APFIPP

SETEMBRO 2026

Análise APFIPP ao mercado de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário)[1]

[1]Não inclui os montantes geridos por 39 Entidades. Em 30 de Junho de 2026, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise eram responsáveis por 88.62% do Ativo Bruto (GAV) total gerido por OIA Imobiliário (fonte: CMVM).

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

01. O MERCADO EM NÚMEROS

A 30 DE SETEMBRO DE 2026

Valor do Ativo Bruto (GAV) dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário):

27,650.4 milhões de euros
+ 0.1% face a Agosto de 2026
+ 7.3% desde o final de 2025
+ 16.8% nos últimos 12 meses

Valor líquido global dos OIA Imobiliário:

19,461.1 milhões de euros
+ 0.1% face a Agosto de 2026
+ 6.3% desde o final de 2025
+ 13.7% nos últimos 12 meses

345 OIA Imobiliário abrangidos nesta análise

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Setembro 2026	Agosto 2026	Dezembro 2025	Setembro 2025
Ativo Bruto (GAV) — Total	27,650.4	27,617.0	25,774.6	23,664.8
dos quais: SIC	16,222.1	16,191.9	15,156.6	13,094.6
Variação SIC*	-	0.2%	7.0%	23.9%
dos quais: FII	11,428.3	11,425.1	10,618.0	10,570.2
Variação FII*	-	0.0%	7.6%	8.1%
Variação do GAV — Total*	-	0.1%	7.3%	16.8%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) — Total	19,461.1	19,434.3	18,312.4	17,115.6
dos quais: SIC	9,300.7	9,298.1	8,793.0	7,605.5
Variação SIC*	-	0.0%	5.8%	22.3%
dos quais: FII	10,160.3	10,136.2	9,519.4	9,510.1
Variação FII*	-	0.2%	6.7%	6.8%
Variação do NAV — Total*	-	0.1%	6.3%	13.7%
N.º total de OIA imobiliário	345	351	343	306
dos quais: SIC	236	239	228	189
dos quais: FII	109	112	115	117

* - Variação entre Setembro de 2026 e o período em causa.

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Top Sociedades Gestoras com maior Ativo Bruto (GAV) sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 5,567.9 milhões de euros quota de 20.1%
2. **Square Asset Management:** 3,542.9 milhões de euros quota de 12.8%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2,641.4 milhões de euros quota de 9.6%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 3,298.8 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2,879.2 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1,757.8 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Setembro 2026				Agosto 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º OII	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
LYNX Asset Managers	104	5,567.9	3,298.8	20.1%	5,581.5	20.2%	5,340.5	20.7%	-0.2%	4.3%
Square Asset Management	10	3,542.9	2,879.2	12.8%	3,516.1	12.7%	3,060.7	11.9%	0.8%	15.8%
Sierra IG, SGOIC	13	2,641.4	1,757.8	9.6%	2,629.5	9.5%	2,307.8	9.0%	0.5%	14.5%
Insula Capital	19	1,721.0	1,012.8	6.2%	1,713.7	6.2%	1,688.9	6.6%	0.4%	1.9%
GEF	18	1,221.7	880.9	4.4%	1,220.4	4.4%	1,181.2	4.6%	0.1%	3.4%
Norfin	8	1,162.3	554.6	4.2%	1,151.1	4.2%	1,115.2	4.3%	1.0%	4.2%
Refundos	19	1,111.5	557.9	4.0%	1,113.2	4.0%	980.7	3.8%	-0.2%	13.3%
Caixa Gestão de Ativos	3	875.9	846.4	3.2%	887.8	3.2%	791.0	3.1%	-1.3%	10.7%
BPI Gestão de Ativos	2	871.7	848.2	3.2%	870.5	3.2%	856.6	3.3%	0.1%	1.8%
Interfundos	14	856.2	785.6	3.1%	858.2	3.1%	904.3	3.5%	-0.2%	-5.3%
Statusdesafio Capital	19	771.8	458.2	2.8%	804.5	2.9%	693.5	2.7%	-4.1%	11.3%
Southcap	7	677.3	526.7	2.4%	674.6	2.4%	670.1	2.6%	0.4%	1.1%
Montepio Gestão de Activos	4	644.9	619.2	2.3%	646.5	2.3%	600.8	2.3%	-0.3%	7.3%
Fundiestamo	5	555.4	495.1	2.0%	327.3	1.2%	317.6	1.2%	69.7%	74.8%
Civilria Gestão de Ativos	8	506.1	389.7	1.8%	497.4	1.8%	451.6	1.8%	1.8%	12.1%
KLP Gestão de Ativos	4	461.7	274.2	1.7%	455.4	1.6%	317.8	1.2%	1.4%	45.3%
GNB - Gestão de Ativos	6	452.3	409.3	1.6%	451.2	1.6%	473.2	1.8%	0.2%	-4.4%
Silvip	3	443.3	413.6	1.6%	442.9	1.6%	437.0	1.7%	0.1%	1.4%
Imorendimento	12	438.7	282.0	1.6%	438.3	1.6%	374.5	1.5%	0.1%	17.1%
Legatum Gest - SGOIC	16	411.5	218.7	1.5%	414.1	1.5%	402.3	1.6%	-0.6%	2.3%

* - Ativo Bruto.
** - Valor Líquido sob Gestão

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Setembro 2026

Fundiestamo: é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 69.7%

Fundiestamo: é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 228.1 milhões de euros

- Desde o início do ano

Fundiestamo: é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 74.8% (237.7 milhões de euros)

Square Asset Management: é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 482.2 milhões de euros (15.8%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Setembro 2026				Agosto 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	N.º OII	GAV* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)	GAV Milhões €	Quota (GAV)		
Atlantic	9	409.8	248.8	1.5%	402.2	1.5%	356.8	1.4%	1.9%	14.9%
Fidelidade - SGOIC	3	379.7	340.9	1.4%	379.3	1.4%	369.5	1.4%	0.1%	2.8%
Nexa SGOIC	4	307.1	173.4	1.1%	305.5	1.1%	195.2	0.8%	0.5%	57.3%
Haitong Global Asset Management	5	269.0	219.1	1.0%	268.3	1.0%	251.8	1.0%	0.2%	6.8%
Libertas	5	220.2	141.6	0.8%	217.7	0.8%	190.8	0.7%	1.1%	15.4%
Imopolis	3	200.1	136.4	0.7%	198.0	0.7%	154.9	0.6%	1.1%	29.2%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	185.3	164.2	0.7%	185.1	0.7%	183.4	0.7%	0.1%	1.0%
PICF	4	142.1	81.9	0.5%	144.6	0.5%	141.6	0.5%	-1.7%	0.4%
Invest Gestão de Activos	2	128.3	59.8	0.5%	126.0	0.5%	130.5	0.5%	1.8%	-1.7%
Vila Gale Gest	1	111.9	111.2	0.4%	111.5	0.4%	102.2	0.4%	0.4%	9.5%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	77.3	64.8	0.3%	77.4	0.3%	74.4	0.3%	-0.1%	3.9%
GFM Gestão de Ativos	2	74.2	49.9	0.3%	74.2	0.3%	64.6	0.3%	-0.1%	14.9%
Profile	1	74.2	63.8	0.3%	74.2	0.3%	74.2	0.3%	-0.1%	0.0%
Crédito Agrícola Gest	2	69.6	66.3	0.3%	69.6	0.3%	70.3	0.3%	-0.1%	-1.1%
Sixty Degrees	2	46.0	19.4	0.2%	45.7	0.2%	35.9	0.1%	0.7%	27.9%
Heed Capital	2	19.9	10.4	0.1%	19.8	0.1%	11.8	0.0%	0.7%	68.7%
Imofundos	0	0.0	0.0	0.0%	223.5	0.8%	249.3	1.0%	-100.0%	-100.0%
Santander Asset Management	0	0.0	0.0	0.0%	0.0	0.0%	152.2	0.6%		-100.0%
Total	345	27,650.4	19,461.1	-	27,617.0	-	25,774.6	-	0.1%	7.3%

* - Ativo Bruto
** - Valor Líquido sob Gestão

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

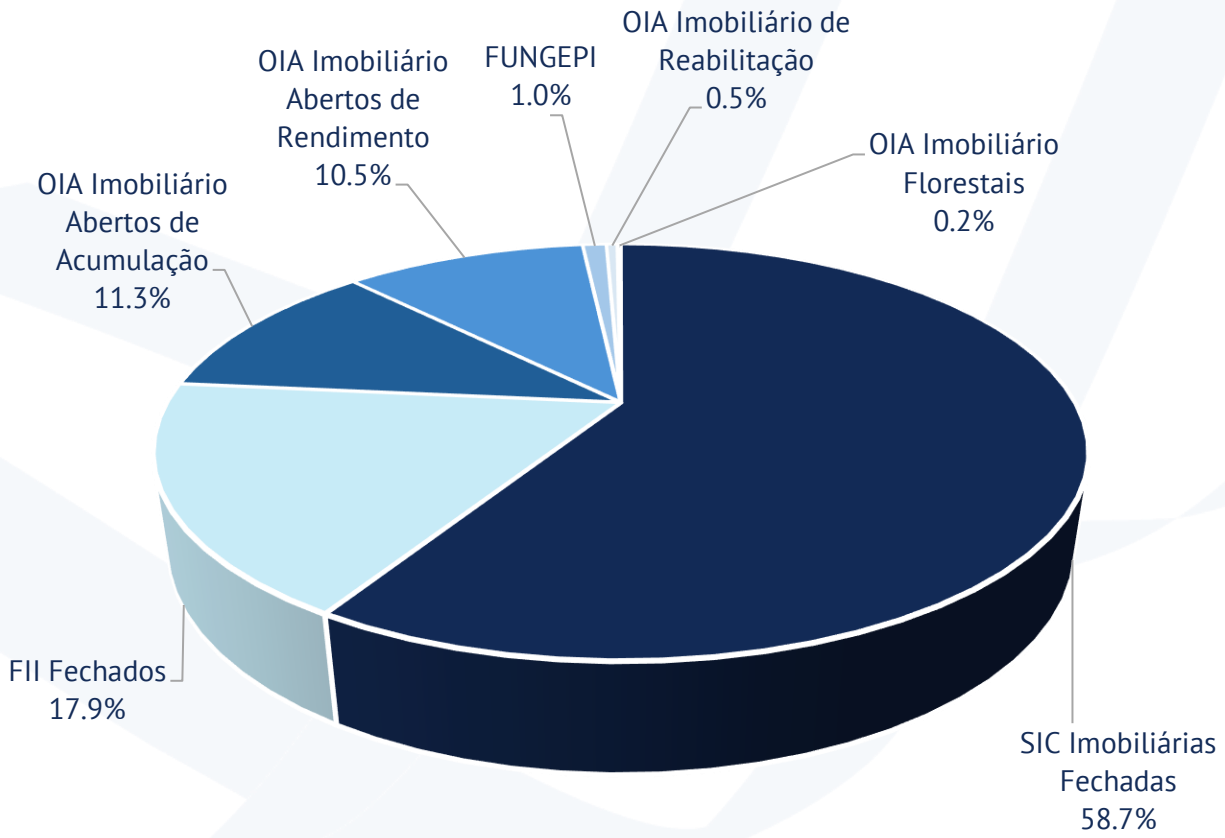
APFIPP

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

A Categoria de OIA Imobiliário com maior GAV (Ativo Bruto):

1. **OIA Imobiliário Fechados:** 21,166.9 milhões de euros
2. **OIA Imobiliário Abertos de Acumulação:** 3,121.7 milhões de euros
3. **OIA Imobiliário Abertos de Rendimento:** 2,898.5 milhões de euros.

Composição do Mercado de OIA Imobiliário - GAV



© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Setembro 2026

OIA Imobiliário Abertos de Acumulação: maior crescimento, em termos percentuais, com 0.6%

OIA Imobiliário Abertos de Acumulação: maior crescimento, em valores absolutos, com 18.0 milhões de euros

- Desde o início do ano

OIA Imobiliário Florestais: maior crescimento, em termos percentuais, com 15.2% (5.9 milhões de euros)

OIA Imobiliário Fechados: maior crescimento, em valores absolutos, com 1,195.9 milhões de euros (6.0%)

Categoria de OIA Imobiliário	Setembro 2026		Agosto 2026		Dezembro 2025		Var. Mensal GAV (%)	Var. desde início ano GAV (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
OIA Imobiliário Fechados	21,166.9	76.6%	21,153.5	76.6%	19,971.0	77.5%	0.1%	6.0%
dos quais: SIC	16,222.1	58.7%	16,191.9	58.6%	15,156.6	58.8%	0.2%	7.0%
dos quais: FII	4,944.8	17.9%	4,961.6	18.0%	4,814.4	18.7%	-0.3%	2.7%
OIA Imobiliário Abertos de Acumulação	3,121.7	11.3%	3,103.7	11.2%	2,737.8	10.6%	0.6%	14.0%
OIA Imobiliário Abertos de Rendimento	2,898.5	10.5%	2,895.6	10.5%	2,608.6	10.1%	0.1%	11.1%
FUNGEPI	287.3	1.0%	287.5	1.0%	301.1	1.2%	-0.1%	-4.6%
OIA Imobiliário de Reabilitação	131.0	0.5%	131.7	0.5%	117.1	0.5%	-0.6%	11.9%
OIA Imobiliário Florestais	44.9	0.2%	44.9	0.2%	39.0	0.2%	-0.1%	15.2%
Total	27,650.4	-	27,617.0	-	25,774.6	-	0.1%	7.3%

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns OIA Imobiliário.

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

04. O MERCADO EM RESULTADOS

a) Rendibilidade do último ano terminado em 30 de Setembro de 2026:

Categoria de OIA Imobiliário	Rendib Média[2]	OIA Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	6.07%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9.74%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	7.55%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	5.71%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.52%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.35%	1
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	4.99%	1
		BPI Imofomento	BPI Gestão de Ativos	4.57%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	11.73%	Lovely Quadrant - SIC	LYNX Asset Managers	2325.77%	7
		Prime Trias - SIC	LYNX Asset Managers	407.58%	7
		Vizta 01 Camellia - SIC	Statusdesafio Capital	178.02%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	10.77%	Touchwise - SIC	LYNX Asset Managers	116.27%	7
		EFRF Portugal Propco 2 - SIC - CA	Statusdesafio Capital	63.79%	7
		Barra Shopping - SIC	Sierra IG	48.75%	7
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6.61%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Abertos				4.21%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Fechados Arrendamento				10.88%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Fechados Desenvolvimento				3.70%	-

[2] Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos OIA Imobiliário 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%.

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

04. O MERCADO EM RESULTADOS

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 30 de Setembro de 2026:

Categoria de OIA Imobiliário	Rendib Média[2]	OIA Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	6.03%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7.89%	3
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	6.17%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	6.06%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.42%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.55%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5.35%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.49%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	12.35%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	171.47%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	78.46%	7
		RSNX - SIC	LYNX Asset Managers	55.06%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8.76%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	67.96%	7
		Touchwise - SIC	LYNX Asset Managers	31.34%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17.47%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				6.46%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Abertos				4.42%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Fechados Arrendamento				8.57%	-
(Novo) Índice OIA Imobiliário Fechados Desenvolvimento				8.68%	-

[2] Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos OIA Imobiliário 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%.

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

05. ANEXO – EVENTOS OCORRIDOS

- **Novos OIA Imobiliário e OIA Imobiliário que passaram a ser incluídos na amostra:**
  - Arnado – SIC (LYNX Asset Managers) – iniciou atividade em Agosto de 2026;
- **OIA Imobiliário liquidados:**
  - Alcance Atraente – SIC (Insula Capital);
  - Fundipar (Interfundos);
  - Valor Arrendamento (Montepio Gestão de Activos);
- **Fusões de OIA Imobiliário:**
  - Prédios Privados – SIC foi incorporado, por fusão, no PCInvest – SIC (LYNX Asset Managers);
  - Mérito Secreto – SIC foi incorporado, por fusão, no Sentido Prevenido – SIC (Statusdesafio Capital);
- **OIA Imobiliário que mudaram de Gestora:**
  - Imonegócios (passou da Imofundos para a Fundiestamo);
  - Imomarvãs (passou a ser gerido pela Magnify Capital Partners - SCR, entidade não incluída na análise).

© Todos os direitos reservados. O uso da informação é permitido, desde que sejam atribuídos os devidos créditos à APFIPP.

APFIPP

SETEMBRO 2026