

FEVEREIRO 2026

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

¹Não inclui os montantes geridos por 35 Entidades. Em 31 de Dezembro de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 87,46% do Ativo Bruto (GAV) total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 28 DE FEVEREIRO DE 2026

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

25.694,4 milhões de euros
 + 0,3% face a Janeiro de 2026
 + 0,9% desde o final de 2025
 + 17,1% nos últimos 12 meses

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

18.286,8 milhões de euros
 + 0,3% face a Janeiro de 2026
 + 1,0% desde o final de 2025
 + 16,1% nos últimos 12 meses

339 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Fevereiro 2026	Janeiro 2026	Dezembro 2025	Fevereiro 2025
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	25.694,4	25.624,2	25.459,1	21.940,0
Variação Percentual*	-	0,3%	0,9%	17,1%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	18.286,8	18.237,1	18.103,7	15.748,9
Variação Percentual*	-	0,3%	1,0%	16,1%
N.º O.I.A. Imobiliário	339	340	340	285

* - 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:** 5.325,3 milhões de euros quota de 20,7%
2. **Square Asset Management:** 3.156,1 milhões de euros quota de 12,3%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.500,4 milhões de euros quota de 9,7%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3.177,2 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.565,7 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.642,0 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Fevereiro 2026				Janeiro 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLC** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
LYNX Asset Managers	103	5.325,3	3.177,2	20,7%	5.307,5	20,7%	5.336,5	21,0%	0,3%	-0,2%
Square Asset Management	9	3.156,1	2.565,7	12,3%	3.113,7	12,2%	3.060,7	12,0%	1,4%	3,1%
Sierra IG, SGOIC	13	2.500,4	1.642,0	9,7%	2.471,9	9,6%	2.307,8	9,1%	1,2%	8,3%
Insula Capital	19	1.680,1	974,7	6,5%	1.678,9	6,6%	1.695,7	6,7%	0,1%	-0,9%
GEF	16	1.192,0	851,9	4,6%	1.182,5	4,6%	1.181,2	4,6%	0,8%	0,9%
Norfin	8	1.118,4	589,2	4,4%	1.119,7	4,4%	1.115,2	4,4%	-0,1%	0,3%
Refundos	16	1.010,6	549,7	3,9%	995,6	3,9%	980,7	3,9%	1,5%	3,0%
BPI Gestão de Ativos	2	862,7	836,0	3,4%	854,0	3,3%	856,6	3,4%	1,0%	0,7%
Interfundos	15	851,1	772,8	3,3%	906,5	3,5%	904,3	3,6%	-6,1%	-5,9%
Caixa Gestão de Ativos	3	819,0	791,8	3,2%	808,2	3,2%	791,0	3,1%	1,3%	3,5%
Southcap	7	674,6	519,1	2,6%	672,1	2,6%	670,1	2,6%	0,4%	0,7%
Montepio Gestão de Activos	6	621,4	589,7	2,4%	612,8	2,4%	600,8	2,4%	1,4%	3,4%
Statusdesafio Capital	21	601,4	363,7	2,3%	599,6	2,3%	692,8	2,7%	0,3%	-13,2%
GNB - Gestão de Ativos	7	463,3	414,2	1,8%	472,3	1,8%	473,2	1,9%	-1,9%	-2,1%
Civilria Gestão de Ativos	8	456,0	347,0	1,8%	455,3	1,8%	451,6	1,8%	0,2%	1,0%
Silvip	3	441,3	408,7	1,7%	438,5	1,7%	437,0	1,7%	0,6%	1,0%
Imorendimento	12	415,8	278,0	1,6%	374,0	1,5%	374,5	1,5%	11,2%	11,0%
Legatum Gest - SGOIC	16	401,3	233,0	1,6%	401,2	1,6%	402,3	1,6%	0,0%	-0,2%
Fidelidade - SGOIC	3	377,1	331,4	1,5%	370,2	1,4%	369,5	1,5%	1,9%	2,1%
Atlantic	9	376,3	234,1	1,5%	369,6	1,4%	356,8	1,4%	1,8%	5,5%

* - Ativo Bruto.

** - Valor Líquido sob Gestão

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Fevereiro 2026

📈 **Imorendimento:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 11,2% (41,8 milhões de euros)

€ **Square Asset Management:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 42,4 milhões de euros (1,4%)

- Desde o início do ano

📈 **Imorendimento:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 11,0% (41,3 milhões de euros)

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 192,6 milhões de euros (8,3%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Fevereiro 2026				Janeiro 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º O.I.I.	GAV* Milhões €	VLC** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
Fundiestamo	5	316,4	288,3	1,2%	320,8	1,3%	317,6	1,2%	-1,4%	-0,4%
Haitong Global Asset Management	4	252,3	221,6	1,0%	251,8	1,0%	251,8	1,0%	0,2%	0,2%
Imofundos	1	250,4	229,5	1,0%	249,5	1,0%	249,3	1,0%	0,4%	0,4%
Nexa SGOIC	3	207,1	111,8	0,8%	206,9	0,8%	195,2	0,8%	0,1%	6,1%
Libertas	5	202,6	135,0	0,8%	196,4	0,8%	190,8	0,7%	3,1%	6,2%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	183,7	162,1	0,7%	183,6	0,7%	183,4	0,7%	0,1%	0,2%
Imopolis	2	155,5	91,7	0,6%	155,0	0,6%	154,9	0,6%	0,3%	0,4%
PICF	4	140,3	80,9	0,5%	141,6	0,6%	141,6	0,6%	-0,9%	-1,0%
Invest Gestão de Activos	2	125,4	55,4	0,5%	126,6	0,5%	130,5	0,5%	-1,0%	-4,0%
Vila Gale Gest	1	103,6	102,8	0,4%	103,3	0,4%	102,2	0,4%	0,3%	1,4%
Santander Asset Management	2	78,7	73,1	0,3%	151,7	0,6%	152,2	0,6%	-48,2%	-48,3%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	75,2	62,9	0,3%	74,4	0,3%	74,4	0,3%	1,1%	1,1%
Profile	1	74,6	64,0	0,3%	74,6	0,3%	74,2	0,3%	0,0%	0,6%
Crédito Agrícola Gest	2	70,3	67,2	0,3%	70,3	0,3%	70,3	0,3%	0,0%	-0,1%
GFM Gestão de Ativos	2	65,0	45,7	0,3%	64,6	0,3%	64,6	0,3%	0,7%	0,7%
Sixty Degrees	2	37,6	17,4	0,1%	37,2	0,1%	35,9	0,1%	1,0%	4,6%
Heed Capital	1	11,3	7,4	0,0%	11,8	0,0%	11,8	0,0%	-4,2%	-4,3%
Total	339	25.694,4	18.286,8	-	25.624,2	-	25.459,1	-	0,3%	0,9%

* - Ativo Bruto

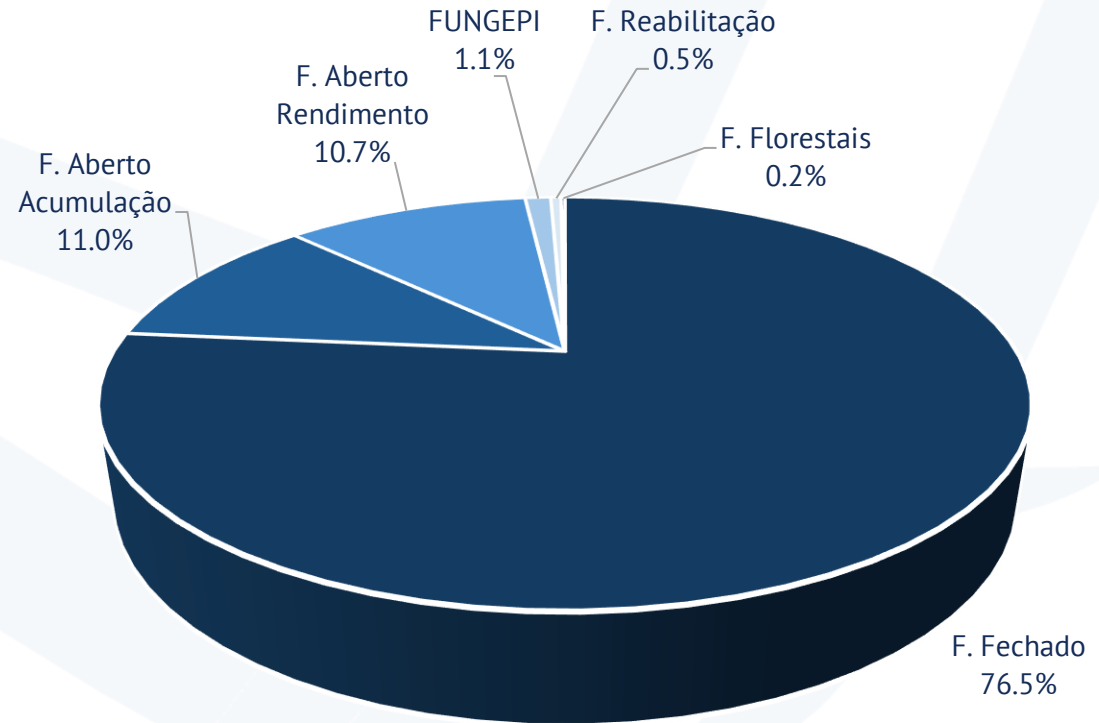
** - Valor Líquido sob Gestão

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 19.656,8 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.824,6 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.758,0 milhões de euros.

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Fevereiro 2026

⊘ **Fundos Florestais:** maior crescimento, em termos percentuais, com 14,8% (5,8 milhões de euros)

€ **Fundos Abertos de Rendimento:** maior crescimento, em valores absolutos, com 50,0 milhões de euros (1,8%)

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Florestais:** maior crescimento, em termos percentuais, com 14,8% (5,8 milhões de euros)

€ **Fundos Abertos de Rendimento:** maior crescimento, em valores absolutos, com 149,4 milhões de euros (5,7%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Fevereiro 2026		Janeiro 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	19.656,8	76,5%	19.668,3	76,8%	19.655,5	77,2%	-0,1%	0,0%
F. Aberto Acumulação	2.824,6	11,0%	2.791,2	10,9%	2.737,8	10,8%	1,2%	3,2%
F. Aberto Rendimento	2.758,0	10,7%	2.708,0	10,6%	2.608,6	10,2%	1,8%	5,7%
FUNGEPI	291,9	1,1%	301,2	1,2%	301,1	1,2%	-3,1%	-3,1%
F. Reabilitação	118,3	0,5%	116,6	0,5%	117,1	0,5%	1,5%	1,0%
F. Florestais	44,8	0,2%	39,0	0,2%	39,0	0,2%	14,8%	14,8%
Total	25.694,4	-	25.624,2	-	25.459,1	-	0,3%	0,9%

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 28 de Fevereiro de 2026:

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	6.35%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9,44%	3
		Imonegócios	Imofundos	7,14%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6,69%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.30%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,11%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,96%	2
		VIP	Silvip	4,21%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	27.29%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	7831,39%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	6099,31%	7
		Reviro Investments - SIC	Refundos	4170,94%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8.54%	Malhoa17 - SIC - CA	LYNX Asset Managers	223,52%	7
		Sintra RP - SIC	Statusdesafio Capital	63,61%	7
		Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	37,08%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6,20%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,26%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				8,52%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				7,34%	-

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 28 de Fevereiro de 2026:

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	5.78%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7,13%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,05%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,88%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.34%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,33%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,29%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,59%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11.97%	Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78,61%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	70,15%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	61,11%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	7.75%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	97,24%	7
		Touchwise - SIC	LYNX Asset Managers	22,54%	6
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17,95%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,76%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,20%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				7,17%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,55%	-

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:**

- Strategic Extension – SIC (Insula Capital)

➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- Vantagem Galopante - SIC (Insula Capital)

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

- Oceanico III (passou da Interfundos para a Rockmark Asset Management), deixando de fazer parte da amostra considerada nestas estatísticas).



FEVEREIRO 2026