

**JUNHO 2025**

# Análise APFIPP ao mercado de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários)<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Não inclui os montantes geridos por 26 Entidades. Em 30 de Junho de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 90,53% do total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

## 01. O MERCADO EM NÚMEROS

### A 30 DE JUNHO DE 2025

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

23.236,3 milhões de euros  
 + 3,4% face a Maio de 2025  
 + 7,1% desde o final de 2024  
 + 31,5% nos últimos 12 meses

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

16.771,0 milhões de euros  
 + 3,1% face a Maio de 2025  
 + 7,5% desde o final de 2024  
 + 24,8% nos últimos 12 meses

### 292 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Junho 2025	Maio 2025	Dezembro 2024	Junho 2024
<b>Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)</b>	23.236,3	22.478,2	21.699,8	17.668,6
<b>Variação Percentual*</b>	-	3,4%	7,1%	31,5%
<b>Valor Líquido sob Gestão (milhões €)</b>	16.771,0	16.272,6	15.599,4	13.433,3
<b>Variação Percentual*</b>	-	3,1%	7,5%	24,8%
<b>N.º O.I.A. Imobiliário</b>	292	288	283	248

\* - Variação entre Junho 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:** 4.747,3 milhões de euros
2. **Square Asset Management:** 2.832,1 milhões de euros
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.259,2 milhões de euros

### Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 2.820,3 milhões de euros; quota de 16,8%
2. **Square Asset Management:** 2.363,4 milhões de euros; quota de 14,1%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.449,1 milhões de euros; quota de 8,6%

Sociedade Gestora	Junho 2025				Maio 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	84	4.747,3	2.820,3	16,8%	2.412,2	14,8%	2.379,9	15,3%	16,9%	18,5%
Square Asset Management	9	2.832,1	2.363,4	14,1%	2.335,0	14,3%	2.193,9	14,1%	1,2%	7,7%
Sierra IG, SGOIC	11	2.259,2	1.449,1	8,6%	1.423,0	8,7%	1.474,4	9,5%	1,8%	-1,7%
Insula Capital	18	1.579,6	900,9	5,4%	897,0	5,5%	783,0	5,0%	0,4%	15,1%
GEF	14	1.094,8	843,1	5,0%	758,3	4,7%	724,2	4,6%	11,2%	16,4%
Norfin	7	998,4	539,7	3,2%	565,6	3,5%	564,6	3,6%	-4,6%	-4,4%
Interfundos	16	891,0	806,2	4,8%	800,7	4,9%	792,6	5,1%	0,7%	1,7%
BPI Gestão de Ativos	2	847,3	813,1	4,8%	808,1	5,0%	765,9	4,9%	0,6%	6,2%
Caixa Gestão de Ativos	3	747,0	718,4	4,3%	703,5	4,3%	666,9	4,3%	2,1%	7,7%
Refundos	12	725,7	359,5	2,1%	361,9	2,2%	237,3	1,5%	-0,7%	51,5%
Statusdesafio Capital	16	566,4	357,1	2,1%	353,1	2,2%	346,4	2,2%	1,1%	3,1%
Montepio Gestão de Activos	6	534,5	505,9	3,0%	582,3	3,6%	526,9	3,4%	-13,1%	-4,0%
Southcap	4	526,0	454,5	2,7%	462,2	2,8%	452,5	2,9%	-1,7%	0,5%
GNB - Gestão de Ativos	8	467,0	460,3	2,7%	459,4	2,8%	453,7	2,9%	0,2%	1,4%
Silvip	3	430,2	388,3	2,3%	396,4	2,4%	430,1	2,8%	-2,0%	-9,7%
Civilria Gestão de Ativos	7	399,5	305,6	1,8%	297,8	1,8%	285,5	1,8%	2,6%	7,0%
Fidelidade - SGOIC	3	364,8	316,9	1,9%	315,9	1,9%	308,4	2,0%	0,3%	2,8%
Imorendimento	11	361,8	231,5	1,4%	228,4	1,4%	218,1	1,4%	1,4%	6,1%
Atlantic	9	314,5	191,8	1,1%	189,2	1,2%	184,9	1,2%	1,4%	3,7%
Fundiestamo	5	307,2	291,5	1,7%	288,8	1,8%	284,6	1,8%	1,0%	2,4%

\* - Ativo Bruto

\*\* - Valor Líquido sob Gestão.

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

### Maiores crescimentos (valor líquido global):

- Junho 2025

📈 **LYNX Asset Managers:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 16,9%

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 408,1 milhões de euros

- Desde o início do ano

📈 **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 591,1% (91,2 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 440,4 milhões de euros (18,5%)

Sociedade Gestora	Junho 2025				Maio 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	288,3	177,0	1,1%	171,3	1,1%	169,6	1,1%	3,3%	4,4%
Imofundos	1	270,0	242,8	1,4%	240,7	1,5%	242,9	1,6%	0,9%	0,0%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	219,3	198,4	1,2%	198,1	1,2%	196,0	1,3%	0,2%	1,2%
Imopolis	1	199,5	111,3	0,7%	109,0	0,7%	104,8	0,7%	2,2%	6,2%
Santander Asset Management	2	197,3	188,3	1,1%	188,1	1,2%	188,1	1,2%	0,1%	0,1%
Nexa SGOIC	3	197,1	106,7	0,6%	107,1	0,7%	15,4	0,1%	-0,4%	591,1%
Libertas	5	196,8	135,8	0,8%	122,0	0,7%	119,5	0,8%	11,3%	13,6%
PICF	4	136,1	77,4	0,5%	77,5	0,5%	75,7	0,5%	-0,1%	2,3%
Invest Gestão de Activos	2	115,7	46,1	0,3%	44,6	0,3%	40,2	0,3%	3,5%	14,6%
Profile	1	104,0	86,1	0,5%	91,4	0,6%	91,0	0,6%	-5,7%	-5,3%
Vila Gale Gest	1	99,6	98,7	0,6%	98,3	0,6%	82,2	0,5%	0,4%	20,1%
Crédito Agrícola Gest	2	86,3	83,4	0,5%	83,5	0,5%	84,1	0,5%	-0,2%	-0,9%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	72,5	60,0	0,4%	60,1	0,4%	59,3	0,4%	-0,1%	1,2%
GFM Gestão de Ativos	2	59,6	42,0	0,3%	42,4	0,3%	43,1	0,3%	-0,9%	-2,5%
Nativa Capital	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	14,1	0,1%	n.d.	n.d.
<b>Total</b>	292	23.236,3	16.771,0	-	16.272,6	-	15.599,4	-	3,1%	7,5%

\* - Ativo Bruto.

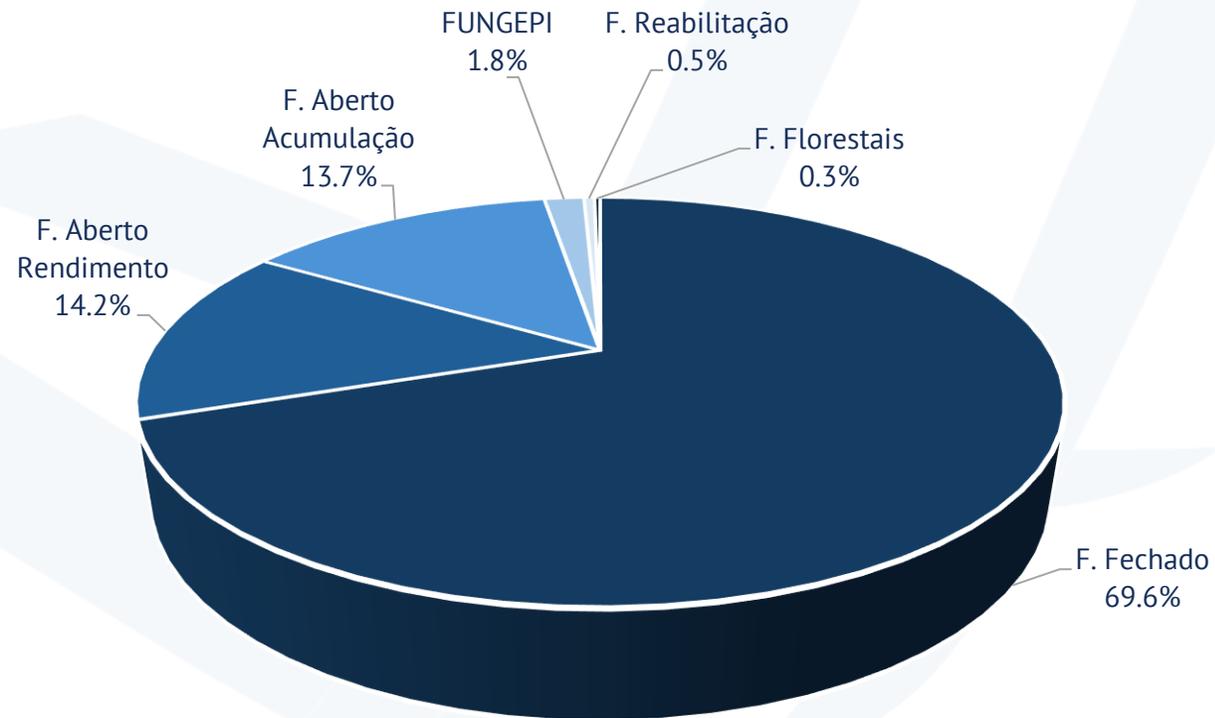
\*\* - Valor Líquido sob Gestão.

### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 11.674,1 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.383,8 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.295,0 milhões de euros.

## Composição do Mercado de O.I.A. Imobiliários



### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

#### Maiores crescimentos (valor líquido global):

- Junho 2025

⊘ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em termos percentuais, com 4,1%

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 454,4 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 8,1% (171,7 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 865,7 milhões de euros (8,0%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Junho 2025		Maio 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	11.674,1	69,6%	11.219,7	68,9%	10.808,4	69,3%	4,1%	8,0%
F. Aberto Rendimento	2.383,8	14,2%	2.368,4	14,6%	2.239,7	14,4%	0,7%	6,4%
F. Aberto Acumulação	2.295,0	13,7%	2.265,9	13,9%	2.123,2	13,6%	1,3%	8,1%
FUNGEPI	296,2	1,8%	296,6	1,8%	295,4	1,9%	-0,1%	0,3%
F. Reabilitação	79,3	0,5%	79,6	0,5%	75,9	0,5%	-0,4%	4,4%
F. Florestais	42,6	0,3%	42,5	0,3%	56,9	0,4%	0,2%	-25,1%
<b>Total</b>	<b>16.771,0</b>	<b>-</b>	<b>16.272,6</b>	<b>-</b>	<b>15.599,4</b>	<b>-</b>	<b>3,1%</b>	<b>7,5%</b>

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 30 de Junho de 2025:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média <sup>2</sup>	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
<b>Fundos Abertos de Acumulação</b>	6,12%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7,44%	3
		Imonegócios	Imofundos	7,36%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,63%	2
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4,52%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	6,07%	2
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,83%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	4,63%	2
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	21,23%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	920,53%	7
		RSNX - SIC	LYNX Asset Managers	698,95%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	600,11%	7
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	8,35%	Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	64,75%	6
		Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	63,38%	7
		Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	62,62%	7
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>				7,60%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>				4,82%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>				8,80%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>				16,84%	-

<sup>2</sup> Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários no mês anterior.

<sup>3</sup> 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 30 de Junho de 2025:

Categoria de O.I.A. Imobiliários	Rendib Média <sup>2</sup>	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
<b>Fundos Abertos de Acumulação</b>	5,67%	Imonegócios	Imofundos	7,11%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,21%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,74%	2
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4,17%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,46%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,38%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4,50%	1
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	11,28%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	172,25%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	139,98%	7
		Oceanico III	Interfundos	122,00%	7
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	6,63%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	80,98%	7
		Global Fundo	GEF	19,42%	4
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17,18%	5
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>				5,40%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>				4,39%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>				6,48%	-
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>				7,03%	-

<sup>2</sup> Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.A. Imobiliários no mês anterior.

<sup>3</sup> 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:**

- Alcapredial – SIC (LYNX Asset Managers)
- Alfabeto Tolerante - SIC (Statusdesafio Capital)
- Crônicas Suaves - SIC (Statusdesafio Capital)
- Desfecho Erudito – SIC (Statusdesafio Capital)
- Paths and Assets – SIC (Carregosa SGOIC)

### ➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- Imocar (Norfin)

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

- Fundinvest (passou da Montepio Gestão de Activos para a GEF)



JUNHO 2025