



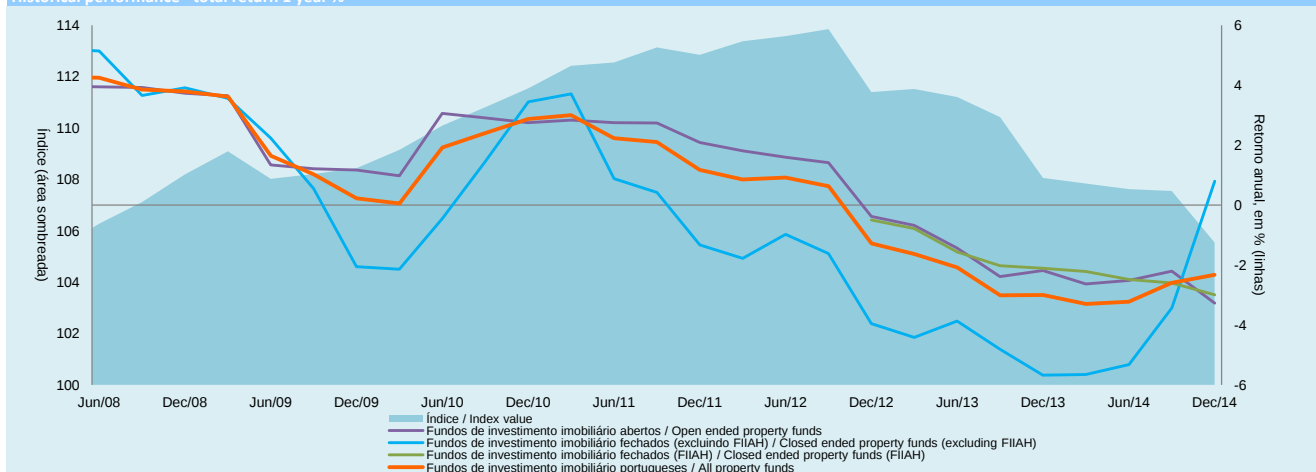
Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses APFIPP/ IPD Portugal Quarterly Property Fund Index

Resultados à data de 31 de Dezembro 2014 / Results to December 2014



An MSCI Brand

Performance histórica - retorno total anual, % /
Historical performance - total return 1 year %



Patrocinado por: / Sponsored by:



Índice de fundos de investimento imobiliário portugueses e outras classes - retorno total, % /
Property fund index & other assets - total returns %

Retorno total do NAV - líquido de impostos e comissões de gestão / NAV total return - net of tax and fees	12 meses 12mths	3 anos* 3yrs*	5 anos* 5yrs*
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds	-2.3	-2.2	-0.5
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	-3.3	-2.0	-0.2
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIAH) / Closed ended property funds (excluding FIAH) **	0.8	-3.0	-1.4
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIAH) / Closed ended property funds (FIAH) **	-3.0	-1.9	-

Retorno total / Total return

Acções / Equities ¹	-29.1	-7.7	-9.5
Obrigações / Bonds ²	33.2	36.0	9.1
Inflação / Inflation ³	-0.3	0.7	1.6

Fontes de informação / Data sources: 1: MSCI Portugal - 2: JPM GBI 7-10 Yr - 3: HICP

*Retorno anualizado / Annualised return

** FIAH: Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional / Real estate investment funds for residential letting

Aviso

IPD rejeita qualquer responsabilidade por eventuais perdas, danos, custos ou despesas resultantes da utilização da presente informação.

© IPD (Investment Property Databank) 2014

Todos os direitos conferidos pela lei de direitos de autor, por força de convenções internacionais de direitos de autor e todas as outras leis de propriedade intelectual são reservados pelo IPD. Nenhuma parte do Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses pode ser reproduzido ou transmitido, sob qualquer forma ou por qualquer meio, sem o prévio consentimento por escrito do IPD.

A APFIPP relembra os utilizadores que as performances passadas não constituem garantia de performances futuras.

Disclaimer

IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this information.

© IPD (Investment Property Databank) 2014

All rights conferred by law of copyright, by virtue of international copyright conventions and all other intellectual property laws are reserved by IPD. No part of the APFIPP/ IPD Portugal Quarterly Property Fund Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

APFIPP remind users that past performance is not representative of future performance.

O Índice APFIPP / IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses mede a performance anual dos fundos de investimento imobiliário, líquida de impostos e de comissões de gestão, que em Dezembro de 2014 foi de -2,3%.

The APFIPP / IPD Portugal Quarterly Property Fund Index measures net asset value total returns, net of tax and fees, and for the year to December 2014 returned -2.3%.



An MSCI Brand

Índice / Contents

Retornos do Índice e série histórica / Index returns and historical series	3
Análise do Índice / Index analysis	5
Análise dos Fundos / Fund analysis	6
Nota técnica / Index specification	8

Contactos / Contacts

Informações gerais / General enquiries

enquiries@ipd.com
+351.22.208.5009

IPD Head office

Ninth Floor
Ten Bishops Square
London E1 6EG
United Kingdom
+44.20.7336.9200

www.ipd.com
@IPDnews
enquiries@ipd.com

IPD Portugal

Rua Gonçalo Cristóvão
185, 6ª
4049-037 Porto
Portugal
+351.22.208.5009

www.ipd.com\iberia
@IPDnews



An MSCI Brand

Retornos do Índice / Index returns

Retornos principais - Dezembro 2014 / Key returns - December 2014

		Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds		Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds		Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)		Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)	
		Net asset value* (EURm)	12M total return (%)	Net asset value* (EURm)	12M total return (%)	Net asset value* (EURm)	12M total return (%)	Net asset value* (EURm)	12M total return (%)
2007	Dez / Dec	5,909	4.2	4,344	3.9	1,565	5.3	-	-
	Mar / Mar	6,027	4.3	4,301	4.0	1,726	5.2	-	-
	Jun / Jun	5,975	4.2	4,218	3.9	1,757	5.1	-	-
	Set / Sep	5,816	3.9	4,010	3.9	1,806	3.7	-	-
2008	Dez / Dec	5,682	3.8	3,852	3.7	1,829	3.9	-	-
	Mar / Mar	5,703	3.6	3,830	3.6	1,842	3.6	30	-
	Jun / Jun	5,850	1.6	3,968	1.3	1,832	2.2	50	-
	Set / Sep	6,024	1.0	4,155	1.2	1,819	0.5	50	-
2009	Dez / Dec	5,966	0.2	4,322	1.2	1,544	-2.1	100	-
	Mar / Mar	6,318	0.1	4,652	1.0	1,556	-2.1	110	-
	Jun / Jun	6,536	1.9	4,860	3.1	1,567	-0.5	110	-
	Set / Sep	6,518	2.4	4,832	2.9	1,576	1.4	110	-
2010	Dez / Dec	6,385	2.9	4,697	2.7	1,568	3.4	120	-
	Mar / Mar	6,278	3.0	4,575	2.8	1,582	3.7	120	-
	Jun / Jun	6,166	2.2	4,489	2.7	1,557	0.9	120	-
	Set / Sep	6,131	2.1	4,396	2.7	1,525	0.4	210	-
2011	Dez / Dec	5,910	1.2	4,207	2.1	1,493	-1.3	210	-
	Mar / Mar	5,819	0.8	4,070	1.8	1,499	-1.8	250	-
	Jun / Jun	5,682	0.9	4,092	1.6	1,339	-1.0	251	-
	Set / Sep	5,600	0.6	4,061	1.4	1,288	-1.6	251	-
2012	Dez / Dec	5,847	-1.3	3,945	-0.4	1,462	-4.0	440	-0.5
	Mar / Mar	5,864	-1.6	3,902	-0.7	1,444	-4.4	518	-0.8
	Jun / Jun	5,826	-2.1	3,848	-1.4	1,402	-3.9	576	-1.6
	Set / Sep	5,763	-3.0	3,806	-2.4	1,384	-4.8	574	-2.0
2013	Dez / Dec	5,866	-3.0	3,673	-2.2	1,276	-5.7	917	-2.1
	Mar / Mar	5,818	-3.3	3,626	-2.6	1,277	-5.7	915	-2.2
	Jun / Jun	5,783	-3.2	3,565	-2.5	1,282	-5.3	936	-2.5
	Set / Sep	5,711	-2.6	3,490	-2.2	1,290	-3.4	931	-2.6
2014	Dez / Dec	5,207	-2.3	3,243	-3.3	1,260	0.8	705	-3.0

* O valor do NAV é ajustado para o efeito do cálculo da performance, correspondendo ao NAV contabilístico menos os dividendos e reembolsos de capital ocorridos no período de cálculo.

* The NAV is adjusted for performance measurement purposes and equal to accounting NAV minus dividends and capital redemptions occurred in the period of measurement.



An MSCI Brand

Retornos do Índice / Index returns

Valores do Índice - Dezembro 2014 / Index values - December 2014

Índice de fundos de investimento imobiliário portugueses / Portugal property funds index					Dados comparativos / Comparative data			
		Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds	Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)	Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH) *	Acções / Equities	Obrigações / Bonds	Inflação / Inflation
2007	Dez / Dec	104.2	103.9	105.3	-	112.5	101.5	102.7
2008	Dez / Dec	108.2	107.8	109.4	-	57.1	110.6	103.6
2009	Dez / Dec	108.4	109.1	107.1	-	78.3	117.8	103.5
2010	Dez / Dec	111.5	112.1	110.8	-	75.0	106.0	106.0
2011	Dez / Dec	112.8	114.4	109.3	100.0	60.5	72.4	109.7
2012	Dez / Dec	111.4	114.0	105.0	99.5	62.5	120.4	112.0
2013	Dez / Dec	108.1	111.5	99.0	97.4	67.2	136.7	112.2
2014	Dez / Dec	105.5	107.8	99.8	94.5	47.6	182.1	111.9

Fontes de informação / Data sources: MSCI Portugal, JPM GBI 7-10 Yr, HICP

* Índice com base em Dezembro 2011 / Index based at December 2011

**Análise do Índice / Index analysis****Retorno total do Índice (%) - Dezembro a Dezembro****Index total return (%) - December to December**

	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	Jun '14** Jun 14**	Sep '14** Set 14**	3 year*** 3 anos***	5 year*** 5 anos***
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All pooled property funds									
Média ponderada / Weighted average	2.9	1.2	-1.3	-3.0	-2.3	-3.2	-2.6	-2.2	-0.5
Quartil superior / Upper quartile	4.3	3.1	2.0	1.8	2.5	1.2	1.2	0.3	1.4
Mediana / Median	2.9	2.5	-0.4	-3.6	-2.6	-2.9	-2.8	-3.1	-1.3
Quartil inferior / Lower quartile	2.0	-0.6	-6.4	-7.2	-5.3	-10.5	-8.0	-6.7	-4.4
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds									
Média ponderada / Weighted average	2.7	2.1	-0.4	-2.2	-3.3	-2.5	-2.2	-2.0	12.7
Quartil superior / Upper quartile	3.1	3.1	2.2	1.9	-1.2	1.5	0.1	0.5	1.5
Mediana / Median	2.8	2.8	1.5	-1.8	-3.4	-0.8	-1.4	-2.3	-0.2
Quartil inferior / Lower quartile	2.3	2.4	0.7	-4.9	-5.2	-6.3	-6.3	-3.1	-0.8
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	3.4	-1.3	-4.0	-5.7	0.8	-5.3	-3.4	-3.0	-1.4
Quartil superior / Upper quartile	5.8	3.6	1.6	2.9	5.4	2.0	4.4	1.2	2.2
Mediana / Median	4.2	1.9	-2.3	-5.9	2.4	-5.1	-4.2	-6.1	-4.2
Quartil inferior / Lower quartile	2.2	-5.1	-12.6	-19.0	-4.6	-20.2	-18.6	-11.8	-7.1
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	-	-	-0.5	-2.1	-3.0	-2.5	-2.6	-1.9	-
Quartil superior / Upper quartile	-	-	0.0	-0.8	-1.5	-1.5	-1.7	-1.3	-
Mediana / Median	-	-	-0.7	-1.6	-2.8	-2.9	-2.8	-2.8	-
Quartil inferior / Lower quartile	-	-	-1.5	-4.2	-5.6	-4.5	-4.4	-4.2	-

* Retorno anual - Dezembro a Dezembro / Annual return December to December

** Retorno total anual / 12-mth total return.

*** Anualizado / Annualised.



An MSCI Brand

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2014 / Individual fund total return (%) - December 2014

	Mar '14*	Jun '14*	Sep '14*	Dec '14*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 14*	Jun 14*	Set 14*	Dez 14*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds										
AF Portfólio Imobiliário	-4.7	-2.7	-3.5	-2.6	-2.2	-0.2	245.5	30.0	23.1	-
Banif Imopredial	-8.4	-8.5	-7.2	-12.3	-8.4	-4.8	257.3	22.0	18.0	-
Imonegócios	-5.4	-7.2	-8.8	-4.1	-7.3	-4.2	298.2	21.7	17.9	-
CA Património Crescente	3.4	3.2	2.8	2.5	3.3	3.3	249.0	2.4	2.3	-
ES Logística	2.0	1.9	-1.7	-13.9	-2.9	-0.1	56.7	-	-	-
Finipredial	0.8	-0.5	-1.1	-2.9	0.3	1.4	281.4	12.6	11.2	-
Fundimo	-0.5	-0.4	-0.6	-2.0	-0.4	0.7	659.6	0.8	0.8	1.7
Gespatrimónio Rendimento	-4.0	-1.2	-0.3	-4.0	-2.5	-0.4	400.5	33.8	25.3	-
Imofomento	1.4	1.3	1.2	1.1	1.2	1.8	152.6	-	-	1.1
NovImovest	-9.2	-11.1	-6.6	-4.8	-3.6	-1.2	330.3	25.7	20.5	-
Popular Predifundo	-2.7	-6.1	-6.2	-6.5	-2.8	-0.7	11.5	9.2	8.4	-
Vip	2.2	2.5	2.5	2.5	2.3	2.8	300.7	2.4	2.3	2.5

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.



An MSCI Brand

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2014 / Individual fund total return (%) - December 2014

	Mar '14*	Jun '14*	Sep '14*	Dec '14*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 14*	Jun 14*	Set 14*	Dez 14*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)										
Banif Imogest	-11.5	-12.1	-9.1	-17.1	-11.8	-7.2	95.5	24.1	19.4	-
Banif Property	-22.1	-21.4	-20.6	4.8	-6.1	-2.3	75.4	39.8	28.5	0.6
Continental Retail	-18.3	-18.0	-17.9	-5.1	-15.1	-7.1	17.2	60.1	37.5	-
Fundiestamo I	1.1	1.2	2.2	2.4	2.5	3.0	145.2	14.9	13.0	2.3
Fundinvest	10.0	8.9	8.2	11.4	8.8	8.7	23.4	6.0	5.6	-
ImoComercial	-2.9	0.4	-0.1	0.3	-3.1	-1.3	52.0	-	-	-
ImoDesenvolvimento	-20.3	-21.0	12.8	8.6	-4.1	-4.4	36.3	375.0	78.9	-
ImoSáude	2.3	1.2	1.3	3.5	1.2	2.2	40.1	97.0	49.2	-
Imosonaes Dois	6.8	7.3	7.3	8.1	7.2	-	195.1	-	-	7.0
LusImovest	-2.5	-3.8	-2.9	-2.6	-3.6	-4.6	134.6	-	-	-
Maxirent	-20.7	-19.9	-10.9	2.4	-6.2	-2.6	76.3	44.1	30.6	-
Office Park Expo	3.5	4.4	5.3	7.0	2.8	2.7	174.6	0.2	0.2	-
Portugal Retail Europark Fund	5.7	-32.1	-32.1	7.8	-19.8	-12.1	15.8	-	-	-
Portuguese Prime Property Box	-5.5	-5.5	-5.4	-4.5	-8.1	-4.2	14.7	-	-	-
Sertorius	-11.7	-4.6	-28.2	-18.3	-19.2	-7.4	17.1	388.3	79.5	-
Ulysses	-32.0	-68.5	-86.0	-85.7	-72.0	-55.0	0.1	-	-	-
Unicampus	4.3	4.3	4.3	4.3	4.4	4.5	12.1	-	-	4.2
Viriatius	-60.2	-61.1	-59.7	-3.1	-40.0	-28.4	5.5	-	-	-
Vision Escritórios	-14.4	-14.3	-13.4	-8.8	-6.7	-4.9	58.3	27.3	21.5	-
WTC	4.7	4.8	4.7	3.2	2.7	-	70.3	-	-	1.3

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.



An MSCI Brand

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2014 / Individual fund total return (%) - December 2014

	Mar '14*	Jun '14*	Sep '14*	Dec '14*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 14*	Jun 14*	Set 14*	Dez 14*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)										
Banif Renda Habitação	-4.9	-5.0	-5.9	-7.0	-3.9	-2.0	110.5	-	-	-
CA Arrendamento Habitacional	-2.8	-2.8	-2.8	-2.8	-1.7	-1.4	110.9	-	-	-
Caixa Arrendamento	0.5	0.6	0.8	1.1	-0.1	0.6	116.5	-	-	-
ES Arrendamento	-10.7	-5.4	-6.4	-5.7	-5.0	-3.2	17.0	-	-	-
Montepio Arrendamento	-1.0	-1.1	-0.9	-0.8	-0.8	-	89.0	-	-	-
Popular Arrendamento	-1.1	-1.7	-2.5	-2.2	-	-	52.6	-	-	-
Solução Arrendamento	-0.5	-3.0	-2.9	-5.5	-	-	208.1	-	-	-

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.



An MSCI Brand

Nota técnica / Index specification

Dimensão dos fundos / Fund size

Dezembro 2014 / December 2014

	Nº de fundos / No. of funds	NAV (€m)	NAV médio / Average NAV (€m)	Distribution Yield Distribution Yield (%)
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds	39	5,207	134	0.8
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	12	3,243	270	0.7
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)	20	1,260	63	1.5
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)	7	705	101	-



An MSCI Brand

Nota técnica / Index specification

Contribuintes do Índice no final de Dezembro 2014 / Index constituents as at end-December 2014

Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds		Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds		Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)		Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)	
Entidade Gestora / Manager	Fundo / Fund	Entidade Gestora / Manager	Fundo / Fund	Entidade Gestora / Manager	Fundo / Fund	Entidade Gestora / Manager	Fundo / Fund
Interfundos	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	AF Portfólio Imobiliário	Banif Gestão de Activos	Banif Imogest	Banif Gestão de Activos	Banif Renda Habitação
Banif Gestão de Activos	Banif Imogest	Banif Gestão de Activos	Banif Imopredial	Banif Gestão de Activos	Banif Property	Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional
Banif Gestão de Activos	Banif Imopredial	Imofundos	Imonegócios	Imorendimento	Continental Retail	Fundger	Caixa Arrendamento
Banif Gestão de Activos	Banif Property	Square Asset Management	CA Património Crescente	Fundiestamo	Fundiestamo I	GNB	ES Arrendamento
Imofundos	Banif Renda Habitação	GNB	ES Logística	Gesfimo	Fundinvest	Montepio Valor	Montepio Arrendamento
Square Asset Management	Imonegócios	Montepio Valor	Finipredial	Selecta	ImoComercial	Popular Gestão de Activos	Popular Arrendamento
Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional	Fundger	Fundimo	Imopólis	ImoDesenvolvimento	Norfin	Solução Arrendamento
Fundger	CA Património Crescente	GNB	Gespatriónio Rendimento	Selecta	ImoSaúde		
Imorendimento	Caixa Arrendamento	BPI Gestão de Activos	Imofomento	Sonaegest	Imosona Dois		
GNB	Continental Retail	Santander Asset Management	Novimovest	Santander Asset Management	LusImovest		
GNB	ES Arrendamento	Popular Gestão de Activos	Popular Predifundo	Refundos	Maxirent		
Montepio Valor	ES Logística	Silvip	Vip	Norfin	Office Park Expo		
Fundiestamo	Finipredial			Fund Box	Portugal Retail Europark Fund		
Fundger	Fundiestamo I			Fund Box	Portuguese Prime Property Box		
Gesfimo	Fundimo			Fund Box	Sertorius		
GNB	Fundinvest			Fund Box	Ulysses		
Selecta	Gespatriónio Rendimento			GNB	Unicampus		
Imopólis	ImoComercial			Fund Box	Viriatius		
BPI Gestão de Activos	ImoDesenvolvimento			Norfin	Vision Escritórios		
Selecta	Imofomento			Sonaegest	WTC		
Sonaegest	ImoSaúde						
Santander Asset Management	Imosona Dois						
Refundos	LusImovest						
Montepio Valor	Maxirent						
Santander Asset Management	Montepio Arrendamento						
Norfin	NovImovest						
Popular Gestão de Activos	Office Park Expo						
Popular Gestão de Activos	Popular Arrendamento						
Fund Box	Popular Predifundo						
Fund Box	Portugal Retail Europark Fund						
Fund Box	Portuguese Prime Property Box						
Fund Box	Sertorius						
Norfin	Solução Arrendamento						
Fund Box	Ulysses						
GNB	Unicampus						
Silvip	Vip						
Fund Box	Viriatius						
Norfin	Vision Escritórios						
Sonaegest	WTC						



Nota técnica / Index specification

Metodologia

O Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses é um índice *value-weighted*, que tem por base o Net Asset Value ('NAV', ou Valor Líquido do Fundo) trimestral mais recente dos fundos de investimento imobiliário que contribuem para o Índice.

Contribuintes no Índice

Todos os fundos incluídos no Índice são veículos de investimento colectivo que oferecem exposição indirecta ao mercado de investimento imobiliário Português.

Os fundos de investimento imobiliário portugueses incluídos na amostra do Índice APFIPP/ IPD e que representam base de cálculo do Índice à data de Dezembro de 2014 são identificados na página 9 do presente relatório. Os dados utilizados na criação e elaboração do Índice têm por base informação pública, disponível numa base mensal, para os diversos fundos de investimento imobiliário portugueses.

Composição do Índice

O Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses mede a performance dos veículos de investimento imobiliário, tendo por base informação disponível sobre o valor das unidades de participação dos fundos (i.e, NAV dividido pelo número de unidades de participação) e distribuição de rendimentos. Os dados de base utilizados no cálculo da performance do Índice são sujeitos a um rigoroso processo de validação.

Construção do Índice

O retorno total dos fundos de investimento imobiliário corresponde à valorização do valor da unidade de participação durante o presente mês, mais a distribuição de rendimentos (líquida de impostos) menos o capital líquido investido, dividido sobre o valor da unidade de participação no final do mês anterior, e expresso como percentagem:

$$\text{Em que: } \left(\frac{(NAV_{unit_t} - NAV_{unit_{t-1}} + Distribution_t - NetCapitalInvested_t)}{NAV_{unit_{t-1}}} \right) \times 100$$

NAVunit é o net asset value (ou valor líquido do fundo) por unidade de participação. Os retornos trimestrais ou de períodos temporais mais amplos são calculados através da capitalização dos retornos mensais.

O valor do NAV é ajustado para o efeito do cálculo da performance, sendo igual ao NAV contabilístico menos os dividendos e reembolsos de capital ocorridos no período de cálculo.

Net Asset Value (NAV): corresponde ao valor de mercado de todos os activos, incluindo liquidez e investimento indirecto em imobiliário, líquido de todos os valores passivos e dividendos deliberados. O NAV utilizado para cada fundo é calculado numa base consistente, sendo auditado pelo IPD.

Gearing (% D/NAV): definido com o nível de endividamento de cada fundo como percentagem do seu NAV.

Gearing (% D/GAV): definido com o nível de endividamento de cada fundo como percentagem do seu Gross Asset Value (somatório do NAV e endividamento).

Distribution Yield (%): corresponde à distribution yield histórica. É calculada com base na distribuição líquida de rendimentos registada nos últimos 12 meses, expressa como percentagem do NAV no final do período

Estatísticas (Mediana e Quartis): Apenas os fundos que contribuem para a totalidade do período de cálculo da performance são incluídos no ranking. Os fundos são posicionados, no seio da amostra, de acordo com o seu retorno total, sendo que a mediana indica a performance do fundo posicionado no meio da classificação. O quartil superior e inferior identificam os retornos posicionados nos percentis 25 e 75. Para que as referidas estatísticas (mediana e quartis) sejam apresentadas, são necessários, no mínimo 10 fundos.

Methodology

The APFIPP/ IPD Portugal Property Fund Index is a value-weighted index based on the most recent three-monthly Net Asset Value ('NAV') of the constituent pooled property vehicles.

Index contributors

All the funds included in the index are collective investment schemes offering indirect exposure to the Portuguese property market.

The funds included in the IPD index as of December 2014 are reported on page 9. The data used in the creation and development of the index are based on public information, available on a monthly basis for all Portuguese pooled property funds.

Index composition

The APFIPP/ IPD Portugal Property Fund Index measures NAV unit returns compiled from NAVs and distribution records. All performance data included in the Index are subject to strict auditing processes.

Index construction

Net Asset Value total return per unit is the current month-end net asset value per unit, plus distribution (net of tax) minus net capital invested, divided by the previous month-end net asset value per unit, expressed as a percentage:

$$\left(\frac{(NAV_{unit_t} - NAV_{unit_{t-1}} + Distribution_t - NetCapitalInvested_t)}{NAV_{unit_{t-1}}} \right) \times 100$$

Where:

NAVunit is the net asset value per unit. Quarterly and longer time period returns are calculated by compounding monthly returns.

The NAV is adjusted for performance measurement purposes and approved dividends and redemptions are subtracted from the accounting NAV.

Net Asset Value (NAV): is the market value of all assets, including cash and indirect property interests, net of all liabilities and deliberated dividend. The NAV used for each fund is required to be calculated on a consistent basis, and it is audited by IPD.

Gearing (% D/NAV): defined as the level of each fund's Debt as a percentage of its Net Asset Value.

Gearing (% D/GAV): defined as fund's Debt over the sum of Debt and NAV.

Distribution Yield (%): is the Historic Distribution Yield and is calculated as the net distribution as earned for the past 12 months as a percentage of the latest NAV.

Median and Quartile statistics: only funds contributing for the whole measurement period are ranked. Funds are ranked on the basis of their NAV returns, with the median reporting the middle ranking return. The upper and lower quartiles identify the returns located at the 25th and 75th percentile. Median and quartiles statistics are not reported where less than ten funds are included

Utilização do Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses

O Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses está disponível no website do IPD, em www.ipd.com

Ao aceder ao sítio web e ao seu conteúdo, confirma ter aceite os termos e condições do IPD referentes ao uso do seu sítio web, que podem ser encontrados na página inicial, e que se aplicam igualmente ao Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses. Pode aceder e visualizar o seu conteúdo, contudo não pode, sem limitação, copiar, distribuir, vender, publicar ou explorar comercialmente qualquer parte do seu conteúdo, incluindo, mas não limitado ao Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses, sem o prévio consentimento por escrito do IPD. Se pretender utilizar o Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses, por exemplo, como benchmark ou no âmbito de qualquer relatório, deverá celebrar, em separado, um acordo de licença por escrito com o IPD, e relativamente ao qual pode incorrer em um custo. Para mais informações, contacte enquiries@ipd.com

Use of the APFIPP/IPD Portugal Property Fund Index

The APFIPP/IPD Portugal Property Fund Index is made available to you on the IPD website www.ipd.com

By accessing this site and the information contained within it you have agreed to IPD's terms and conditions of website use which can be found on the home page and which apply to the APFIPP/ IPD Portugal Property Fund Index. You may access and view the content but you may not otherwise, without limitation, copy, distribute, sell, publish or commercially exploit any of the content including but not limited to the APFIPP/ IPD Portugal Property Fund Index without IPD's prior written permission. Should you wish to use the APFIPP/ IPD Portugal Property Fund Index for example as a benchmark and within any reporting, you will need to enter into a separate written licence agreement with IPD and this may incur a fee. For further information you should contact enquiries@ipd.com