

**DEZEMBRO 2024**

# 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 24 Entidades. Em 30 de Setembro de 2024, os montantes geridos pelas Entidades incluídas nesta análise, eram responsáveis por 88,86% do total gerido por O.I.A. Imobiliário (fonte: CMVM).

## 01. O MERCADO EM NÚMEROS

### A 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (O.I.A. Imobiliários)\*:

17.428,0 milhões de euros  
+ 4,2% face a Novembro de 2024  
+ 16,1% nos últimos 12 meses

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

14.568,1 milhões de euros  
+ 1,8% face a Novembro de 2024  
+ 12,4% nos últimos 12 meses

**257** O.I.A. Imobiliário registados

(ver o Anexo relativo aos eventos ocorridos no mês)

	Dezembro 2024***	Novembro 2024	Dezembro 2023
<b>Património Imobiliário* (Milhões €)</b>	17.428,0	16.718,2	15.017,3
<b>Varição Percentual**</b>	-	4,2%	16,1%
<b>Volume Gerido (milhões €)</b>	14.568,1	14.312,0	12.958,3
<b>Varição Percentual**</b>	-	1,8%	12,4%
<b>N.º O.I.A. Imobiliário</b>	257	251	243

\* - Inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de O.I.A. Imobiliários.

\*\* - Variação entre Dezembro de 2024 e o período em causa.

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

### Top Sociedades Gestoras com maior património imobiliário sob gestão:

1. **Square Asset Management:** 2.445,3 milhões de euros
2. **LYNX Asset Managers:** 2.395,9 milhões de euros
3. **Sierra IG, SGOIC:** 2.134,9 milhões de euros

### Top Sociedades Gestoras com maior volume de ativos sob gestão:

1. **Square Asset Management:** 2.193,9 milhões de euros; quota de 15,1%
2. **LYNX Asset Managers:** 1.601,3 milhões de euros; quota de 11,0%
3. **Sierra IG, SGOIC:** 1.474,4 milhões de euros; quota de 10,1%

Sociedade Gestora	Dezembro 2024			Novembro 2024		Dezembro 2023		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)	
	N.º O.I.I.	Imóveis* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €			Quota (VLG)
Square Asset Management	9	2.445,3	2.193,9	15,1%	1.921,3	13,4%	1.777,1	13,7%	14,2%	23,5%
LYNX Asset Managers	68	2.395,9	1.601,3	11,0%	1.421,4	9,9%	1.189,7	9,2%	12,7%	34,6%
Sierra IG, SGOIC	11	2.134,9	1.474,4	10,1%	1.472,2	10,3%	674,8	5,2%	0,2%	118,5%
Insula Capital	15	1.193,8	789,4	5,4%	767,4	5,4%	754,4	5,8%	2,9%	4,6%
Norfin	8	849,1	563,8	3,9%	576,7	4,0%	642,5	5,0%	-2,2%	-12,2%
GEF	12	836,2	731,6	5,0%	972,5	6,8%	974,2	7,5%	-24,8%	-24,9%
Interfundos	16	810,6	792,6	5,4%	827,5	5,8%	880,5	6,8%	-4,2%	-10,0%
Caixa Gestão de Ativos	3	637,2	666,9	4,6%	695,7	4,9%	659,1	5,1%	-4,1%	1,2%
BPI Gestão de Ativos	2	523,0	765,9	5,3%	749,8	5,2%	641,1	4,9%	2,1%	19,5%
Southcap	4	487,0	452,5	3,1%	496,2	3,5%	455,4	3,5%	-8,8%	-0,6%
Silvip	4	485,4	430,1	3,0%	425,7	3,0%	511,4	3,9%	1,0%	-15,9%
GNB - Gestão de Ativos	8	406,9	453,7	3,1%	379,7	2,7%	565,6	4,4%	19,5%	-19,8%
Montepio Gestão de Activos	7	403,4	526,9	3,6%	519,5	3,6%	453,2	3,5%	1,4%	16,3%
Imorendimento	11	343,7	221,3	1,5%	207,7	1,5%	133,0	1,0%	6,5%	66,4%
Statusdesafio Capital	10	334,5	257,8	1,8%	257,1	1,8%	158,7	1,2%	0,3%	62,4%
Fidelidade - SGOIC	3	332,4	308,4	2,1%	307,7	2,1%	293,6	2,3%	0,2%	5,0%
Civilria Gestão de Ativos	6	328,1	285,5	2,0%	277,3	1,9%	244,5	1,9%	3,0%	16,8%
Atlantic	9	320,9	184,9	1,3%	158,3	1,1%	141,5	1,1%	16,8%	30,7%
Refundos	8	319,7	135,2	0,9%	145,5	1,0%	122,0	0,9%	-7,1%	10,8%
Carregosa - SGOIC	12	254,0	169,6	1,2%	147,8	1,0%	144,3	1,1%	14,7%	17,5%

\* - Inclui, também, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação em Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

\*\* - Valor Líquido sob Gestão.

## 02. O MERCADO EM DESTAQUE

### Maiores crescimentos:

- Dezembro 2024

⊘ **GNB - Gestão de Ativos:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 19,5% (27,1 milhões de euros)

€ **LYNX Asset Managers:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 974,5 milhões de euros (12,7%)

- Desde o início do ano

⊘ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em termos percentuais, com 118,5%

€ **Sierra IG, SGOIC:** é a Sociedade que mais cresceu em valores absolutos, com 1.460,1 milhões de euros

Sociedade Gestora	Dezembro 2024				Novembro 2024		Dezembro 2023		Variação Mensal VLG (%)	Var. desde início ano VLG (%)
	N.º O.I.I.	Imóveis* Milhões €	VLG** Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)	VLG Milhões €	Quota (VLG)		
Fundiestamo	5	253,2	284,6	2,0%	293,7	2,1%	290,1	2,2%	-3,1%	-1,9%
Imofundos	1	228,3	242,9	1,7%	242,1	1,7%	235,6	1,8%	0,3%	3,1%
Imopolis	1	193,7	104,8	0,7%	104,6	0,7%	106,0	0,8%	0,2%	-1,1%
Santander Asset Management	3	149,5	188,1	1,3%	187,7	1,3%	205,7	1,6%	0,2%	-8,5%
Fomento - Fundos e Investimento Imobiliário	3	148,4	196,0	1,3%	195,6	1,4%	189,7	1,5%	0,2%	3,3%
Libertas	5	143,5	119,5	0,8%	116,7	0,8%	92,8	0,7%	2,5%	28,8%
Invest Gestão de Activos	2	94,9	40,2	0,3%	39,0	0,3%	32,9	0,3%	3,1%	22,3%
Vila Gale Gest	1	75,7	82,2	0,6%	81,9	0,6%	74,4	0,6%	0,3%	10,4%
Crédito Agrícola Gest	2	72,2	84,1	0,6%	102,9	0,7%	108,9	0,8%	-18,2%	-22,7%
Profile	1	70,2	87,6	0,6%	92,1	0,6%	93,9	0,7%	-5,0%	-6,8%
GFM Gestão de Ativos	2	58,2	43,1	0,3%	39,6	0,3%	39,8	0,3%	8,8%	8,4%
Nexa SGOIC	1	44,4	15,4	0,1%	14,8	0,1%	0,0	0,0%	4,0%	0,0%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos	3	37,2	59,3	0,4%	59,3	0,4%	58,7	0,5%	-0,1%	0,9%
Nativa Capital	1	16,6	14,9	0,1%	15,1	0,1%	13,4	0,1%	-1,4%	11,0%
<b>Total</b>	<b>257</b>	<b>17.428,0</b>	<b>14.568,1</b>	<b>-</b>	<b>14.312,0</b>	<b>-</b>	<b>12.958,3</b>	<b>-</b>	<b>1,8%</b>	<b>12,4%</b>

\* - Inclui, também, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação em Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

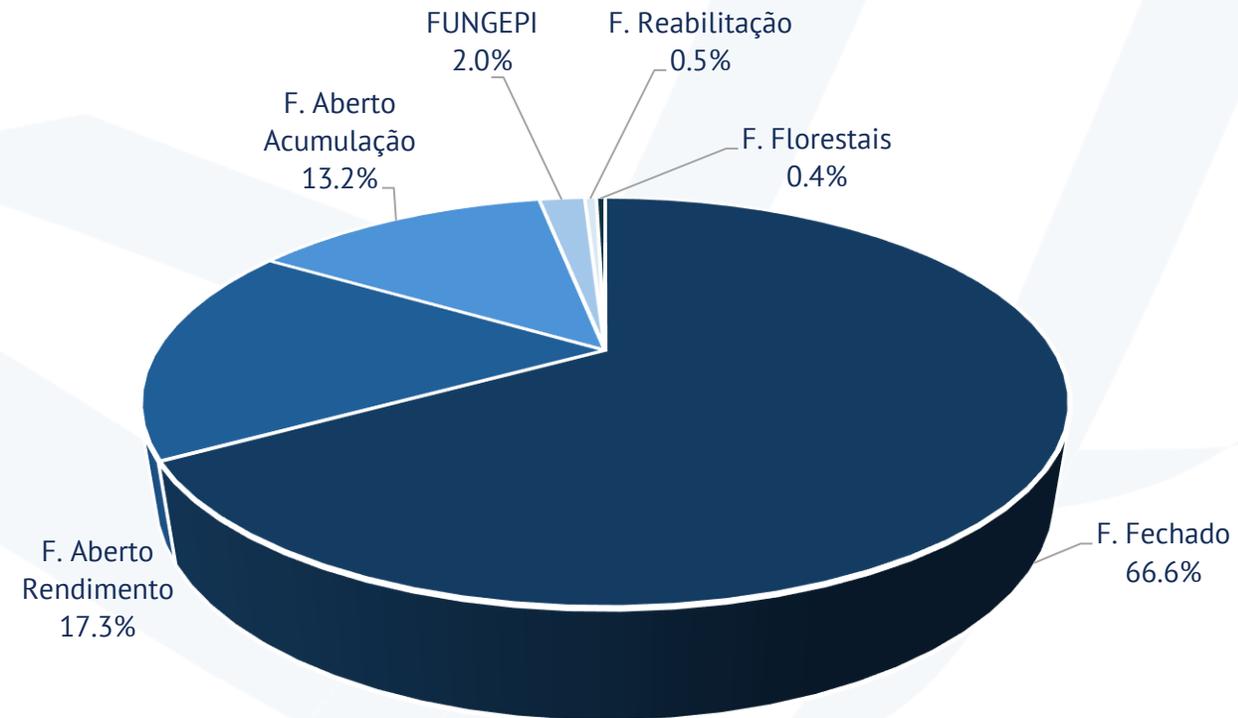
\*\* - Valor Líquido sob Gestão.

### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

A Categoria de O.I.A. Imobiliários com maior volume de ativos sob gestão:

1. **Fundos Fechados:** 9.699,4 milhões de euros
2. **Fundos Abertos de Rendimento:** 2.521,0 milhões de euros
3. **Fundos Abertos de Acumulação:** 1.918,7 milhões de euros.

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



### 03. O MERCADO EM PERSPETIVA

#### Maiores crescimentos:

- Dezembro 2024

**FUNGEPI:** maior crescimento em termos percentuais, com 141,1%

**FUNGEPI:** maior crescimento em valores absolutos, com 172,9 milhões de euros

- Desde o início do ano

**FUNGEPI:** maior crescimento em termos percentuais, com 48,4% (96,3 milhões de euros)

**Fundos Fechados:** maior crescimento em valores absolutos, com 1,336,1 milhões de euros (16,0%)

Categoria de O.I.A. Imobiliário	Dezembro 2024		Novembro 2024		Dezembro 2023		Variação Mensal (%)	Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota		
F. Fechado	9.699,4	66,6%	9.582,0	67,0%	8.363,3	64,5%	1,2%	16,0%
F. Aberto Rendimento	2.521,0	17,3%	2.552,0	17,8%	2.431,2	18,8%	-1,2%	3,7%
F. Aberto Acumulação	1.918,7	13,2%	1.921,3	13,4%	1.830,8	14,1%	-0,1%	4,8%
<b>FUNGEPI</b>	295,4	2,0%	122,5	0,9%	199,1	1,5%	141,1%	48,4%
F. Reabilitação	75,9	0,5%	76,3	0,5%	77,4	0,6%	-0,5%	-1,9%
F. Florestais	57,7	0,4%	57,9	0,4%	56,5	0,4%	-0,3%	2,1%
<b>Total</b>	14.568,1	-	14.312,0	-	12.958,3	-	1,8%	12,4%

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 Dezembro de 2024:

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>	5,96%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	9,27%	4
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Management	6,89%	2
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,45%	2
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4,63%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,80%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,78%	3
		Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,40%	2
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	118,10%	Aliança Atlântica Ativos - SIC - CA	LYNX Asset Managers	9611,68%	7
		Oceanico III	Interfundos	2931,25%	7
		Coporgest Golden - SIC	LYNX Asset Managers	340,19%	7
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	6,53%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	84,62%	7
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	27,40%	6
		Imovedras	Statusdesafio Capital	19,57%	4
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>				7,09%	
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>				4,81%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>				7,38%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>				17,18%	

<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 Dezembro de 2024:

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>	4,92%	Imonegócios	Imofundos	6,49%	3
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	6,00%	3
		Property Core Real Estate Fund - CA	Square Asset Management	5,65%	2
<b>Fundos Abertos de Rendimento</b>	4,33%	Imopoupança - CA	Fundiestamo	5,57%	2
		Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,30%	1
		IMOFID	Fidelidade	5,25%	3
<b>Fundos Fechados de Desenvolvimento</b>	11,49%	Oceanico III	Interfundos	93,32%	7
		URP Urban Renew - Projectos Imobiliários - SIC	LYNX Asset Managers	84,29%	7
		Inspirar	Invest Gestão de Activos	33,29%	6
<b>Fundos Fechados de Arrendamento</b>	5,35%	Coincident Discovery - SIC	LYNX Asset Managers	98,28%	7
		Fundigroup	Statusdesafio Capital	18,29%	5
		ImoUrbe	Montepio Gestão de Activos	15,93%	5
<b>(Novo) Índice Imobiliário APFIPP</b>				4,81%	
<b>(Novo) Índice Fundos Abertos</b>				4,27%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Desenvolvimento</b>				5,55%	
<b>(Novo) Índice Fundos Fechados Arrendamento</b>				5,64%	

<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:**

- Alegro Montijo - SIC (Square Asset Management)
- Aprumeixo - SIC (LYNX Asset Managers)
- Arcada - SIC (LYNX Asset Managers)
- Brafero - SIC (Square Asset Management)
- Double F Properties - SIC (LYNX Asset Managers)
- Dream Dealer - SIC (LYNX Asset Managers)
- Evolutionavenue - SIC (LYNX Asset Managers)
- Inspired Orbit (Carregosa - SGOIC)
- Multiliving Vilamoura - SIC (Civilria Gestão de Ativos)
- Reviro Investments - SIC (Refundos)
- Scene - SIC (Atlantic)
- Smartsecrets - SIC (Sierra IG, SGOIC)
- Solidrise - SIC (Atlantic)
- Topologia II - SIC (LYNX Asset Managers)
- Volume Comum - SIC (Carregosa - SGOIC)

### ➤ **OIA Imobiliários Liquidados:**

- Maia Imo (Caixa Gestão de Ativos)
- Amoreiras (GEF)
- Fimes Oriente (GNB - Gestão de Ativos)
- GNB Património (GNB - Gestão de Ativos)
- Imoinvestimento - FEIIF (GNB - Gestão de Ativos)
- Portugal Estates Fund (Montepio Gestão de Activos)
- Inogi Capital - FEIIF (Statusdesafio Capital)

## 04. ANEXO – EVENTOS OCORRIDOS

- **Fusões entre OIA Imobiliários:**
  - Ibéria – FEIIF (Norfin) incorporado no Beirafundo (Imorendimento)
  - Simplecoordinate – SIC incorporado no Conqvistador4rental – SIC (ambos geridos pela LYNX Asset Managers)



DEZEMBRO 2024