

OUTUBRO 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 27 Entidades. Em 30 de Setembro de 2025, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 90,86% do Valor Líquido Global gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

## 01. O MERCADO EM NÚMEROS

### A 31 DE OUTUBRO DE 2025

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

24.107,8 milhões de euros  
 + 1,9% face a Setembro de 2025  
 + 11,1% desde o final de 2024  
 + 36,8% nos últimos 12 meses

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

17.363,9 milhões de euros  
 + 1,5% face a Setembro de 2025  
 + 11,3% desde o final de 2024  
 + 29,1% nos últimos 12 meses

**310** O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Outubro 2025	Setembro 2025	Dezembro 2024	Outubro 2024
<b>Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)</b>	24.107,8	23.662,8	21.699,8	17.618,2
<b>Variação Percentual*</b>	-	1,9%	11,1%	36,8%
<b>Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)</b>	17.363,9	17.113,9	15.599,3	13.451,6
<b>Variação Percentual*</b>	-	1,5%	11,3%	29,1%
<b>N.º O.I.A. Imobiliário</b>	310	306	283	243

\* - Variação entre Outubro de 2025 e o período em causa.

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

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

- LYNX Asset Managers:** 5.072,6 milhões de euros quota de 21,0%
- Square Asset Management:** 2.850,6 milhões de euros quota de 11,8%
- Sierra IG, SGOIC:** 2.293,7 milhões de euros quota de 9,5%

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

- LYNX Asset Managers:** 3.021,5 milhões de euros;
- Square Asset Management:** 2.367,8 milhões de euros;
- Sierra IG, SGOIC:** 1.478,3 milhões de euros;

Sociedade Gestora	Outubro 2025				Setembro 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)		
<b>LYNX Asset Managers</b>	92	5.072,6	3.021,5	21,0%	4.778,8	20,2%	4.120,5	19,0%	6,1%	23,1%
<b>Square Asset Management</b>	8	2.850,6	2.367,8	11,8%	2.822,0	11,9%	2.635,5	12,1%	1,0%	8,2%
<b>Sierra IG, SGOIC</b>	11	2.293,7	1.478,3	9,5%	2.280,9	9,6%	2.231,4	10,3%	0,6%	2,8%
<b>Insula Capital</b>	18	1.590,3	899,6	6,6%	1.577,6	6,7%	1.367,1	6,3%	0,8%	16,3%
<b>GEF</b>	14	1.093,3	840,7	4,5%	1.091,5	4,6%	945,3	4,4%	0,2%	15,7%
<b>Norfin</b>	8	1.068,4	582,0	4,4%	1.056,9	4,5%	969,5	4,5%	1,1%	10,2%
<b>Interfundos</b>	16	902,6	821,3	3,7%	902,9	3,8%	871,1	4,0%	0,0%	3,6%
<b>BPI Gestão de Ativos</b>	2	880,0	816,8	3,7%	853,5	3,6%	800,2	3,7%	3,1%	10,0%
<b>Caixa Gestão de Ativos</b>	3	776,2	748,1	3,2%	761,6	3,2%	695,6	3,2%	1,9%	11,6%
<b>Refundos</b>	14	729,4	400,7	3,0%	714,7	3,0%	746,3	3,4%	2,1%	-2,3%
<b>Southcap</b>	7	673,6	514,8	2,8%	651,9	2,8%	523,8	2,4%	3,3%	28,6%
<b>Statusdesafio Capital</b>	20	601,0	377,3	2,5%	617,3	2,6%	506,4	2,3%	-2,6%	18,7%
<b>Montepio Gestão de Activos</b>	6	583,3	554,6	2,4%	570,8	2,4%	564,4	2,6%	2,2%	3,3%
<b>GNB - Gestão de Ativos</b>	7	471,5	464,8	2,0%	471,3	2,0%	462,0	2,1%	0,0%	2,1%
<b>Silvip</b>	3	432,7	401,8	1,8%	427,5	1,8%	495,3	2,3%	1,2%	-12,6%
<b>Civilria Gestão de Ativos</b>	7	406,4	322,2	1,7%	407,7	1,7%	358,9	1,7%	-0,3%	13,2%
<b>Fidelidade - SGOIC</b>	3	369,1	321,1	1,5%	367,7	1,6%	357,3	1,6%	0,4%	3,3%
<b>Carregosa - SGOIC</b>	15	350,5	209,1	1,5%	351,4	1,5%	266,4	1,2%	-0,3%	31,6%
<b>Imorendimento</b>	11	348,7	231,8	1,4%	357,3	1,5%	359,4	1,7%	-2,4%	-3,0%
<b>Atlantic</b>	9	323,1	197,1	1,3%	318,5	1,3%	335,7	1,5%	1,5%	-3,7%

\* - Ativo Bruto.

\*\* - Valor Líquido sob Gestão

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

### Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Outubro 2025
- LYNX Asset Managers:** é a Sociedade que mais cresceu, em termos percentuais, com 6,1%
- LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu, em valores absolutos, com 293,9 milhões de euros
- Desde o início do ano
- Nexa SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 324,0% (155,7 milhões de euros)
- LYNX Asset Managers :** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 952,2 milhões de euros (23,1%)

Sociedade Gestora	Outubro 2025				Setembro 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)		
<b>Fundiestamo</b>	5	313,3	296,2	1,3%	312,2	1,3%	299,1	1,4%	0,3%	4,7%
<b>Imofundos</b>	1	270,8	244,7	1,1%	271,4	1,1%	270,0	1,2%	-0,2%	0,3%
<b>Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário</b>	3	224,0	201,3	0,9%	220,5	0,9%	216,2	1,0%	1,6%	3,6%
<b>Nexa SGOIC</b>	3	203,7	105,8	0,8%	202,0	0,9%	48,1	0,2%	0,8%	324,0%
<b>Imopolis</b>	2	199,7	103,3	0,8%	201,5	0,9%	198,4	0,9%	-0,9%	0,7%
<b>Santander Asset Management</b>	2	195,4	189,3	0,8%	197,9	0,8%	196,4	0,9%	-1,3%	-0,5%
<b>Libertas</b>	5	194,5	141,5	0,8%	193,8	0,8%	186,0	0,9%	0,4%	4,6%
<b>PICF</b>	4	140,7	80,4	0,6%	140,6	0,6%	137,3	0,6%	0,1%	2,5%
<b>Invest Gestão de Activos</b>	2	124,9	52,4	0,5%	119,7	0,5%	111,8	0,5%	4,4%	11,7%
<b>Vila Gale Gest</b>	1	101,3	100,6	0,4%	101,0	0,4%	83,1	0,4%	0,3%	21,9%
<b>Profile</b>	1	97,9	87,0	0,4%	97,6	0,4%	104,2	0,5%	0,4%	-6,0%
<b>Crédito Agrícola Gest</b>	2	88,6	85,8	0,4%	89,0	0,4%	86,9	0,4%	-0,4%	2,0%
<b>Gesfimo - Espírito Santo Irmãos</b>	3	74,5	62,1	0,3%	74,5	0,3%	71,6	0,3%	-0,1%	4,0%
<b>GFM Gestão de Ativos</b>	2	61,6	42,1	0,3%	59,5	0,3%	59,7	0,3%	3,4%	3,1%
<b>Nativa Capital</b>	0	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%	19,1	0,1%	0,0%	-100,0%
<b>Total</b>	310	24.107,8	17.363,9	-	23.662,8	-	21.699,8	-	1,9%	11,1%

\* - Ativo Bruto

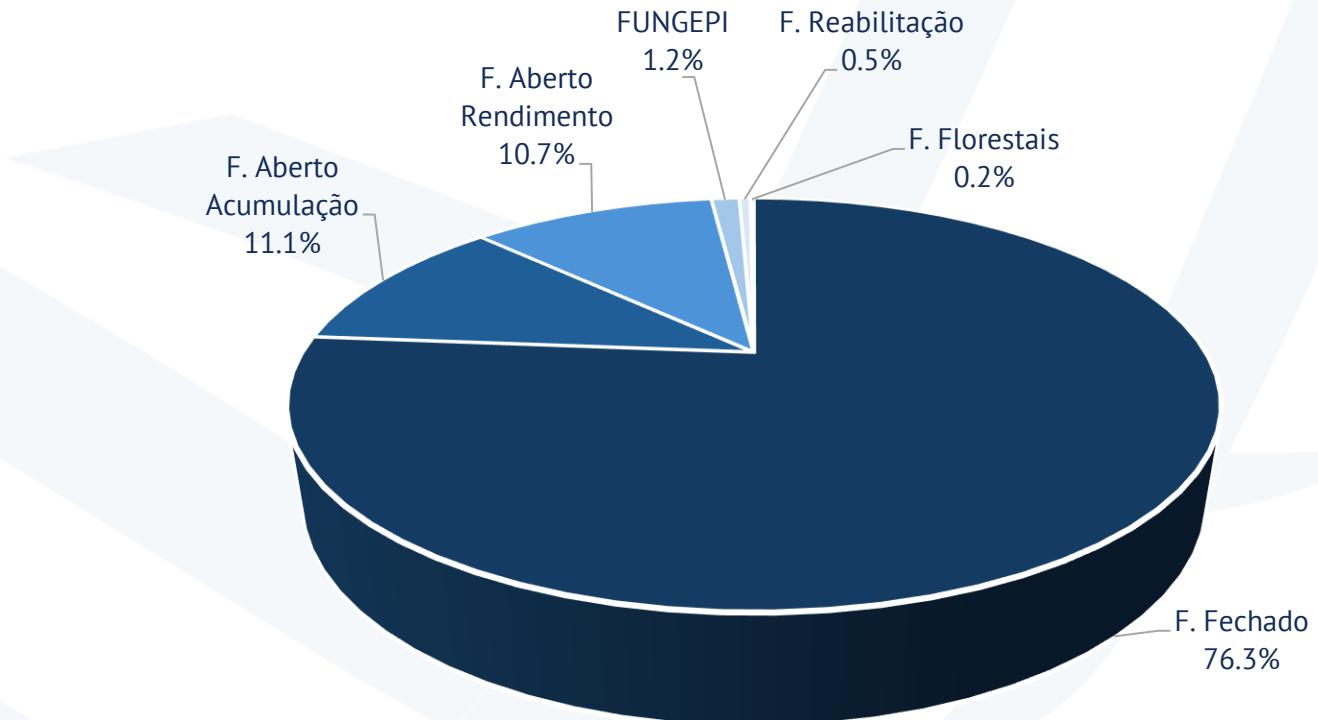
\*\* - Valor Líquido sob Gestão

### 03. O MERCADO EM PERSPECTIVA

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

- Fundos Fechados:** 18.394,0 milhões de euros
- Fundos Abertos de Acumulação:** 2.669,6 milhões de euros
- Fundos Abertos de Rendimento:** 2.587,2 milhões de euros.

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



## 03. O MERCADO EM PERSPECTIVA

### Maiores crescimentos (GAV – Ativo Bruto):

- Outubro 2025

**Fundos Florestais:** maior crescimento, em termos percentuais, com 3,2% (1,2 milhões de euros)

**Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 348,0 milhões de euros (1,9%)

- Desde o início do ano

**Fundos Abertos de Acumulação:** maior crescimento, em termos percentuais, com 14,5% (337,4 milhões de euros)

**Fundos Fechados:** maior crescimento, em valores absolutos, com 1.825,8 milhões de euros (11,0%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Outubro 2025		Setembro 2025		Dezembro 2024		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota	GAV Milhões €	Quota		
<b>F. Fechado</b>	18.394,0	76,3%	18.045,9	76,3%	16.568,1	76,4%	1,9%	11,0%
<b>F. Aberto Acumulação</b>	2.669,6	11,1%	2.634,8	11,1%	2.332,3	10,7%	1,3%	14,5%
<b>F. Aberto Rendimento</b>	2.587,2	10,7%	2.528,6	10,7%	2.324,0	10,7%	2,3%	11,3%
<b>FUNGEPI</b>	300,4	1,2%	299,2	1,3%	299,8	1,4%	0,4%	0,2%
<b>F. Reabilitação</b>	117,5	0,5%	116,2	0,5%	113,5	0,5%	1,1%	3,5%
<b>F. Florestais</b>	39,2	0,2%	38,0	0,2%	62,1	0,3%	3,2%	-36,9%
<b>Total</b>	24.107,8	-	23.662,8	-	21.699,8	-	1,9%	11,1%

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 Outubro 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>	5.99%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	8.05%	3	
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6.32%	2	
		Imonegócios	Imofundos	5.57%	3	
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4.32%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5.55%	1	
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.15%	2	
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.41%	1	
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	31.00%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	4408.40%	7	
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	3462.65%	7	
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	448.72%	7	
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	8.95%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	76.91%	7	
		Regisilver - SIC	LYNX Asset Managers	62.93%	7	
		Santos & Vale - SIC	Montepio Gestão de Activos	53.46%	6	
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>					7,76%	
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>					4,76%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>					9,13%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>					16,71%	

<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 31 de Outubro 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>	5.54%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6.48%	3	
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	5.91%	2	
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5.66%	2	
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4.21%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5.31%	2	
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5.27%	1	
		Valor Prime	Montepio Gestão de Activos	4.53%	1	
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	16.88%	Oceanico III	Interfundos	172.23%	7	
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	76.91%	7	
		Aliança Atlântica Ativos - SIC - CB	LYNX Asset Managers	65.28%	7	
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	6.74%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	95.38%	7	
		Global Fundo	GEF	19.10%	4	
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	17.32%	5	
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>					5,73% -	
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>					4,29% -	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>					6,77% -	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>					8,94% -	

<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:

- Garridas – SIC (LYNX Asset Managers)
- Kori Lagoas – SIC (LYNX Asset Managers)
- Quinta de Cravel – SIC (LYNX Asset Managers)
- V-8 – SIC (LYNX Asset Managers)
- Vila Rio Alma e Sal – SIC (LYNX Asset Managers)

### ➤ OIA Imobiliários liquidados:

- GNB Arrendamento (GNB - Gestão de Ativos)



OUTUBRO 2025