



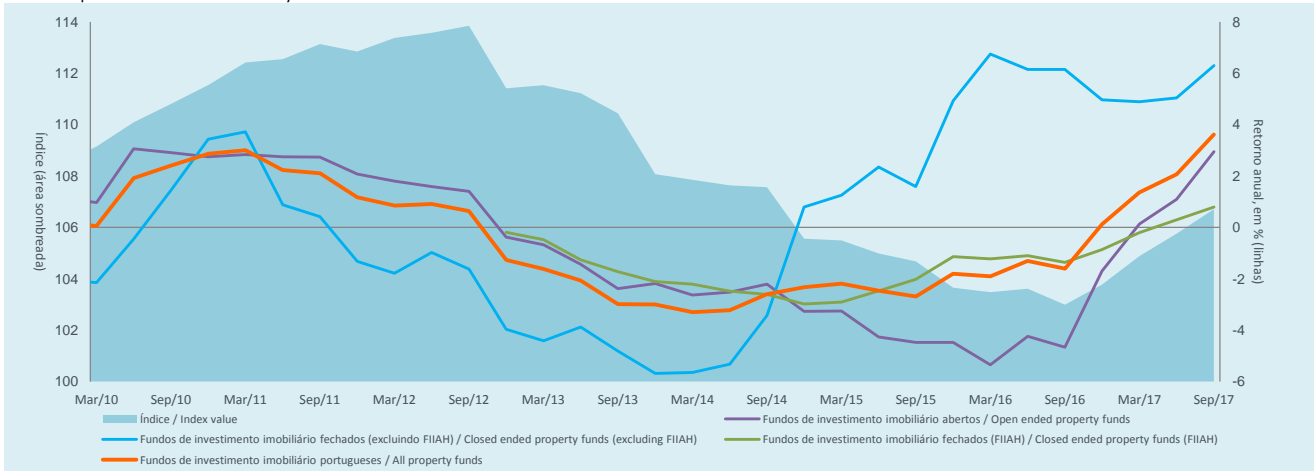
Índice APFIPP/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses

APFIPP/ IPD Portugal Quarterly Property Fund Index



Resultados à data de 30 de Setembro 2017 / Results to September 2017

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	3.6	-0.3	-1.3
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	2.9	-2.1	-2.2
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH) **	6.3	4.7	1.0
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH) **	0.8	-0.9	-1.4

Retorno total / Total return

Acções / Equities ¹	17.9	3.9	2.7
Obrigações / Bonds ²	13.4	6.6	14.4
Inflação / Inflation ³	1.6	1.1	0.7

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 portefólios 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 / IPD 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 Setembro de 2017 foi de 3,6%.

The APFIPP / IPD Portugal Quarterly Property Fund Index measures net asset value total returns, gross of tax and net of fees, and for the year to September 2017 returned 3.6%.

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:

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 - Setembro 2017 / Key returns - September 2017

		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*	12M total return	Net asset value*	12M total return	Net asset value*	12M total return	Net asset value*	12M total return
		(EURm)	(%)	(EURm)	(%)	(EURm)	(%)	(EURm)	(%)
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	-0.2
	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	-3.3	1,261	1.3	695	-2.9
	Jun / Jun	5,088	-2.5	3,119	-4.3	1,276	2.4	693	-2.5
	Set / Sep	5,213	-2.7	3,285	-4.5	1,238	1.6	691	-2.0
2015	Dez / Dec	5,102	-1.8	3,179	-4.5	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	-4.7	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	5,280	2.1	2,931	1.1	1,707	5.0	643	0.3
2017	Set / Sep	5,365	3.6	2,996	2.9	1,725	6.3	644	0.8

* 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.

Retornos do Índice / Index returns

Valores do Índice - Setembro 2017 / Index values - September 2017

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) *	Ações / Equities	Obrigações / Bonds	Inflação / Inflation
2010	Set / Sep	110.8	111.2	110.4	-	74.2	107.9	105.1
2011	Set / Sep	113.1	114.2	110.9	-	64.6	79.8	108.8
2012	Set / Sep	113.8	115.8	109.1	100.5	58.0	108.0	112.0
2013	Set / Sep	110.4	113.1	103.8	98.8	67.5	126.2	112.3
2014	Set / Sep	107.6	110.6	100.3	96.2	59.3	174.6	112.2
2015	Set / Sep	104.7	105.6	101.9	94.3	50.4	191.7	113.2
2016	Set / Sep	103.0	100.7	108.1	93.0	56.3	186.5	114.0
2017	Set / Sep	106.7	103.6	114.9	93.7	66.4	211.6	115.9

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 (%) - Setembro a Setembro

Index total return (%) - September to September

	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	Mar '17** Mar 17**	Jun '17** Jun 17**	3 year*** 3 anos***	5 year*** 5 anos***
Fundos de investimento imobiliário portugueses / All pooled property funds									
Média ponderada / Weighted average	-3.0	-2.6	-2.7	-1.6	3.6	1.4	2.1	-0.3	-1.3
Quartil superior / Upper quartile	1.1	1.2	3.6	4.6	4.7	4.8	5.9	4.0	3.2
Mediana / Median	-3.3	-2.8	-0.1	2.6	3.4	2.5	2.9	2.1	-0.5
Quartil inferior / Lower quartile	-8.7	-8.0	-4.0	-2.7	1.1	-0.8	0.8	-1.6	-2.6
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds									
Média ponderada / Weighted average	-2.4	-2.2	-4.5	-4.7	2.9	0.1	1.1	-2.1	-4.5
Quartil superior / Upper quartile	2.0	0.1	0.8	2.4	3.9	2.6	3.0	2.0	1.3
Mediana / Median	-1.4	-1.4	-1.1	-0.8	3.4	2.1	2.6	0.8	-0.9
Quartil inferior / Lower quartile	-4.6	-6.3	-5.9	-11.8	2.2	-1.9	2.0	-3.6	-5.1
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	-4.8	-3.4	1.6	6.1	6.3	4.9	5.0	4.7	1.0
Quartil superior / Upper quartile	0.7	4.4	6.4	14.3	13.2	10.6	13.8	11.8	6.6
Mediana / Median	-6.9	-4.2	3.6	4.8	5.3	5.9	5.9	4.1	3.0
Quartil inferior / Lower quartile	-13.9	-18.6	-2.6	3.6	1.4	3.7	2.9	2.8	-2.4
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)									
Média ponderada / Weighted average	-1.7	-2.6	-2.0	-1.4	0.8	-0.2	0.3	-0.9	-1.4
Quartil superior / Upper quartile	-1.4	-1.7	-2.4	1.1	1.5	1.0	1.4	-0.2	-1.4
Mediana / Median	-1.6	-2.8	-3.4	-2.8	0.6	-0.5	0.2	-2.0	-2.4
Quartil inferior / Lower quartile	-1.9	-4.4	-4.1	-6.6	-0.7	-0.8	-1.1	-3.6	-2.9

* Retorno anual - Setembro a Setembro / Annual return September to September

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

*** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Setembro 2017 / Individual fund total return (%) - September 2017

	Dec '16*	Mar '17*	Jun '17*	Sep '17*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing		Distribution yield
	Dez 16*	Mar 17*	Jun 17*	Set 17*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	(%)
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds										
AF Portfólio Imobiliário	3.7	3.0	2.9	3.9	2.0	-0.2	243.3	15.5	13.4	-
CA Património Crescente	3.2	3.0	3.1	3.4	3.2	3.2	479.5	-	-	-
Fundimo	0.1	4.2	4.2	4.3	0.2	0.1	571.2	11.3	10.2	2.1
Imofomento	1.0	2.0	2.5	3.8	2.0	1.7	317.1	-	-	1.6
Imonegócios	-3.9	-2.3	1.4	4.0	-3.0	-6.1	274.9	-	-	-
Imopoupança	3.4	2.3	2.6	2.8	3.5	-	31.5	-	-	2.0
NB Logística	-1.8	-1.7	2.0	1.9	-13.9	-8.4	37.1	-	-	-
NB Património	-9.3	-2.4	-2.5	-0.9	-14.3	-9.7	206.5	-	-	-
NovImovest	2.4	2.2	2.0	2.0	1.4	-1.6	334.8	10.3	9.4	-
Valor Prime	-5.8	-1.3	2.9	2.4	-3.9	-2.2	205.7	17.0	14.6	0.6
Vip	2.2	2.5	3.5	3.7	3.1	2.8	294.0	0.9	0.9	2.5

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Setembro 2017 / Individual fund total return (%) - September 2017

	Dec '16*	Mar '17*	Jun '17*	Sep '17*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing	Distribution yield	
	Dez 16*	Mar 17*	Jun 17*	Set 17*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)	
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)										
Banif Property	-1.5	-3.3	-5.2	-1.3	0.0	-4.1	68.9	19.0	16.0	-
Continental Retail	25.7	24.9	24.8	23.9	10.7	-2.3	26.3	6.0	5.7	-
Europa	-	2.1	2.1	5.0	-	-	28.1	-	-	1.9
Fundiestamo I	2.8	4.2	4.6	4.5	3.4	3.0	150.5	4.4	4.2	2.6
Fundinvest	27.4	16.1	15.3	14.0	16.6	12.8	33.7	13.8	12.1	-
Imoal	-	29.2	-14.0	-12.5	-	-	7.1	13.8	12.1	-
ImoComercial	-6.2	-6.5	-6.4	-6.3	-1.9	-3.8	48.7	-	-	-
ImoDesenvolvimento	6.5	7.0	24.6	24.4	14.4	6.9	55.1	225.3	69.3	-
Imopredial	-17.6	-17.8	-16.5	-3.3	-12.2	-10.0	193.1	13.5	11.9	-
ImoSauáde	9.8	9.4	3.6	1.1	2.7	1.7	42.3	88.9	47.1	-
Imosonaes Dois	14.8	7.4	8.4	11.1	12.9	10.5	171.2	-	-	2.9
Imotur	-	19.4	22.0	22.5	-	-	26.7	-	-	3.6
Imovedras	-	74.1	70.9	64.5	-	-	19.3	5.2	4.9	-
Lusimovest	2.5	3.9	5.9	4.7	2.1	-0.7	97.5	39.5	28.3	-
Maxirent	4.1	3.1	0.8	1.5	2.9	-2.5	69.0	46.4	31.7	1.9
Multinvest	-	-9.6	-9.3	-4.6	-	-	10.6	38.5	27.8	-
Office Park Expo	9.0	8.9	8.7	8.5	9.9	6.4	226.6	-	-	-
Olissipo	-	3.9	2.0	2.1	-	-	10.1	11.6	10.4	-
Retail Properties	-	18.4	17.8	16.2	-	-	23.2	20.5	17.0	4.3
SauádeInvest	10.0	14.3	13.3	13.0	-	-	132.2	16.3	14.0	-
Sertorius	2687.0	2336.5	1573.6	20.2	126.2	42.9	7.1	553.7	84.7	-
Turístico	-	4.4	4.4	5.6	-	-	43.8	-	-	-
Turístico II	-	2.0	2.4	2.2	-	-	85.9	-	-	-
Unicampus	4.8	4.8	5.9	5.8	5.1	4.8	12.1	-	-	5.7
Vision Escritórios	1.9	1.7	-2.5	0.7	3.5	-2.6	64.2	17.0	14.6	-
WTC	4.4	4.4	4.5	4.5	4.1	3.4	72.1	-	-	6.3

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Análise dos Fundos / Fund analysis

Retorno total dos Fundos - Setembro 2017 / Individual fund total return (%) - September 2017

	Dec '16*	Mar '17*	Jun '17*	Sep '17*	3 years **	5 years **	NAV	Gearing	Distribution yield
	Dez 16*	Mar 17*	Jun 17*	Set 17*	3 anos **	5 anos **	(€m)	(% D/NAV)	(% D/GAV)
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)									
Arrendamento Mais	1.6	1.0	1.4	1.5	-0.3	-	155.9	-	-
CA Arrendamento Habitacional	-5.7	-4.5	-4.1	-1.9	-4.2	-3.4	78.7	-	-
Caixa Arrendamento	-3.2	-0.8	-1.1	-0.7	-0.5	-0.5	112.7	-	-
Montepio Arrendamento	-5.8	-0.5	0.2	0.6	-3.4	-2.4	80.5	-	-
Solução Arrendamento	3.0	1.3	2.2	2.1	0.8	-0.3	216.6	-	-

* Retorno total anual / 12-mth total return.

** Anualizado / Annualised.

Nota técnica / Index specification

Dimensão dos fundos / Fund size

Setembro 2017 / September 2017

	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	42	5,365	128	0.8
Fundos de investimento imobiliário abertos / Open ended property funds	11	2,996	272	0.9
Fundos de investimento imobiliário fechados (excluindo FIIAH) / Closed ended property funds (excluding FIIAH)	26	1,725	66	1.1
Fundos de investimento imobiliário fechados (FIIAH) / Closed ended property funds (FIIAH)	5	644	129	-

Nota técnica / Index specification

Contribuintes do Índice no final de Setembro 2017 / Index constituents as at end-September 2017

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	Profile	Banif Property	Norfin	Arrendamento Mais
Norfin	Arrendamento Mais	Square Asset Management	CA Património Crescente	Square Asset Management	Continental Retail	Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional
Profile	Banif Property	Fundger	Fundimo	Norfin	Europa	Norfin	Caixa Arrendamento
Square Asset Management	CA Arrendamento Habitacional	BPI Gestão de Activos	Imofomento	Fundiestamo	Fundiestamo I	Montepio Valor	Montepio Arrendamento
Square Asset Management	CA Património Crescente	Imofundos	Imonegócios	Montepio Valor	Fundinvest	Norfin	Solução Arrendamento
Norfin	Caixa Arrendamento	Fundiestamo	Imopoupança	Interfundos	Imoal		
Square Asset Management	Continental Retail	GNB Gestão de Activos	NB Logística	Selecta	ImoComercial		
Norfin	Europa	GNB Gestão de Activos	NB Património	Imopólis	ImoDesenvolvimento		
Fundiestamo	Fundiestamo I	Santander Asset Management	NovImovest	Profile	Imopredial		
Fundger	Fundimo	Montepio Valor	Valor Prime	Selecta	ImoSaude		
Montepio Valor	Fundinvest	Silvip	Vip	Sonaegest	Imosonaes Dois		
Interfundos	Imoal			Interfundos	Imotur		
Selecta	ImoComercial			Fundger	Imovedras		
Imopólis	ImoDesenvolvimento			Santander Asset Management	LusImovest		
BPI Gestão de Activos	Imofomento			Refundos	Maxirent		
Imofundos	Imonegócios			Fundger	Multinvest		
Fundiestamo	Imopoupança			Norfin	Office Park Expo		
Profile	Imopredial			Fund Box	Olissipo		
Selecta	ImoSaude			Atlantic	Retail Properties		
Sonaegest	Imosonaes Dois			Fundger	SaudeInvest		
Interfundos	Imotur			Fund Box	Sertorius		
Fundger	Imovedras			TF Turismo Fundos	Turístico		
Santander Asset Management	LusImovest			TF Turismo Fundos	Turístico II		
Refundos	Maxirent			GNB Gestão de Activos	Unicampus		
Montepio Valor	Montepio Arrendamento			Norfin	Vision Escritórios		
Fundger	Multinvest			Sonaegest	WTC		
GNB Gestão de Activos	NB Logística						
GNB Gestão de Activos	NB Património						
Santander Asset Management	NovImovest						
Norfin	Office Park Expo						
Fund Box	Olissipo						
Atlantic	Retail Properties						
Fundger	SaudeInvest						
Fund Box	Sertorius						
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/ 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 Setembro 2017 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/ 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 (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/ 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 September 2017 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/ 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 (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/ IPD de Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses

O Índice APFIPP/ IPD 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/ IPD 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 ELAS, 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/ 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 MSCI, e relativamente ao qual pode incorrer em um custo. Para mais informações, contacte realestate@msci.com

Use of the APFIPP/IPD Portugal Property Fund Index

The APFIPP/IPD 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/ IPD 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/ 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 MSCI and this may incur a fee. For further information you should contact realestate@msci.com