

AGOSTO 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 Valor Líquido Global gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 31 DE AGOSTO DE 2025

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

23.382,8 milhões de euros
+ 0,6% face a Julho de 2025
+ 7,8% desde o final de 2024
+ 33,4% nos últimos 12 meses

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

16.960,0 milhões de euros
+ 0,8% face a Julho de 2025
+ 8,7% desde o final de 2024
+ 26,9% nos últimos 12 meses

298 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Agosto 2025	Julho 2025	Dezembro 2024	Agosto 2024
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	23.382,8	23.234,8	21.699,8	17.533,1
Variação Percentual*	-	0,6%	7,8%	33,4%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	16.960,0	16.827,7	15.599,4	13.366,3
Variação Percentual*	-	0,8%	8,7%	26,9%
N.º O.I.A. Imobiliário	298	294	283	245

* - Variação entre Agosto 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:** 4.760,7 milhões de euros
quota de 20,4%
2. **Square Asset Management:** 2.740,8 milhões de euros
quota de 11,7%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.264,9 milhões de euros
quota de 9,7%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 2.869,6 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.296,8 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.458,6 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Agosto 2025				Julho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	VLG* Milhões €	GAV** Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)		
LYNX Asset Managers	87	2.869,6	4.760,7	20,4%	4.788,3	20,6%	4.120,5	19,0%	-0,6%	15,5%
Square Asset Management	8	2.296,8	2.740,8	11,7%	2.704,4	11,6%	2.635,5	12,1%	1,3%	4,0%
Sierra IG, SGOIC	11	1.458,6	2.272,7	9,7%	2.264,9	9,7%	2.231,4	10,3%	0,3%	1,9%
Insula Capital	17	903,0	1.581,1	6,8%	1.535,5	6,6%	1.367,1	6,3%	3,0%	15,7%
GEF	14	840,9	1.086,1	4,6%	1.092,8	4,7%	945,3	4,4%	-0,6%	14,9%
Norfin	8	581,4	1.069,1	4,6%	1.056,1	4,5%	969,5	4,5%	1,2%	10,3%
Interfundos	16	819,9	903,6	3,9%	912,4	3,9%	871,1	4,0%	-1,0%	3,7%
BPI Gestão de Ativos	2	814,3	849,6	3,6%	843,5	3,6%	800,2	3,7%	0,7%	6,2%
Caixa Gestão de Ativos	3	726,4	753,8	3,2%	746,3	3,2%	695,6	3,2%	1,0%	8,4%
Southcap	7	491,3	648,6	2,8%	647,4	2,8%	523,8	2,4%	0,2%	23,8%
Refundos	11	325,2	617,6	2,6%	617,4	2,7%	746,3	3,4%	0,0%	-17,2%
Montepio Gestão de Activos	6	531,1	562,9	2,4%	551,1	2,4%	564,4	2,6%	2,1%	-0,3%
Statusdesafio Capital	16	383,4	562,5	2,4%	570,2	2,5%	506,4	2,3%	-1,4%	11,1%
GNB - Gestão de Ativos	8	464,2	470,8	2,0%	470,1	2,0%	462,0	2,1%	0,1%	1,9%
Silvip	3	393,1	426,2	1,8%	422,2	1,8%	495,3	2,3%	1,0%	-14,0%
Civilria Gestão de Ativos	7	318,9	411,9	1,8%	413,0	1,8%	358,9	1,7%	-0,3%	14,8%
Fidelidade - SGOIC	3	318,3	367,5	1,6%	365,9	1,6%	357,3	1,6%	0,4%	2,9%
Imorendimento	11	230,4	356,2	1,5%	360,4	1,6%	359,4	1,7%	-1,2%	-0,9%
Carregosa - SGOIC	15	209,2	347,3	1,5%	288,1	1,2%	266,4	1,2%	20,5%	30,4%
Atlantic	9	194,8	317,4	1,4%	314,6	1,4%	335,7	1,5%	0,9%	-5,5%

* - Valor Líquido sob Gestão

** - Ativo Bruto.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Agosto 2025

⌘ **Carregosa - SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 20,5%

€ **Carregosa - SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 59,1 milhões de euros

- Desde o início do ano

⌘ **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 317,3% (152,5 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 640,2 milhões de euros (15,5%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Agosto 2025				Julho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	VLG* Milhões €	GAV** Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)	GAV Milhões €	Quota (VLG)		
Fundiestamo	5	294,9	310,6	1,3%	310,9	1,3%	299,1	1,4%	-0,1%	3,8%
Imofundos	1	245,0	271,3	1,2%	271,2	1,2%	270,0	1,2%	0,0%	0,5%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	199,0	220,1	0,9%	220,0	0,9%	216,2	1,0%	0,1%	1,8%
Imopolis	2	112,1	200,8	0,9%	199,7	0,9%	198,4	0,9%	0,5%	1,2%
Nexa SGOIC	3	105,7	200,6	0,9%	198,9	0,9%	48,1	0,2%	0,8%	317,3%
Santander Asset Management	2	188,8	198,1	0,8%	197,4	0,8%	196,4	0,9%	0,4%	0,9%
Libertas	5	140,7	196,8	0,8%	193,4	0,8%	186,0	0,9%	1,8%	5,8%
PICF	4	82,6	143,7	0,6%	141,4	0,6%	137,3	0,6%	1,6%	4,7%
Invest Gestão de Activos	2	45,7	114,2	0,5%	117,2	0,5%	111,8	0,5%	-2,6%	2,2%
Vila Gale Gest	1	99,8	100,5	0,4%	100,0	0,4%	83,1	0,4%	0,5%	21,0%
Profile	1	86,9	98,4	0,4%	98,5	0,4%	104,2	0,5%	-0,1%	-5,6%
Crédito Agrícola Gest	2	86,0	89,1	0,4%	89,0	0,4%	86,9	0,4%	0,1%	2,5%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	61,0	73,4	0,3%	73,3	0,3%	71,6	0,3%	0,0%	2,4%
GFM Gestão de Ativos	2	41,2	58,9	0,3%	59,4	0,3%	59,7	0,3%	-0,8%	-1,3%
Nativa Capital	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	14,1	0,1%	n.d.	n.d.
Total	298	16.960,0	23.382,8	-	23.234,8	-	21.699,8	-	0,6%	7,8%

* - Valor Líquido sob Gestão

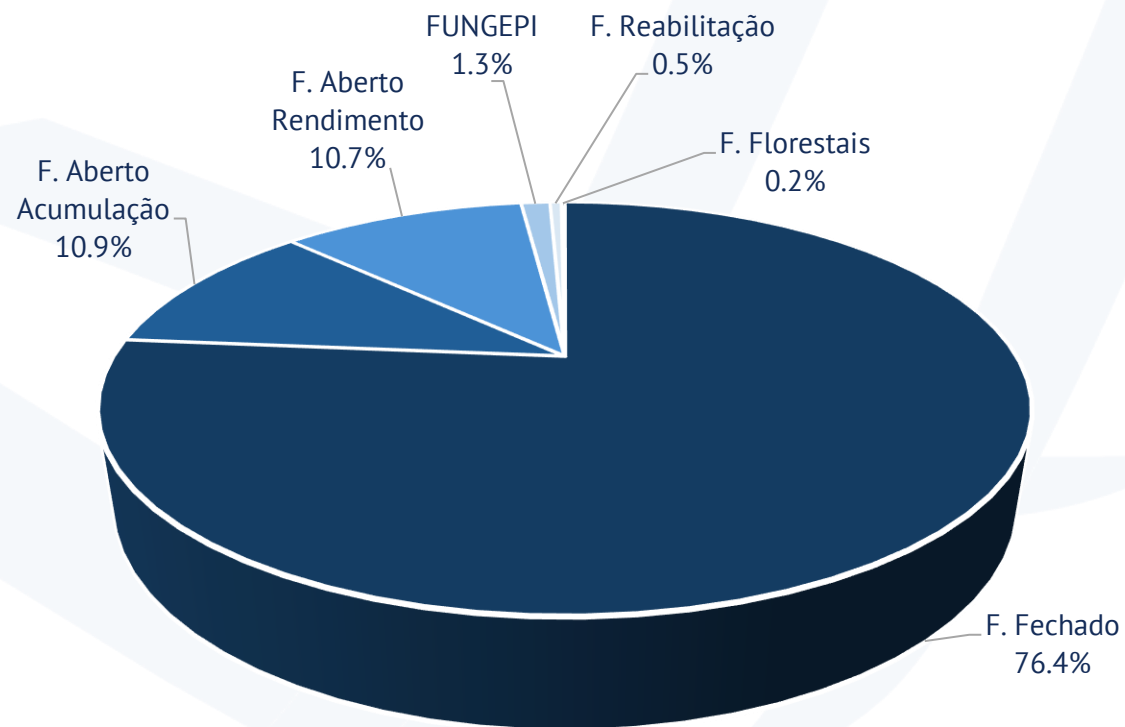
** - Ativo Bruto.

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 17.862,1 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.557,0 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.508,4 milhões de euros.

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Agosto 2025

⊘ **Fundos Abertos de Rendimento:** maior crescimento, em termos percentuais, com 1,2% (29,3 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 100,0 milhões de euros (0,6%)

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 9,6% (224,8 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 1.294,0 milhões de euros (7,8%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Agosto 2025		Julho 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	17.862,1	76,4%	17.762,1	76,4%	16.568,1	76,4%	0,6%	7,8%
F. Aberto Acumulação	2.557,0	10,9%	2.533,7	10,9%	2.332,3	10,7%	0,9%	9,6%
F. Aberto Rendimento	2.508,4	10,7%	2.479,1	10,7%	2.324,0	10,7%	1,2%	7,9%
FUNGEPI	299,7	1,3%	299,5	1,3%	299,8	1,4%	0,1%	0,0%
F. Reabilitação	117,7	0,5%	117,7	0,5%	113,5	0,5%	0,0%	3,7%
F. Florestais	37,9	0,2%	42,8	0,2%	62,1	0,3%	-11,3%	-39,0%
Total	23.382,8	-	23.234,8	-	21.699,8	-	0,6%	7,8%

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 Agosto 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	6,06%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7,72%	3
		Imonegócios	Imofundos	7,64%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,41%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,48%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	6,17%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,74%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,54%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	26,84%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	2162,57%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	1710,55%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	451,81%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8,34%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	77,32%	7
		Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	66,50%	7
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	64,77%	6
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				7,89%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,91%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				8,64%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				18,92%	-

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 Agosto 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	5,79%	Imonegócios	Imofundos	7,32%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,48%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	5,84%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,20%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,42%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,40%	2
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,52%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	14,46%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	234,14%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	210,26%	7
		Oceanico III	Interfundos	119,00%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	6,73%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	108,35%	7
		Global Fundo	GEF	19,30%	4
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17,31%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,63%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,42%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,60%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,31%	-

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:

- BrickStone - SIC (LYNX Asset Managers)
- Categoria Elementar - SIC (Norfin)
- Juzzo Investments- SIC (Carregosa - SGOIC)
- Predipeak - SIC (Refundos)



AGOSTO 2025