

SETEMBRO 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 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

23.537,3 milhões de euros
+ 0,5% face a Agosto de 2025
+ 8,5% desde o final de 2024
+ 32,9% nos últimos 12 meses

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

17.062,3 milhões de euros
+ 0,4% face a Agosto de 2025
+ 9,4% desde o final de 2024
+ 26,3% nos últimos 12 meses

300 O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Setembro 2025	Agosto 2025	Dezembro 2024	Setembro 2024
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	23.537,3	23.409,3	21.699,8	17.716,6
Variação Percentual*	-	0,5%	8,5%	32,9%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	17.062,3	16.986,3	15.599,3	13.508,6
Variação Percentual*	-	0,4%	9,4%	26,3%
N.º O.I.A. Imobiliário	300	299	283	247

* - Variação entre Setembro 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:** 4.778,8 milhões de euros
quota de 20,3%
2. **Square Asset Management:** 2.822,0 milhões de euros
quota de 12,0%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.280,9 milhões de euros
quota de 9,7%

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

1. **LYNX Asset Managers:** 2.881,2 milhões de euros;
2. **Square Asset Management:** 2.336,7 milhões de euros;
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.465,6 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Setembro 2025				Agosto 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	2.881,2	4.778,8	20,3%	4.760,7	20,3%	4.120,5	19,0%	0,4%	16,0%
Square Asset Management	8	2.336,7	2.822,0	12,0%	2.740,8	11,7%	2.635,5	12,1%	3,0%	7,1%
Sierra IG, SGOIC	11	1.465,6	2.280,9	9,7%	2.272,7	9,7%	2.231,4	10,3%	0,4%	2,2%
Insula Capital	18	891,4	1.577,6	6,7%	1.581,1	6,8%	1.367,1	6,3%	-0,2%	15,4%
GEF	14	843,8	1.091,5	4,6%	1.086,1	4,6%	945,3	4,4%	0,5%	15,5%
Norfin	8	581,0	1.056,9	4,5%	1.069,1	4,6%	969,5	4,5%	-1,1%	9,0%
Interfundos	16	820,2	902,9	3,8%	903,6	3,9%	871,1	4,0%	-0,1%	3,7%
BPI Gestão de Ativos	2	817,4	853,5	3,6%	849,6	3,6%	800,2	3,7%	0,5%	6,7%
Caixa Gestão de Ativos	3	733,5	761,6	3,2%	753,8	3,2%	695,6	3,2%	1,0%	9,5%
Southcap	7	493,5	651,9	2,8%	648,6	2,8%	523,8	2,4%	0,5%	24,5%
Refundos	12	343,9	635,4	2,7%	643,9	2,8%	746,3	3,4%	-1,3%	-14,9%
Statusdesafio Capital	16	386,7	571,1	2,4%	562,5	2,4%	506,4	2,3%	1,5%	12,8%
Montepio Gestão de Activos	6	542,4	570,8	2,4%	562,9	2,4%	564,4	2,6%	1,4%	1,1%
GNB - Gestão de Ativos	8	464,9	471,3	2,0%	470,8	2,0%	462,0	2,1%	0,1%	2,0%
Silvip	3	396,8	427,5	1,8%	426,2	1,8%	495,3	2,3%	0,3%	-13,7%
Civilria Gestão de Ativos	7	320,5	407,7	1,7%	411,9	1,8%	358,9	1,7%	-1,0%	13,6%
Fidelidade - SGOIC	3	319,2	367,7	1,6%	367,5	1,6%	357,3	1,6%	0,0%	2,9%
Imorendimento	11	232,1	357,3	1,5%	356,2	1,5%	359,4	1,7%	0,3%	-0,6%
Carregosa - SGOIC	15	211,1	351,4	1,5%	347,3	1,5%	266,4	1,2%	1,2%	31,9%
Atlantic	9	194,3	318,5	1,4%	317,4	1,4%	335,7	1,5%	0,3%	-5,1%

* - Valor Líquido sob Gestão

** - Ativo Bruto.

02. O MERCADO EM DESTAQUE

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Setembro 2025

📈 **Invest Gestão de Activos:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 4,8% (5,5 milhões de euros)

💶 **Square Asset Management:** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 81,3 milhões de euros (3,0%)

- Desde o início do ano

📈 **Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 320,4% (154,0 milhões de euros)

💶 **LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 658,3 milhões de euros (16,0%)

(Continuação)

Sociedade Gestora	Setembro 2025				Agosto 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	295,7	312,2	1,3%	310,6	1,3%	299,1	1,4%	0,5%	4,4%
Imofundos	1	245,3	271,4	1,2%	271,3	1,2%	270,0	1,2%	0,1%	0,5%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	199,3	220,5	0,9%	220,1	0,9%	216,2	1,0%	0,2%	2,0%
Nexa SGOIC	3	106,1	202,0	0,9%	200,6	0,9%	48,1	0,2%	0,7%	320,4%
Imopolis	2	103,1	201,5	0,9%	201,0	0,9%	198,4	0,9%	0,3%	1,5%
Santander Asset Management	2	189,2	197,9	0,8%	198,1	0,8%	196,4	0,9%	-0,1%	0,8%
Libertas	5	140,9	193,8	0,8%	196,8	0,8%	186,0	0,9%	-1,6%	4,2%
PICF	4	81,0	140,6	0,6%	143,7	0,6%	137,3	0,6%	-2,1%	2,4%
Invest Gestão de Activos	2	49,5	119,7	0,5%	114,2	0,5%	111,8	0,5%	4,8%	7,1%
Vila Gale Gest	1	100,2	101,0	0,4%	100,5	0,4%	83,1	0,4%	0,5%	21,5%
Profile	1	86,8	97,6	0,4%	98,4	0,4%	104,2	0,5%	-0,8%	-6,3%
Crédito Agrícola Gest	2	85,9	89,0	0,4%	89,1	0,4%	86,9	0,4%	-0,1%	2,4%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	62,1	74,5	0,3%	73,4	0,3%	71,6	0,3%	1,6%	4,0%
GFM Gestão de Ativos	2	41,1	59,5	0,3%	58,9	0,3%	59,7	0,3%	1,0%	-0,3%
Nativa Capital	0	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	19,1	0,1%	0,0%	-100,0%
Total	300	17.062,3	23.537,3	-	23.409,3	-	21.699,8	-	0,5%	8,5%

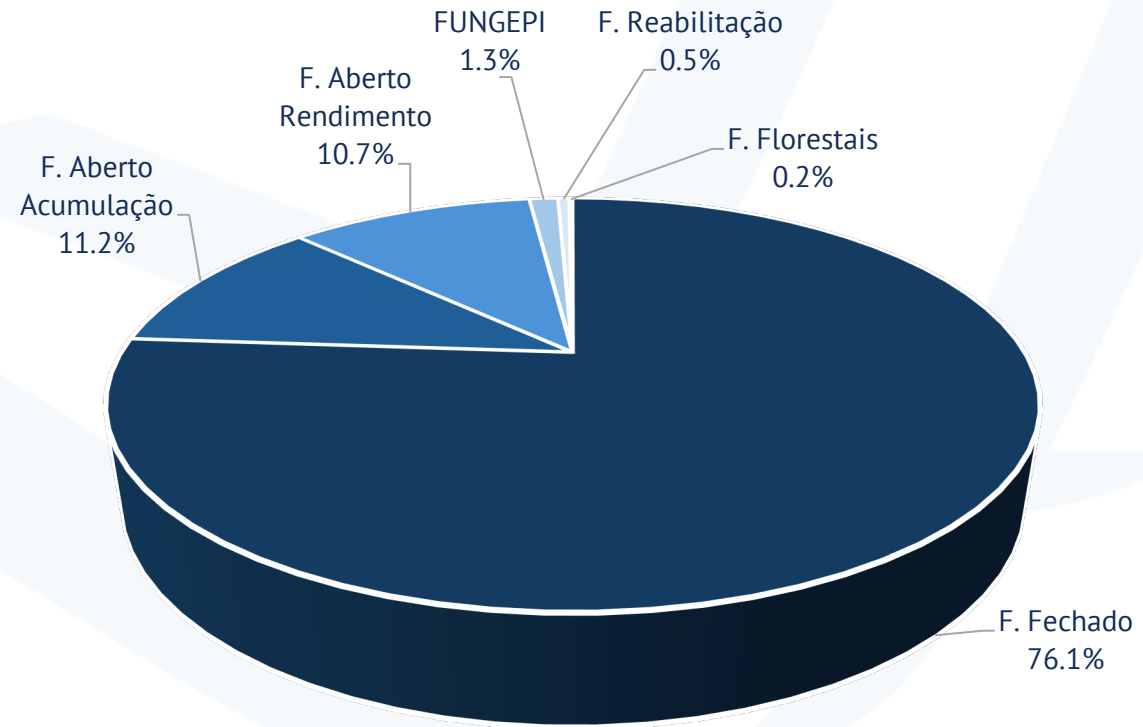
* - Valor Líquido sob Gestão
 ** - Ativo Bruto.

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

1. **Fundos Fechados:** 17.920,5 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Acumulação:** 2.634,8 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.528,6 milhões de euros.

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Setembro 2025

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 3,0%

€ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em valores absolutos, com 77,8 milhões de euros

- Desde o início do ano

⊘ **Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 13,0% (302,5 milhões de euros)

€ **Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 1.352,4 milhões de euros (8,2%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Setembro 2025		Agosto 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
F. Fechado	17.920,5	76,1%	17.888,6	76,4%	16.568,1	76,4%	0,2%	8,2%
F. Aberto Acumulação	2.634,8	11,2%	2.557,0	10,9%	2.332,3	10,7%	3,0%	13,0%
F. Aberto Rendimento	2.528,6	10,7%	2.508,4	10,7%	2.324,0	10,7%	0,8%	8,8%
FUNGEPI	299,2	1,3%	299,7	1,3%	299,8	1,4%	-0,1%	-0,2%
F. Reabilitação	116,2	0,5%	117,7	0,5%	113,5	0,5%	-1,3%	2,3%
F. Florestais	38,0	0,2%	37,9	0,2%	62,1	0,3%	0,1%	-38,9%
Total	23.537,3	-	23.409,3	-	21.699,8	-	0,5%	8,5%

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 Setembro 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	6.00%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	7.80%	3
		Imonegócios	Imofundos	7.15%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6.35%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.35%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	6.01%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.59%	1
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	4.53%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	31.53%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	3369.29%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	2679.10%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	450.28%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	8.73%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	77.41%	7
		Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	64.16%	7
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	60.55%	6
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				8,27%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,79%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,12%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				21,23%	-

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 30 de Setembro 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	5.76%	Imonegócios	Imofundos	6.99%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6.50%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	5.86%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4.15%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.40%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5.31%	1
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.50%	1
Fundos Fechados de Desenvolvimento	16.42%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	250.37%	7
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	225.42%	7
		Oceanico III	Interfundos	140.40%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	6.73%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	98.01%	7
		Global Fundo	GEF	19.19%	4
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	17.29%	5
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,75%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,39%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,76%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,79%	-

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:**

- Gavari Residencies Portugal I – SIC (Insula Capital)
- Green Hill Estate – SIC (LYNX Asset Managers)

➤ **OIA Imobiliários liquidados:**

- Imovalue (LYNX Asset Managers)



SETEMBRO 2025