

OUTUBRO 2025

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

¹Não 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
Ativo Bruto (GAV) (Milhões €)	24.107,8	23.662,8	21.699,8	17.618,2
Variação Percentual*	-	1,9%	11,1%	36,8%
Valor Líquido sob Gestão (NAV) (milhões €)	17.363,9	17.113,9	15.599,3	13.451,6
Variação Percentual*	-	1,5%	11,3%	29,1%
N.º O.I.A. Imobiliário	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:

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

Top Sociedades Gestoras com maior volume líquido global sob gestão:

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

(Continuação)

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

* - Ativo Bruto

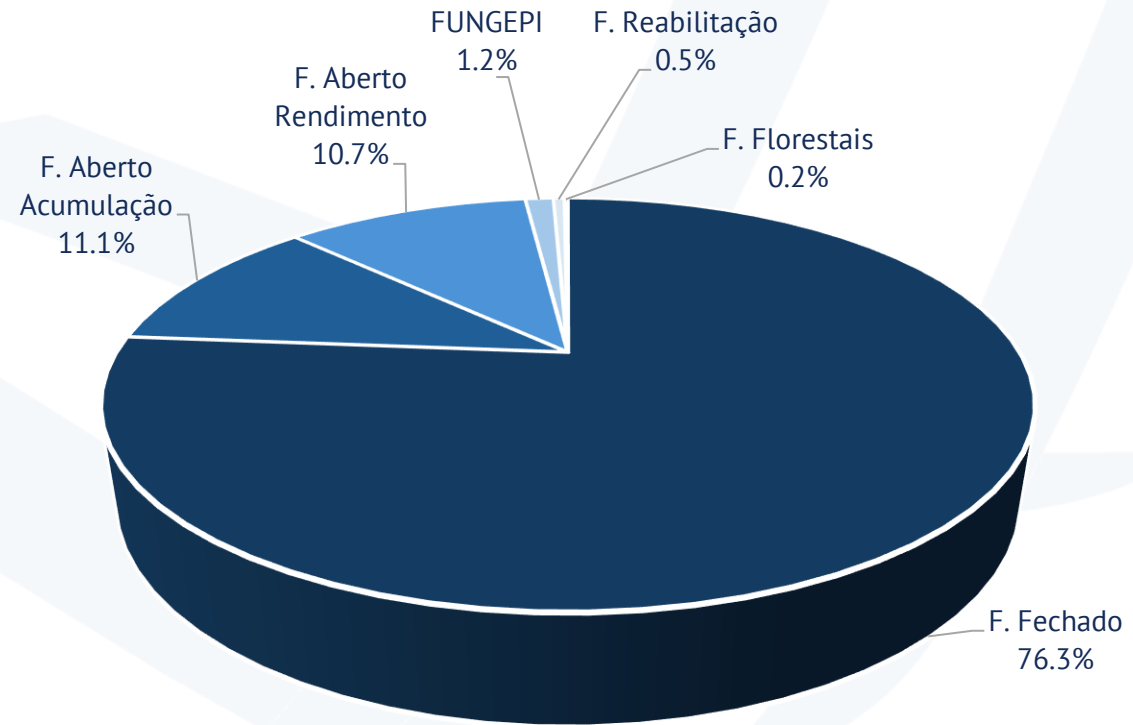
** - Valor Líquido sob Gestão

03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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

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

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



03. O MERCADO EM PERSPETIVA

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		
F. Fechado	18.394,0	76,3%	18.045,9	76,3%	16.568,1	76,4%	1,9%	11,0%
F. Aberto Acumulação	2.669,6	11,1%	2.634,8	11,1%	2.332,3	10,7%	1,3%	14,5%
F. Aberto Rendimento	2.587,2	10,7%	2.528,6	10,7%	2.324,0	10,7%	2,3%	11,3%
FUNGEPI	300,4	1,2%	299,2	1,3%	299,8	1,4%	0,4%	0,2%
F. Reabilitação	117,5	0,5%	116,2	0,5%	113,5	0,5%	1,1%	3,5%
F. Florestais	39,2	0,2%	38,0	0,2%	62,1	0,3%	3,2%	-36,9%
Total	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 ²	O.I.A. Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	5.99%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	8.05%	3
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6.32%	2
		Imonegócios	Imofundos	5.57%	3
Fundos Abertos de Rendimento	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
Fundos Fechados de Desenvolvimento	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
Fundos Fechados de Arrendamento	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
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				7,76%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,76%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				9,13%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				16,71%	-

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 31 de Outubro de 2025:

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	5.54%	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
Fundos Abertos de Rendimento	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
Fundos Fechados de Desenvolvimento	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
Fundos Fechados de Arrendamento	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
(Novo) Índice Imobiliário APFIPP				5,73%	-
(Novo) Índice Fundos Abertos				4,29%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento				6,77%	-
(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento				8,94%	-

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:

- 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