



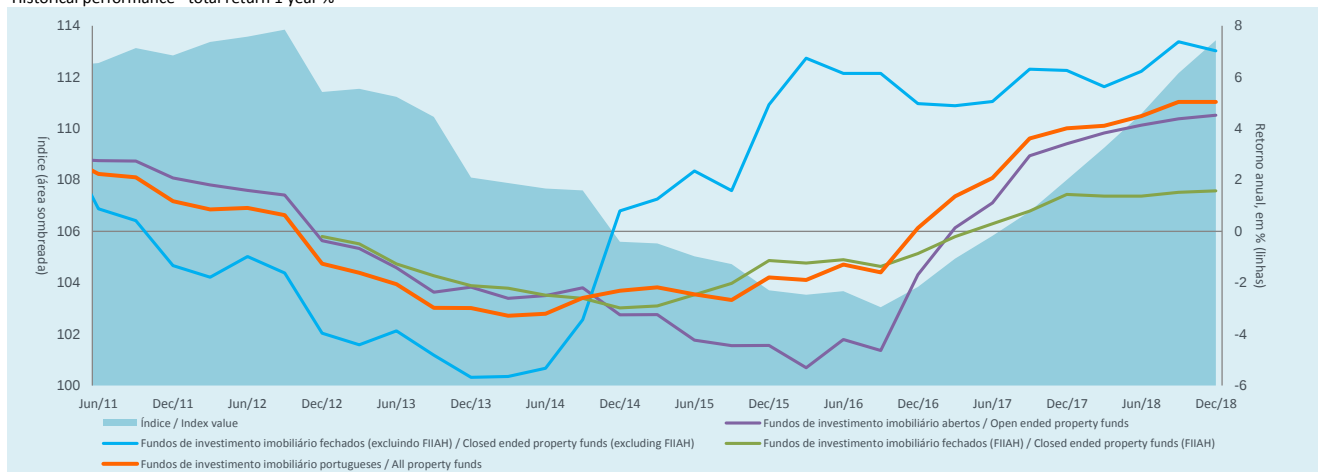
Índice APFIPP/ MSCI de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses

APFIPP/ MSCI Portugal Quarterly Property Fund Index



Resultados à data de 31 de Dezembro 2018 / Results to December 2018

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 - bruto de impostos e líquido de comissões de gestão /
NAV total return - gross of tax and net of fees ***

	12 meses 12mths	3 anos* 3yrs*	5 anos* 5yrs*
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All property funds	5.0	3.0	1.0
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	4.5	2.0	-0.4
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH) **	7.0	6.1	4.8
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH) **	1.6	0.7	-0.4

Retorno total / Total return

Acções / Equities ¹	-5.5	3.8	-2.1
Obrigações / Bonds ²	4.1	6.2	10.9
Inflação / Inflation ³	0.6	1.0	0.6

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

*Retorno anualizado / Annualised return

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

*** Ver nota da página 2 / See note on page 2

Aviso
©MSCI. Todos os direitos reservados. As informações aqui contidas não podem ser reproduzidas ou divulgadas sem autorização prévia do MSCI. Não podem ser utilizadas como benchmark para o desempenho de portfólios ou gestores, nem como base de criação de produtos financeiros ou trabalhos derivados, ou em ligação com veículos de investimento. Nenhuma das informações têm por objectivo constituir aconselhamento ou recomendação para a tomada (ou não) de qualquer tipo de decisão em termos de investimento e não devem ser invocadas como tais. As informações são fornecidas «tais quais». NA ABRANGÊNCIA MÁXIMA PERMITIDA POR LEI, O MSCI INC. E AS SUAS SUBSIDIÁRIAS NÃO OFERECEM NENHUMAS GARANTIAS, EXPRESSAS OU IMPLÍCITAS, OU REPRESENTAÇÕES E NÃO TERÃO NENHUMA RESPONSABILIDADE EM RELAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES.

A APFIPP relembra os utilizadores que a performance passada não constitui garantia de performances futuras.

Disclaimer

©MSCI. All rights reserved. The information contained herein may not be reproduced or redistributed without MSCI's prior approval. It may not be used as a benchmark for portfolio or manager performance. It may not be used as a basis for financial products, or in connection with investment vehicles, or to create any derivative works. None of the information is intended to constitute investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such. The information is provided "as is". TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY LAW, MSCI Inc. and its subsidiaries make no express or implied warranties or representations and shall have no liability whatsoever with respect to the information.

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

O Índice APFIPP / MSCI de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses mede a performance anual dos fundos de investimento imobiliário, bruta de impostos e líquida de comissões de gestão, que em Dezembro de 2018 foi de 5,0%.

The APFIPP / MSCI Portugal Quarterly Property Fund Index measures net asset value total returns, gross of tax and net of fees, and for the year to December 2018 returned 5.0%. ***

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	9

Nota / Note:

O Fundo de Investimento Continental Retail foi retirado da amostra do índice APFIPP/MSCI Portugal Quarterly Property Fund.

The real estate investment Fund Continental Retail has been removed from the APFIPP/MSCI Portugal Quarterly Property Fund Index sample.

Os retornos anuais dos fundos de investimento imobiliário calculados até 30 de Junho de 2015 são líquidos de impostos. Na sequência da publicação do Decreto-Lei nº7/2015, de 13 de Janeiro de 2015, que alterou o Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Colectivo, e que entrou em vigor no dia 1 de Julho de 2015, os retornos passam a ser calculados brutos de impostos.

The annual returns calculated for the property investment funds until 30 June 2015 are net of tax. Following the publication of Decree-Law 7/2015 of 13 January 2015, that changed the tax framework governing Portuguese Collective Investment Schemes, and which entered into force on 1 July 2015, the returns are now calculated gross of tax.

Contactos / Contacts**Informações gerais / General enquiries**

realestate@msci.com
www.msci.com

Retornos do Índice / Index returns

Retornos principais - Dezembro 2018 / Key returns - December 2018

		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	0.9	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	-0.2
	Mar / Mar	5,864	-1.6	3,902	-0.7	1,444	-4.4	518	-0.5
	Jun / Jun	5,826	-2.1	3,848	-1.4	1,402	-3.9	576	-1.3
	Set / Sep	5,763	-3.0	3,806	-2.4	1,384	-4.8	574	-1.7
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
	Mar / Mar	5,152	-2.2	3,197	-3.2	1,261	1.3	695	-2.9
	Jun / Jun	5,088	-2.5	3,119	-4.2	1,276	2.4	693	-2.5
	Set / Sep	5,213	-2.7	3,285	-4.4	1,238	1.6	691	-2.0
2015	Dez / Dec	5,102	-1.8	3,179	-4.4	1,237	4.9	687	-1.1
	Mar / Mar	5,167	-1.9	3,132	-5.3	1,364	6.7	671	-1.2
	Jun / Jun	5,125	-1.3	3,103	-4.2	1,353	6.1	669	-1.1
	Set / Sep	5,023	-1.6	3,073	-4.6	1,303	6.1	647	-1.4
2016	Dez / Dec	5,044	0.1	3,086	-1.7	1,311	5.0	647	-0.9
	Mar / Mar	5,282	1.4	3,122	0.1	1,511	4.9	649	-0.2
	Jun / Jun	5,281	2.1	2,931	1.1	1,707	5.0	643	0.3
	Set / Sep	5,366	3.6	2,996	2.9	1,726	6.3	644	0.8
2017	Dez / Dec	5,225	4.0	3,011	3.4	1,626	6.3	588	1.4
	Mar / Mar	5,426	4.1	3,062	3.8	1,762	5.6	602	1.4
	Jun / Jun	5,434	4.5	3,125	4.1	1,780	6.2	529	1.4
	Set / Sep	5,536	5.0	3,182	4.4	1,829	7.4	526	1.5
2018	Dez / Dec	5,547	5.0	3,228	4.5	1,797	7.0	522	1.6

* O valor do NAV é ajustado para o efeito do cálculo da performance, correspondendo ao NAV contábilístico 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.

Retornos do Índice / Index returns

Valores do Índice - Dezembro 2018 / Index values - December 2018

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
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	99.8	62.5	120.4	112.0
2013	Dez / Dec	108.1	111.5	99.0	97.7	67.2	136.7	112.2
2014	Dez / Dec	105.6	107.9	99.8	94.8	47.6	182.1	111.9
2015	Dez / Dec	103.7	103.1	104.7	93.7	54.1	191.3	112.2
2016	Dez / Dec	103.8	101.3	110.0	92.9	58.3	183.3	113.2
2017	Dez / Dec	108.0	104.8	116.8	94.2	64.1	220.1	115.0
2018	Dez / Dec	113.4	109.5	125.0	95.7	60.5	229.2	115.8

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

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	Jun '18** Jun 18**	Sep '18** Set 18**	3 year*** 3 anos***	5 year*** 5 anos***
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All pooled property funds									
Média ponderada / Weighted average	-2.3	-1.8	0.1	4.0	5.0	4.5	5.0	3.0	1.0
Quartil superior / Upper quartile	2.5	3.7	4.6	5.9	8.8	7.0	7.3	4.7	3.9
Mediana / Median	-2.6	1.2	2.4	3.9	4.9	4.4	4.8	3.0	1.5
Quartil inferior / Lower quartile	-5.3	-4.3	-3.5	2.2	2.5	2.9	3.0	1.6	-1.1
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds									
Média ponderada / Weighted average	-3.3	-4.4	-1.7	3.4	4.5	4.1	4.4	2.0	-0.4
Quartil superior / Upper quartile	-1.2	1.4	2.6	3.9	5.1	4.9	5.7	3.4	2.2
Mediana / Median	-3.4	0.2	0.6	3.4	4.7	4.0	3.9	3.0	1.0
Quartil inferior / Lower quartile	-5.2	-6.0	-4.4	2.7	3.9	3.3	3.2	1.7	-1.5
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	0.8	4.9	5.0	6.3	7.0	6.2	7.4	6.1	4.8
Quartil superior / Upper quartile	5.4	9.3	9.9	11.8	10.6	9.1	7.9	10.7	10.3
Mediana / Median	2.4	3.7	4.6	5.4	7.4	6.3	6.0	5.3	4.1
Quartil inferior / Lower quartile	-4.6	3.1	2.1	3.7	3.2	3.7	3.7	3.8	2.7
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	-3.0	-1.1	-0.9	1.4	1.6	1.4	1.5	0.7	-0.4
Quartil superior / Upper quartile	-1.5	0.6	1.6	1.7	1.9	2.6	2.6	1.8	-0.6
Mediana / Median	-2.8	-2.4	-3.2	1.1	1.7	2.1	2.1	0.2	-1.8
Quartil inferior / Lower quartile	-5.6	-4.6	-5.7	1.1	1.3	1.5	1.6	-1.1	-2.0

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

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

*** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2018 / Individual fund total return (%) - December 2018

	Mar '18*	Jun '18*	Sep '18*	Dec '18*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 18*	Jun 18*	Set 18*	Dez 18*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds										
AF Portfólio Imobiliário	4.0	4.0	3.7	3.9	3.7	1.9	252.2	6.2	5.8	-
CA Património Crescente	4.3	5.1	4.8	5.3	4.1	3.6	629.3	-	-	-
Fundimo	4.1	4.4	4.7	4.7	3.0	1.5	555.5	8.0	7.4	2.0
Imofomento	3.9	3.9	3.3	4.0	3.0	2.3	417.7	-	-	2.3
Imonegócios	4.4	5.6	7.5	6.5	1.7	-1.1	220.4	-	-	-
Imopoupança	5.7	5.9	7.3	7.2	4.6	-	36.2	-	-	3.0
NB Logística	2.2	3.0	3.0	4.7	1.7	-8.1	39.0	-	-	-
NB Património	4.6	4.7	6.5	5.0	-0.3	-7.5	220.2	-	-	-
NovImovest	2.6	2.8	2.8	2.6	2.4	0.5	344.4	-	-	-
Valor Prime	3.1	3.6	3.9	4.2	0.3	-1.7	219.1	11.4	10.2	2.2
Vip	3.3	2.9	3.0	3.8	3.2	3.0	294.2	-	-	3.4

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2018 / Individual fund total return (%) - December 2018

	Mar '18*	Jun '18*	Sep '18*	Dec '18*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 18*	Jun 18*	Set 18*	Dez 18*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)										
Europa	3.2	-3.0	-3.8	-2.7	1.3	-	27.7	-	-	-
Fundiestamo I	5.6	5.5	5.8	7.4	5.0	4.1	154.1	-	-	3.2
Fundinvest	13.5	13.6	15.6	16.8	18.9	15.0	40.2	9.0	8.2	-
ImoComercial	0.6	0.6	3.0	10.2	1.3	0.0	51.9	-	-	-
ImoDesenvolvimento	22.3	21.8	21.2	21.7	17.1	15.3	66.0	183.2	64.7	3.2
Imopredial	-1.5	-0.6	0.1	-5.7	-8.7	-8.9	181.7	7.0	6.6	-
Imosonaes Dois	11.6	10.4	7.9	9.6	12.0	11.2	155.8	-	-	13.0
Imotur	4.5	4.4	4.7	9.8	10.6	-	28.1	-	-	4.0
Imovedras	40.3	42.1	42.6	21.1	40.3	-	28.6	3.6	3.5	-
LusImovest	3.7	3.6	3.4	2.0	2.9	1.2	100.3	0.0	0.0	-
Maxirent	6.1	8.6	8.7	5.4	4.6	3.9	74.0	40.1	28.6	1.8
Multinvest	-4.4	-4.2	1.2	1.1	-4.3	-	10.7	34.6	25.7	-
Office Park Expo	7.9	7.9	7.9	9.1	8.7	9.4	240.9	-	-	5.8
Olissipo	8.9	6.5	6.1	1.7	5.3	-	10.9	9.3	8.5	0.5
Principe Real	10.5	10.8	10.2	10.9	-	-	39.2	45.4	31.2	-
Real Added Value PN	-0.7	-5.0	18.1	18.3	-	-	125.8	-	-	-
Retail Properties	12.4	12.4	16.9	19.7	15.6	-	27.4	27.2	21.4	4.7
SaúdeInvest	6.8	7.6	7.6	8.1	10.3	-	145.3	21.8	17.9	-
Turístico	4.1	4.0	2.7	4.1	4.5	-	46.2	-	-	-
Turístico II	2.3	2.1	5.0	4.5	3.3	-	90.2	-	-	-
Unicampus	5.8	6.0	6.0	6.0	5.6	5.2	12.1	-	-	5.8
Vision Escritórios	0.8	7.0	6.6	5.9	2.6	1.5	68.8	15.9	13.7	-
WTC	5.8	5.8	5.1	2.3	4.2	3.9	71.2	-	-	3.7

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Dezembro 2018 / Individual fund total return (%) - December 2018

	Mar '18*	Jun '18*	Sep '18*	Dec '18*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Mar 18*	Jun 18*	Set 18*	Dez 18*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)										
Arrendamento Mais	1.5	1.7	1.7	1.8	1.5	-	157.7	-	-	-
CA Arrendamento Habitacional	2.4	3.0	3.2	0.7	-1.2	-2.1	62.9	-	-	-
Montepio Arrendamento	1.2	0.9	1.3	1.6	-1.1	-1.8	82.0	-	-	-
Solução Arrendamento	2.7	2.4	2.4	2.5	2.5	0.6	219.0	-	-	0.1

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Nota técnica / Index specification

Dimensão dos fundos / Fund size

Dezembro 2018 / December 2018

	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	38	5,547	146	1.5
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	11	3,228	293	1.1
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)	23	1,797	78	2.7
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)	4	522	130	0.1

Nota técnica / Index specification

Contribuintes do Índice no final de Dezembro 2018 / Index constituents as at end-December 2018

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	Norfin	Europa	Norfin	Arrendamento Mais
Norfin	Arrendamento Mais	Square Asset Management	CA Património Crescente	Fundiestamo	Fundiestamo I	Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional
Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional	Fundger	Fundimo	Montepio Valor	Fundinvest	Montepio Valor	Montepio Arrendamento
Square Asset Management	CA Património Crescente	BPI Gestão de Activos	Imofomento	Selecta	ImoComercial	Norfin	Solução Arrendamento
Norfin	Europa	Imofundos	Imonegócios	Imopólis	ImoDesenvolvimento		
Fundiestamo	Fundiestamo I	Fundiestamo	Imopoupança	Profile	Imopredial		
Fundger	Fundimo	GNB Gestão de Activos	NB Logística	Sonaegest	Imosona Dois		
Montepio Valor	Fundinvest	GNB Gestão de Activos	NB Património	Interfundos	Imotur		
Selecta	ImoComercial	Santander Asset Management	NovImovest	Silvip	Imovedras		
Imopólis	ImoDesenvolvimento	Montepio Valor	Valor Prime	Santander Asset Management	LusImovest		
BPI Gestão de Activos	Imofomento	Silvip	Vip	Refundos	Maxirent		
Imofundos	Imonegócios			Fundger	Multinvest		
Fundiestamo	Imopoupança			Norfin	Office Park Expo		
Profile	Imopredial			Fund Box	Olissipo		
Sonaegest	Imosona Dois			LYNX Asset Managers SGFIM	Principe Real		
Interfundos	Imotur			Norfin	Real Added Value PN		
Silvip	Imovedras			Atlantic	Retail Properties		
Santander Asset Management	LusImovest			Fundger	SaúdeInvest		
Refundos	Maxirent			TF Turismo Fundos	Turístico		
Montepio Valor	Montepio Arrendamento			TF Turismo Fundos	Turístico II		
Fundger	Multinvest			GNB Gestão de Activos	Unicampus		
GNB Gestão de Activos	NB Logística			Norfin	Vision Escritórios		
GNB Gestão de Activos	NB Património			Sonaegest	WTC		
Santander Asset Management	NovImovest						
Norfin	Office Park Expo						
Fund Box	Olissipo						
LYNX Asset Managers SGFIM	Principe Real						
Norfin	Real Added Value PN						
Atlantic	Retail Properties						
Fundger	SaúdeInvest						
Norfin	Solução Arrendamento						
TF Turismo Fundos	Turístico						
TF Turismo Fundos	Turístico II						
GNB Gestão de Activos	Unicampus						
Montepio Valor	Valor Prime						
Silvip	Vip						
Norfin	Vision Escritórios						
Sonaegest	WTC						

Nota técnica / Index specification

Metodologia

O Índice APFIPP/ MSCI 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/ MSCI e que representam base de cálculo do Índice à data de Dezembro 2018 são identificados na página 10 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/ MSCI 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 (bruta de impostos) menos o capital líquido investido, dividido sobre o valor da unidade de participação no final do mês anterior, e expresso como percentagem:

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

Em que:

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 MSCI.

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 bruta 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/ MSCI 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 MSCI index as of December 2018 are reported on page 10. 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/ MSCI 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 (gross 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 MSCI.

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 gross 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

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

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

Ao aceder ao sítio web e ao seu conteúdo, confirma ter aceite os **termos e condições** (link para <https://www.msci.com/real-estate-terms-and-conditions>) do MSCI referentes ao uso do seu sítio web, que podem ser encontrados na página inicial, e que se aplicam igualmente ao Índice APFIPP/ MSCI de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses.

©MSCI. Todos os direitos reservados. As informações aqui contidas (as «Informações») não podem ser reproduzidas ou divulgadas, nem no todo nem parcialmente, sem autorização prévia do MSCI. As Informações não podem ser utilizadas para confirmar ou corrigir outros dados, para criar trabalhos derivados, para criar índices, modelos de risco ou analíticos, ou ainda no âmbito da concessão, oferta, patrocínio, gerenciamento ou marketing de títulos, carteiras, produtos financeiros ou outros instrumentos de investimento. Dados e análises históricas não devem ser considerados indicativos ou garantia de eventuais desempenhos, análises ou previsões. Nenhuma das Informações ou índices do MSCI ou ainda outro produto ou serviço constituem nem oferta de compra ou de venda nem promoção ou recomendação de títulos, de instrumentos ou produtos financeiros, ou de estratégias comerciais. Para além disso, nenhuma das Informações e nenhum índice do MSCI têm por objectivo constituir aconselhamento para investimentos ou recomendação para a tomada (ou não) de qualquer tipo de decisão em termos de investimentos e não devem ser invocadas enquanto tais. As Informações são fornecidas «tais quais», e o usuário das Informações assume todos os riscos decorrentes de toda e qualquer utilização que venha a fazer ou permitir que se faça das Informações. NEM O MSCI INC. NEM NENHUMA DAS SUAS SUBSIDIÁRIAS, NEM FORNECEDOR(ES) DIRECTO(S) OU INDIRECTO(S) DAQUELE OU DESTAS, NEM TERCEIROS ENVOLVIDOS EM ELABORAR OU COMPILAR AS INFORMAÇÕES (CADA QUAL «FORNECEDOR DE INFORMAÇÕES»), OFERECEM NENHUMAS GARANTIAS OU REPRESENTAÇÕES E, NA ABRANGÊNCIA MÁXIMA PERMITIDA POR LEI, CADA FORNECEDOR DE INFORMAÇÕES ISENTA-SE EXPRESSAMENTE NESTE ATO DE TODAS AS GARANTIAS, INCLUINDO GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO EM PARTICULAR. SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO ANTERIORMENTE E NA ABRANGÊNCIA MÁXIMA PERMITIDA POR LEI, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA NENHUM DOS FORNECEDORES DE INFORMAÇÕES PODERÁ SER RESPONSABILIZADO RELATIVAMENTE A QUAISQUER INFORMAÇÕES POR DANOS DIRECTOS, INDIRECTOS, ESPECIAIS, PUNITIVOS, CONSEQUENTES (ENTRE ELES, LUCROS CESSANTES) OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA AINDA QUE ESTES TENHAM SIDO NOTIFICADOS DA POSSIBILIDADE DA OCORRÊNCIA DE TAIS DANOS.As disposições precedentes não excluem nem limitam quaisquer responsabilidades que não possam pela lei aplicável ser excluídas ou limitadas.

Se pretender utilizar o Índice APFIPP/ MSCI 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 MSCI, e relativamente ao qual pode incorrer em um custo. Para mais informações, contacte realestate@msci.com

Use of the APFIPP/MSCI Portugal Property Fund Index

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

By accessing this site and the information contained within it you have agreed to MSCI's **terms and conditions** (link to <https://www.msci.com/real-estate-terms-and-conditions>) of website use which can be found on the home page and which apply to the APFIPP/ MSCI Portugal Property Fund Index.

©MSCI. All rights reserved. The information contained herein (the “Information”) may not be reproduced or disseminated in whole or in part without prior written permission from MSCI. The Information may not be used to verify or correct other data, to create any derivative works, to create indexes, risk models, or analytics, or in connection with issuing, offering, sponsoring, managing or marketing any securities, portfolios, financial products or other investment vehicles. Historical data and analysis should not be taken as an indication or guarantee of any future performance, analysis, forecast or prediction. None of the Information or MSCI index or other product or service constitutes an offer to buy or sell, or a promotion or recommendation of, any security, financial instrument or product or trading strategy. Further, none of the Information or any MSCI index is intended to constitute investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such. The Information is provided “as is” and the user of the Information assumes the entire risk of any use it may make or permit to be made of the Information. NONE OF MSCI INC. OR ANY OF ITS SUBSIDIARIES OR ITS OR THEIR DIRECT OR INDIRECT SUPPLIERS OR ANY THIRD PARTY INVOLVED IN MAKING OR COMPILING THE INFORMATION (EACH, AN “INFORMATION PROVIDER”) MAKES ANY WARRANTIES OR REPRESENTATIONS AND, TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY LAW, EACH INFORMATION PROVIDER HEREBY EXPRESSLY DISCLAIMS ALL IMPLIED WARRANTIES, INCLUDING WARRANTIES OF MERCHANTABILITY AND FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE. WITHOUT LIMITING ANY OF THE FOREGOING AND TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY LAW, IN NO EVENT SHALL ANY OF THE INFORMATION PROVIDERS HAVE ANY LIABILITY REGARDING ANY OF THE INFORMATION FOR ANY DIRECT, INDIRECT, SPECIAL, PUNITIVE, CONSEQUENTIAL (INCLUDING LOST PROFITS) OR ANY OTHER DAMAGES EVEN IF NOTIFIED OF THE POSSIBILITY OF SUCH DAMAGES. The foregoing shall not exclude or limit any liability that may not by applicable law be excluded or limited.

Should you wish to use the APFIPP/ MSCI 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 MSCI and this may incur a fee. For further information you should contact realestate@msci.com