

DEZEMBRO 2025

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

¹Não inclui os montantes geridos por 37 Entidades. Em 30 de Setembro de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 87,99% do Valor Líquido Global gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

25.297,4 milhões de euros
+ 3,9% face a Novembro de 2025
+ 16,6% desde o final de 2024

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

18.043,4 milhões de euros
+ 3,0% face a Novembro de 2025
+ 15,7% desde o final de 2024

338 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Dezembro 2025	Novembro 2025	Dezembro 2024
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	25.297,4	24.344,6	21.699,8
Variação Percentual*	-	3,9%	16,6%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	18.043,4	17.517,9	15.599,3
Variação Percentual*	-	3,0%	15,7%
N.º O.I.A. Imobiliário	338	312	283

* - 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:** 5.184,6 milhões de euros
quota de 20,5%
2. **Square Asset Management:** 3.060,7 milhões de euros
quota de 12,1%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.307,8 milhões de euros
quota de 9,1%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3.127,9 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.476,2 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.488,4 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Dezembro 2025				Novembro 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	102	5.184,6	3.127,9	20,5%	5.088,8	20,9%	4.120,5	19,0%	1,9%	25,8%
Square Asset Management	9	3.060,7	2.476,2	12,1%	2.926,6	12,0%	2.635,5	12,1%	4,6%	16,1%
Sierra IG, SGOIC	12	2.307,8	1.488,4	9,1%	2.299,3	9,4%	2.231,4	10,3%	0,4%	3,4%
Insula Capital	19	1.696,2	998,5	6,7%	1.603,9	6,6%	1.367,1	6,3%	5,8%	24,1%
GEF	16	1.180,8	841,2	4,7%	1.096,8	4,5%	945,3	4,4%	7,7%	24,9%
Norfin	8	1.115,2	595,5	4,4%	1.075,4	4,4%	969,5	4,5%	3,7%	15,0%
Refundos	16	980,3	543,3	3,9%	952,9	3,9%	746,3	3,4%	2,9%	31,4%
Interfundos	16	904,3	824,7	3,6%	912,2	3,7%	871,1	4,0%	-0,9%	3,8%
BPI Gestão de Ativos	2	856,6	830,0	3,4%	849,7	3,5%	800,2	3,7%	0,8%	7,0%
Caixa Gestão de Ativos	3	791,0	761,6	3,1%	787,2	3,2%	695,6	3,2%	0,5%	13,7%
Statusdesafio Capital	21	683,3	412,8	2,7%	612,1	2,5%	506,4	2,3%	11,6%	34,9%
Southcap	7	670,1	514,3	2,6%	676,4	2,8%	523,8	2,4%	-0,9%	27,9%
Montepio Gestão de Activos	6	600,8	574,2	2,4%	594,2	2,4%	564,4	2,6%	1,1%	6,4%
GNB - Gestão de Ativos	7	473,2	413,1	1,9%	472,0	1,9%	462,0	2,1%	0,3%	2,4%
Civilria Gestão de Ativos	8	451,6	342,5	1,8%	420,9	1,7%	358,9	1,7%	7,3%	25,8%
Silvip	3	437,0	406,7	1,7%	435,3	1,8%	495,3	2,3%	0,4%	-11,8%
Legatum Gest - SGOIC	16	402,3	230,2	1,6%	359,7	1,5%	266,4	1,2%	11,8%	51,0%
Imorendimento	12	374,5	237,2	1,5%	350,5	1,4%	359,4	1,7%	6,8%	4,2%
Fidelidade - SGOIC	3	369,5	324,0	1,5%	369,7	1,5%	357,3	1,6%	-0,1%	3,4%
Atlantic	9	356,8	230,4	1,4%	326,2	1,3%	335,7	1,5%	9,4%	6,3%

* - Ativo Bruto.

** - Valor Líquido sob Gestão

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Dezembro 2025

⌘ **Heed Capital:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 120,3% (6,4 milhões de euros)

€ **Haitong Global Asset Management:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 251,8 milhões de euros

- Desde o início do ano

⌘ **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 306,2% (147,2 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 1.064,2 milhões de euros (25,8%)

Sociedade Gestora	Dezembro 2025				Novembro 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	317,6	285,1	1,3%	314,1	1,3%	299,1	1,4%	1,1%	6,2%
Haitong Global Asset Management	4	251,8	222,2	1,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Imofundos	1	249,3	226,6	1,0%	250,9	1,0%	270,0	1,2%	-0,6%	-7,7%
Nexa SGOIC	3	195,2	100,9	0,8%	191,1	0,8%	48,1	0,2%	2,1%	306,2%
Libertas	5	190,8	135,2	0,8%	194,4	0,8%	186,0	0,9%	-1,8%	2,6%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	183,4	161,5	0,7%	183,1	0,8%	216,2	1,0%	0,2%	-15,1%
Imopolis	2	154,9	91,5	0,6%	154,9	0,6%	198,4	0,9%	0,0%	-22,0%
Santander Asset Management	2	152,2	145,9	0,6%	152,5	0,6%	196,4	0,9%	-0,2%	-22,5%
PICF	4	141,6	80,8	0,6%	139,8	0,6%	137,3	0,6%	1,3%	3,2%
Invest Gestão de Activos	2	130,5	55,0	0,5%	126,2	0,5%	111,8	0,5%	3,4%	16,8%
Vila Gale Gest	1	102,2	101,2	0,4%	101,7	0,4%	83,1	0,4%	0,5%	23,0%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	74,4	62,3	0,3%	74,5	0,3%	71,6	0,3%	-0,1%	3,9%
Profile	1	74,2	63,1	0,3%	97,7	0,4%	104,2	0,5%	-24,1%	-28,8%
Crédito Agrícola Gest	2	70,3	67,3	0,3%	87,7	0,4%	86,9	0,4%	-19,8%	-19,1%
GFM Gestão de Ativos	2	64,6	45,2	0,3%	60,9	0,3%	59,7	0,3%	5,9%	8,1%
Sixty Degrees	2	35,9	17,4	0,1%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Heed Capital	1	11,8	9,4	0,0%	5,4	0,0%	0,0	0,0%	120,3%	0,0%
Nativa Capital	0	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	19,1	0,1%	0,0%	-100,0%
Total	338	25.297,4	18.043,4	-	24.344,6	-	21.699,8	-	3,9%	16,6%

* - Ativo Bruto

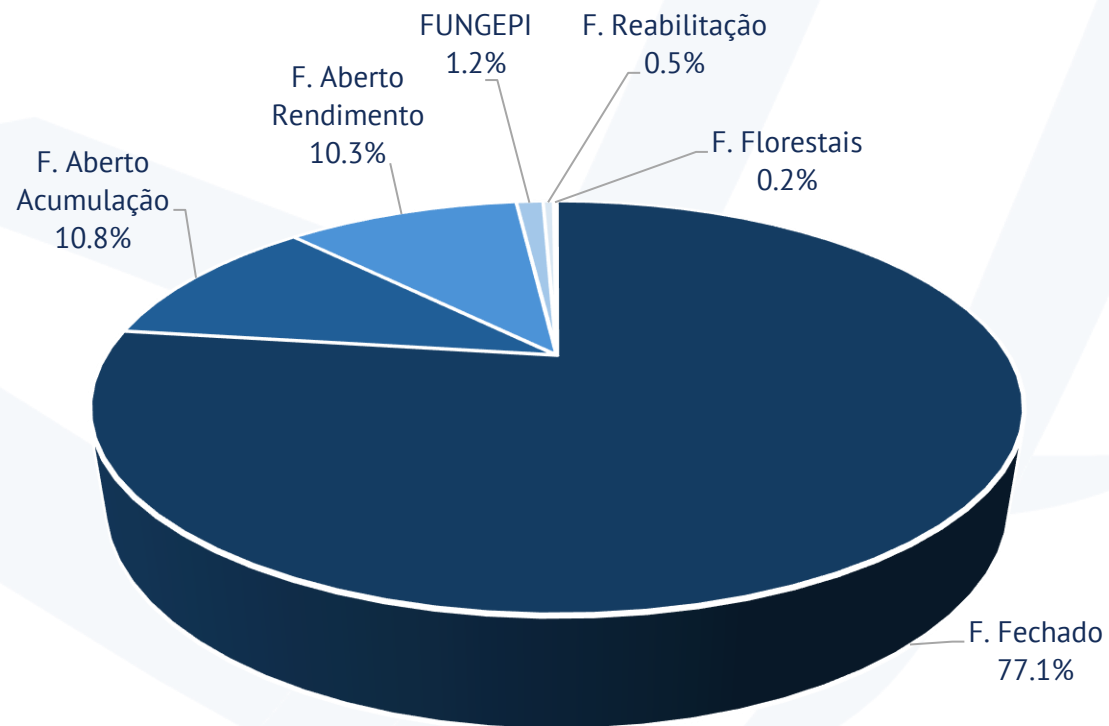
** - Valor Líquido sob Gestão

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 19.493,8 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.737,8 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.608,6 milhões de euros.

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Dezembro 2025

⊘ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em termos percentuais, com 4,9%

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 909,4 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em termos percentuais, com 17,7%

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 2.925,6 milhões de euros

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Dezembro 2025		Novembro 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	19.493,8	77,1%	18.584,4	76,3%	16.568,1	76,4%	4,9%	17,7%
F. Aberto Acumulação	2.737,8	10,8%	2.724,3	11,2%	2.332,3	10,7%	0,5%	17,4%
F. Aberto Rendimento	2.608,6	10,3%	2.579,7	10,6%	2.324,0	10,7%	1,1%	12,2%
FUNGEPI	301,1	1,2%	300,4	1,2%	299,8	1,4%	0,2%	0,4%
F. Reabilitação	117,1	0,5%	117,0	0,5%	113,5	0,5%	0,1%	3,1%
F. Florestais	39,0	0,2%	38,9	0,2%	62,1	0,3%	0,1%	-37,3%
Total	25.297,4	-	24.344,6	-	21.699,8	-	3,9%	16,6%

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 Dezembro 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	6,08%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	8,31%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6,22%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,16%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,43%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,48%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,36%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,34%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	177,91%	Mutual - SIC	LYNX Asset Managers	104218,53%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	3018,57%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	2345,57%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	9,55%	Malhoa17 - SIC - CA	LYNX Asset Managers	212,50%	7
		Sintra RP - SIC	Statusdesafio Capital	63,58%	7
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	43,74%	6
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6,43%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,21%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,11%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7,15%	-

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 Dezembro 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	5,70%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,99%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,02%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,26%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,34%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,21%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,53%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	16,26%	Oceanico III	Interfundos	132,94%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78,52%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65,86%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7,46%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	102,26%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,42%	5
		IREEHF Lisbon Avenida - SIC	Square Asset Management	17,36%	4
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,71%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,14%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,08%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,41%	-

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:

- Orange Park - SIC (Atlantic);
- Civilria II - SIC (Civilria Gestão de Ativos);
- Certacasa - SIC (GEF);
- Creinvest Pines - SIC (GEF);
- AM48 Capital - SIC (Haitong Global Asset Management);
- Canal Capital - SIC (Haitong Global Asset Management);
- Cavaleiros 1965 - SIC (Haitong Global Asset Management);
- Oliveira 1965 - SIC (Haitong Global Asset Management);
- Investeretail - SIC (Imorendimento);
- Portmurs - SIC (Insula Capital);
- Cleveroption - Construções, SIC (Legatum Gest - SGOIC);
- Âncoras e Palmeiras - SIC (LYNX Asset Managers);
- Blue Latitude - SIC (LYNX Asset Managers);
- Bússola Urbana - SIC (LYNX Asset Managers);
- CSIPT - SIC (LYNX Asset Managers);
- IMOS - SIC (LYNX Asset Managers);
- Imowindow - SIC (LYNX Asset Managers);
- Jubilant - SIC (LYNX Asset Managers);
- Massive Oasis - SIC (LYNX Asset Managers);
- PromoEspinho - SIC (LYNX Asset Managers);
- Reabilita - SIC (LYNX Asset Managers);

04. ANEXO – EVENTOS OCORRIDOS

➤ **Novos OIA Imobiliários (continuação):**

- White Sand Capital Portugal - SIC (LYNX Asset Managers);
- Nota de Abertura - SIC (Refundos);
- CA Mais Capital (Sierra IG, SGOIC);
- Ponto Urbano Two Innovation - SIC (Sixty Degrees);
- Possivângulo - SIC (Sixty Degrees);
- Rossio Pombalino - SIC (Square Asset Management);
- Sentido Prevenido - SIC (Statusdesafio Capital);

➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- Imonor (Atlantic);
- BF Invest (LYNX Asset Managers);

➤ **OIA Imobiliários objecto de fusão:**

- Quinta da Abelheira – SIC foi criada e incorporada na Civilria Imobiliária - SIC (ambas geridas pela Civilria Gestão de Ativos).



DEZEMBRO 2025