	647,4	488,8	2,9%	454,5	2,7%	452,5	2,9%	7,5%	8,0%
Refundos	10	617,4	323,0	1,9%	359,5	2,1%	237,3	1,5%	-10,2%	36,1%
Statusdesafio Capital	16	570,2	389,4	2,3%	357,1	2,1%	346,4	2,2%	9,0%	12,4%
Montepio Gestão de Activos	6	551,1	522,3	3,1%	505,9	3,0%	526,9	3,4%	3,3%	-0,9%
GNB - Gestão de Ativos	8	470,1	463,4	2,8%	460,3	2,7%	453,7	2,9%	0,7%	2,1%
Silvip	3	422,2	392,1	2,3%	388,3	2,3%	430,1	2,8%	1,0%	-8,8%
Civilria Gestão de Ativos	7	413,0	314,1	1,9%	305,6	1,8%	285,5	1,8%	2,8%	10,0%
Fidelidade - SGOIC	3	365,9	317,8	1,9%	316,9	1,9%	308,4	2,0%	0,3%	3,1%
Imorendimento	11	360,4	230,3	1,4%	231,5	1,4%	218,1	1,4%	-0,5%	5,6%
Atlantic	9	314,6	192,5	1,1%	191,8	1,1%	184,9	1,2%	0,4%	4,1%
Fundiestamo	5	310,9	295,1	1,8%	291,5	1,7%	284,6	1,8%	1,2%	3,7%

* - Ativo Bruto

** - Valor Líquido sob Gestão.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (valor líquido global):

- Julho 2025

⊘ **Statusdesafio Capital:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 9,0% (32,3 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 47,5 milhões de euros (1,7%)

- Desde o início do ano

⊘ **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 587,2% (90,6 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 487,9 milhões de euros (20,5%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Julho 2025				Junho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)		
Carregosa - SGOIC	14	288,1	176,3	1,0%	177,0	1,1%	169,6	1,1%	-0,4%	4,0%
Imofundos	1	271,2	244,9	1,5%	242,8	1,4%	242,9	1,6%	0,9%	0,8%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	220,0	198,8	1,2%	198,4	1,2%	196,0	1,3%	0,2%	1,5%
Imopolis	2	199,7	112,2	0,7%	111,3	0,7%	104,8	0,7%	0,8%	7,0%
Nexa SGOIC	3	198,9	106,1	0,6%	106,7	0,6%	15,4	0,1%	-0,6%	587,2%
Santander Asset Management	2	197,4	188,3	1,1%	188,3	1,1%	188,1	1,2%	0,0%	0,1%
Libertas	5	193,4	138,1	0,8%	135,8	0,8%	119,5	0,8%	1,7%	15,6%
PICF	4	141,4	83,0	0,5%	77,4	0,5%	75,7	0,5%	7,2%	9,6%
Invest Gestão de Activos	2	117,2	46,1	0,3%	46,1	0,3%	40,2	0,3%	0,0%	14,7%
Vila Gale Gest	1	100,0	99,1	0,6%	98,7	0,6%	82,2	0,5%	0,4%	20,6%
Profile	1	98,5	87,4	0,5%	86,1	0,5%	91,0	0,6%	1,5%	-3,9%
Crédito Agrícola Gest	2	89,0	86,0	0,5%	83,4	0,5%	84,1	0,5%	3,1%	2,2%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	73,3	60,9	0,4%	60,0	0,4%	59,3	0,4%	1,6%	2,8%
GFM Gestão de Ativos	2	59,4	41,8	0,2%	42,0	0,3%	43,1	0,3%	-0,5%	-3,1%
Nativa Capital	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	14,1	0,1%	n.d.	n.d.
Total	294	23.234,8	16.827,7	-	16.771,0	-	15.599,4	-	0,3%	7,9%

* - Ativo Bruto.

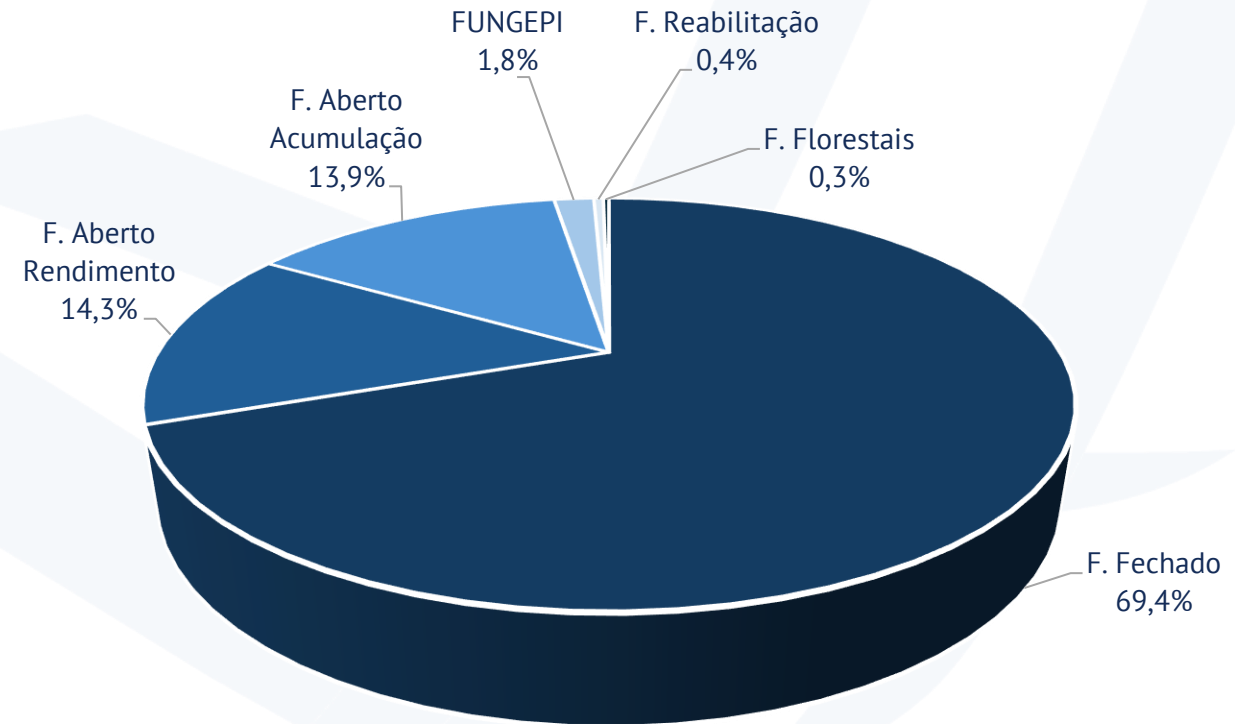
** - Valor Líquido sob Gestão.

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

A Categoria de O.I.A. Imobiliários com maior valor líquido global sob gestão:

1. **Fundos Fechados:** 11.683,1 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.400,2 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.334,7 milhões de euros.

Composição do Mercado de O.I.A. Imobiliários



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (valor líquido global):

- Julho 2025

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação** : maior crescimento, em termos percentuais, com 1,7%

€ **Fundos Abertos de Acumulação** : maior crescimento, em valores absolutos, com 39,7 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação**: maior crescimento, em termos percentuais, com 10,0% (211,5 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados**: maior crescimento, em valores absolutos, com 874,8 milhões de euros (8,1%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Julho 2025		Junho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	11.683,1	69,4%	11.674,1	69,6%	10.808,4	69,3%	0,1%	8,1%
F. Aberto Rendimento	2.400,2	14,3%	2.383,8	14,2%	2.239,7	14,4%	0,7%	7,2%
F. Aberto Acumulação	2.334,7	13,9%	2.295,0	13,7%	2.123,2	13,6%	1,7%	10,0%
FUNGEPI	296,2	1,8%	296,2	1,8%	295,4	1,9%	0,0%	0,3%
F. Reabilitação	71,0	0,4%	79,3	0,5%	75,9	0,5%	-10,4%	-6,4%
F. Florestais	42,4	0,3%	42,6	0,3%	56,9	0,4%	-0,5%	-25,5%
Total	16.827,7	-	16.771,0	-	15.599,4	-	0,3%	7,9%

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 31 de Julho de 2025:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média²	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco³
Fundos Abertos de Acumulação	6,15%	Imonegócios	Imofundos	7,90%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7,45%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,57%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,53%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	6,15%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,79%	1
		VIP	Silvip	4,46%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	24,00%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	1049,35%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	682,27%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	450,29%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8,42%	Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	65,50%	7
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	65,12%	6
		Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	63,18%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				7,88%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,80%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				8,58%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				19,38%	-

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 Julho de 2025:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média²	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco³
Fundos Abertos de Acumulação	5,72%	Imonegócios	Imofundos	7,33%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,26%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,78%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,16%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,34%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,32%	2
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,50%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	14,14%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	179,85%	7
		Oceanico III	Interfundos	151,91%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	146,25%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	6,66%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	78,93%	7
		Global Fundo	GEF	19,29%	4
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17,49%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,59%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,39%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,52%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,26%	-

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:**

- Portugal Singular Realities - SIC (Refundos)
- TrophyBlue - SIC (LYNX Asset Managers)
- Trophy Yellow - SIC (LYNX Asset Managers)

➤ **OIA Imobiliários objecto de fusão:**

- Alegro Montijo - SIC foi incorporado no Brafero - SIC (ambos geridos pela Square Asset Management)

➤ **OIA Imobiliários que mudaram de Gestora:**

- Mexto Property Investment I - SIC (passou da Ínsula Capital para a N2AM e saiu da amostra)

➤ **Outros eventos:**

- Imodesenvolvimento (Imopolis) foi subdividido em 2 compartimentos:
 - Imodesenvolvimento - subfundo A
 - Imodesenvolvimento - subfundo B



JULHO 2025