



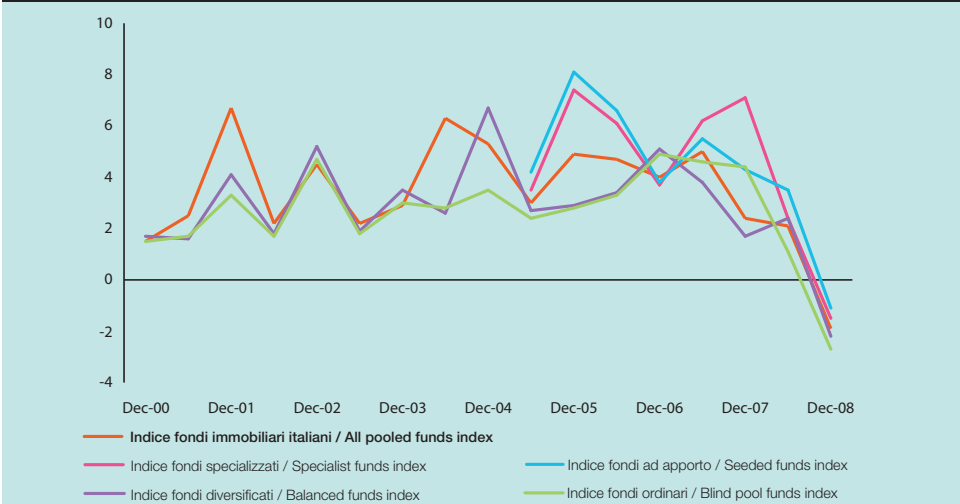
IPD Indice Fondi Immobiliari Italiani IPD Italian Pooled Property Fund Indices

Risultati al 31 Dicembre 2008
Results to 31 December 2008

On the pulse of
the property world



Performance storica - total return 6 mesi % Historical performance - total returns 6 mth %



Sponsored by:



ASSOGESTIONI

associazione del risparmio gestito

Deloitte.

Indice fondi immobiliari italiani e altri assets - total return Pooled property fund indices & other assets - total returns %

NAV total return	6 mesi 6 mth	12 mesi 12 mth	3 anni* 3 yrs	5 anni* 5yrs
Indice fondi ordinari / Blind pool funds	-2.7	-1.6	5.2	5.5
Indice fondi ad apporto / Seeded funds	-1.1	2.3	7.6	-
Indice fondi diversificati / Balanced funds index	-2.2	0.2	4.8	5.9
Indice fondi specializzati / Specialist funds index	-1.5	0.8	8.1	-
Indice fondi immobiliari italiani / All Pooled funds index	-1.8	0.6	6.4	7.8
Total return				
Azioni / Equities ¹	-32.8	-46.1	-14.1	-1.8
Azioni settore immobiliare / Property Equities ²	-29.3	-52.4	-27.9	-5.5
Obbligazioni / Bonds ³	9.1	7.4	2.9	4.8

Data sources: Ecwin: 1: Milan SE, MTA, MIB 30 Index - 2: Italy DS Real Estate (RLESTIT) - 3: Italy, Unicredit Banca Mobiliare

*Annualizzato / Annualised return

Disclaimer

IPD declina ogni responsabilità per eventuali perdite, danni, costi o altri oneri occorsi a seguito dell'utilizzo delle informazioni contenute nell'Indice.

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) 2009

Tutti i diritti conferiti dalla legge su copyright o dalle convenzioni internazionali sul copyright sono di proprietà esclusiva di IPD. La riproduzione o trasmissione, in qualsiasi formato o tramite qualsiasi mezzo, dell'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani IPD è vietata senza il previo consenso scritto da parte di IPD.

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 IPD Italian Pooled Property Fund Indices may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

Contenuti / Contents

Rendimenti dell'Indice / Index returns	3
Analisi dei Fondi / Fund analysis	4
Caratteristiche dei Fondi / Fund characteristics	7
Serie storica dell'Indice / Index historical series	10
Note tecniche / Index specification	11

Contatti / Contacts

IPD

Davide Manstretta

Tel: +44 (0)20 7336 9263

[Email: davide.manstretta@ipd.com](mailto:davide.manstretta@ipd.com)

1 St. John's Lane
London
EC1M 4BL
UK

Luigi Pishedda

Tel: +44 (0)20 7336 9303

[Email: luigi.pishedda@ipd.com](mailto:luigi.pishedda@ipd.com)

1 St. John's Lane
London
EC1M 4BL
UK

Rendimenti dell'indice / Index returns

Principali rendimenti - Dicembre 2008 / Key returns - December 2008

		Indice fondi ordinari <i>Blind pool funds index</i>			Indice fondi ad apporto <i>Seeded funds index</i>			Indice fondi diversificati <i>Balanced funds index</i>			Indice fondi specializzati <i>Specialist funds index</i>			Indice fondi immobiliari italiani <i>All pooled funds index</i>		
		Net asset value*	6M total return	12M total return	Net asset value*	6M total return	12M total return	Net asset value*	6M total return	12M total return	Net asset value*	6M total return	12M total return	Net asset value*	6M total return	12M total return
		(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)
2000	Giu / Jun	1,663	-	-	-	-	-	1,451	-	-	212	-	-	1,663	-	-
	Dic / Dec	1,934	1.5	-	-	-	-	1,469	1.7	-	465	-	-	1,934	1.5	-
2001	Giu / Jun	1,967	1.7	3.2	-	-	-	1,493	1.6	3.4	755	-	-	2,248	2.5	4.0
	Dic / Dec	2,281	3.3	5.1	-	-	-	1,631	4.1	5.8	1,018	-	-	2,648	6.7	9.4
2002	Giu / Jun	2,606	1.7	5.0	-	-	-	1,817	1.8	6.0	1,177	-	-	2,994	2.2	9.1
	Dic / Dec	2,687	4.7	6.5	-	-	-	1,870	5.2	7.1	1,178	-	-	3,047	4.5	6.8
2003	Giu / Jun	2,950	1.8	6.6	-	-	-	1,905	1.9	7.2	1,424	-	-	3,329	2.2	6.8
	Dic / Dec	3,122	3.0	4.9	-	-	-	2,072	3.5	5.4	1,413	-	-	3,485	2.9	5.2
2004	Giu / Jun	3,331	2.8	5.9	-	-	-	2,524	2.6	6.1	1,903	-	-	4,427	6.3	9.4
	Dic / Dec	3,640	3.5	6.4	1,948	-	-	3,338	6.7	9.4	2,251	-	-	5,588	5.3	12.0
2005	Giu / Jun	3,726	2.4	5.9	1,990	4.2	-	3,427	2.7	9.6	2,289	3.5	-	5,716	3.0	8.5
	Dic / Dec	3,715	2.8	5.3	2,538	8.1	12.7	3,389	2.9	5.7	2,864	7.4	11.1	6,253	4.9	8.0
2006	Giu / Jun	3,832	3.3	6.2	2,909	6.6	15.3	3,497	3.4	6.4	3,244	6.1	13.9	6,741	4.7	9.8
	Dic / Dec	3,856	4.9	8.4	3,275	3.8	10.7	3,527	5.1	8.7	3,604	3.7	10.1	7,131	4.5	9.4
2007	Giu / Jun	3,906	4.6	9.8	3,327	5.5	9.5	3,659	3.8	9.2	3,574	6.2	10.2	7,233	5.0	9.7
	Dic / Dec	3,840	4.4	9.3	4,641	4.3	10.0	3,568	1.7	5.6	4,914	7.1	13.7	8,481	4.4	9.6
2008	Giu / Jun	3,757	1.1	5.5	4,863	3.5	7.9	3,515	2.4	4.2	5,104	2.4	9.7	8,620	2.4	6.9
	Dic / Dec	3,566	-2.7	-1.6	4,571	-1.1	2.3	3,332	-2.2	0.2	4,804	-1.5	0.8	8,137	-1.8	0.6

* Il NAV è rettificato ai fini della misurazione della performance ed è pari a NAV da rendiconto meno dividendi e quote rimborsate nel periodo di misurazione.

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

Analisi dei fondi / Fund analysis

Total return per singolo fondo (%) / Individual fund rates of total return (%)

Dicembre su Dicembre December to December	Tipo fondo Fund type	2006*	2007*	2008*	6 M	3 anni** 3 years**	5 anni** 5 years**	NAV (EUROm)	Gearing (% NAV)	(% GAV)	Gross yield (%)
Fondi ordinari / Blind pool funds											
BNL Portfolio Immobiliare	Diversificati / Balanced	6.4	5.6	-1.2	-2.7	3.6	3.9	360.6	34.4	25.6	1.8
CAAM RE Europa	Specializzati / Specialist	13.7	2.0	-14.6	-10.4	-0.3	1.1	194.9	18.8	15.8	4.3
CAAM RE Italia	Diversificati / Balanced	7.4	8.4	0.2	-2.7	5.3	5.6	214.0	21.4	17.6	5.3
Caravaggio	Diversificati / Balanced	8.6	4.5	0.9	-2.0	4.6	-	159.7	114.0	53.3	0.0
Estense-Grande Distribuzione	Specializzati / Specialist	6.2	7.5	5.8	1.1	6.5	5.9	247.7	45.7	31.4	3.8
Europa Immobiliare N.1	Diversificati / Balanced	14.9	-1.2	-17.2	-13.1	-2.0	-	241.6	64.7	39.3	3.5
Fondo Polis	Diversificati / Balanced	4.2	3.9	-1.2	-2.8	2.3	4.8	307.1	23.4	19.0	3.4
Immobiliium 2001	Specializzati / Specialist	5.1	6.6	0.7	-0.6	4.1	4.5	146.1	8.0	7.4	3.8
Invest Real Security	Diversificati / Balanced	5.2	6.6	-0.4	-2.1	3.7	3.6	152.0	29.5	22.8	1.6
Investietico	Diversificati / Balanced	5.4	6.5	2.5	-0.3	4.8	5.9	182.8	36.0	26.5	3.2
Michelangelo	Diversificati / Balanced	14.9	7.2	-1.3	-4.5	6.7	7.6	196.2	110.8	52.6	0.0
Piramide Globale	Specializzati / Specialist	5.6	69.1	3.6	2.1	22.7	15.2	52.7	ungeared	ungeared	66.5
Portfolio Immobiliare Crescita	Specializzati / Specialist	9.1	10.2	-6.1	-7.3	4.1	5.4	243.6	2.1	2.0	0.0
Securfondo	Diversificati / Balanced	5.1	5.8	3.1	1.6	4.7	5.8	197.3	2.5	2.4	4.7
Unicredito Immobiliare Uno	Diversificati / Balanced	13.1	8.0	3.3	2.4	8.0	8.0	578.6	1.3	1.3	0.0
Valore Immobiliare Globale	Diversificati / Balanced	2.7	9.1	1.8	0.0	4.5	4.4	182.2	28.7	22.3	4.8

* Rendimento annuale Dicembre su Dicembre

* Annual return December to December

** Annualizzato.

** Annualised.

Analisi dei fondi / Fund analysis

Total return per singolo fondo (%) / Individual fund rates of total return (%)

Dicembre su Dicembre December to December	Tipo fondo Fund type	2006*	2007*	2008*	6 M	3 anni** 3 years**	5 anni** 5 years**	NAV (EUROm)	Gearing (% NAV)	(% GAV)	Gross yield (%)
Fondi ad apporto / Seeded funds											
Armilla	Specializzati / Specialist	-	-	3.4	2.1	-	-	104.9	130.3	56.6	7.5
Atlantic 1	Specializzati / Specialist	-	19.4	-1.1	-4.8	-	-	390.8	96.6	49.1	3.9
Atlantic 2 - Berenice	Specializzati / Specialist	6.7	15.1	1.9	-0.6	7.7	-	436.5	83.7	45.5	20.0
Clarice - Light Industrial	Specializzati / Specialist	-	-	9.8	3.2	-	-	120.1	92.6	48.1	5.5
Fondo Alpha Immobiliare	Specializzati / Specialist	8.4	8.4	0.9	-0.5	5.8	7.3	393.5	22.5	18.4	1.4
Fondo Beta Immobiliare	Diversificati / Balanced	14.5	4.2	22.8	2.7	13.6	-	181.6	22.2	18.1	38.6
Fondo Immobiliare Obelisco	Specializzati / Specialist	16.1	-0.5	-5.0	-1.4	3.1	-	172.4	50.9	33.7	0.0
Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana - FIPRS	Specializzati / Specialist	-	-	1.0	-2.0	-	-	150.3	104.7	51.2	5.4
Office Fund Cloe	Specializzati / Specialist	-	-	3.5	-0.4	-	-	285.3	91.1	47.7	2.1
Olinda Fondo Shops	Specializzati / Specialist	4.6	12.0	2.1	-0.3	6.1	-	349.3	97.5	49.4	3.9
Raissa	Specializzati / Specialist	-	-	-0.3	-6.0	-	-	227.2	77.9	43.8	10.5
Spazio Industriale	Specializzati / Specialist	-	-	-2.3	-6.4	-	-	356.0	118.9	54.3	5.8
Tecla Fondo Uffici	Specializzati / Specialist	5.7	15.2	1.6	0.0	7.4	-	397.5	86.3	46.3	4.3

* Rendimento annuale Dicembre su Dicembre

* Annual return December to December

** Annualizzato.

** Annualised.

Analisi dei fondi / Fund analysis

Total return dell'indice (%) / Index rates of total return (%)

Dicembre su Dicembre December to December	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	Giu '08** Jun '08**	Dic '08** Dec '08**	3 anni*** 3 years***	5 anni*** 5 years***
Indice fondi ordinari / Blind pool funds index										
Media ponderata / Weighted average	4.9	6.4	5.3	8.4	9.3	-1.6	1.1	-2.7	5.2	5.5
Quartile Superiore / Upper quartile	7.1	8.6	6.6	10.1	8.1	2.6	2.8	0.2	5.6	5.9
Mediana / Median	5.6	5.3	5.5	6.3	6.6	0.4	1.6	-2.0	4.5	5.5
Quartile Inferiore / Lower quartile	4.3	4.3	4.6	5.1	5.3	-1.2	1.3	-3.2	3.7	4.4
Indice fondi ad apporto / Seeded funds index										
Media ponderata / Weighted average	-	-	-	10.7	10.0	2.3	3.5	-1.1	7.6	-
Quartile Superiore / Upper quartile	-	-	-	-	-	3.4	4.1	1.1	-	-
Mediana / Median	-	-	-	-	-	1.6	2.8	-0.5	-	-
Quartile Inferiore / Lower quartile	-	-	-	-	-	-0.7	1.5	-3.0	-	-
Indice fondi diversificati / Balanced funds index										
Media ponderata / Weighted average	5.4	9.4	5.7	8.7	5.6	0.2	2.4	-2.2	4.8	5.9
Quartile Superiore / Upper quartile	6.2	10.1	6.9	13.1	7.2	2.5	2.9	0.0	5.3	5.9
Mediana / Median	5.6	8.5	5.8	6.4	5.9	0.2	1.7	-2.1	4.6	5.6
Quartile Inferiore / Lower quartile	4.8	4.3	4.2	5.2	4.5	-1.2	1.5	-2.8	3.6	4.4
Indice fondi specializzati / Specialist funds index										
Media ponderata / Weighted average	-	-	-	10.1	13.7	0.8	2.4	-1.5	8.1	-
Quartile Superiore / Upper quartile	-	-	-	-	15.1	3.4	3.9	0.8	-	-
Mediana / Median	-	-	-	-	9.3	1.3	2.4	-0.6	-	-
Quartile Inferiore / Lower quartile	-	-	-	-	6.2	-0.9	1.3	-4.1	-	-
Indice fondi immobiliari italiani / All pooled funds index										
Media ponderata / Weighted average	5.2	12.0	8.0	9.4	9.6	0.6	2.4	-1.8	6.4	7.8
Quartile Superiore / Upper quartile	7.3	9.4	6.9	11.1	9.1	3.2	3.2	0.6	6.6	6.6
Mediana / Median	5.9	5.8	5.8	6.4	6.6	0.9	1.8	-0.6	4.7	5.6
Quartile Inferiore / Lower quartile	4.3	4.3	4.6	5.3	5.2	-1.2	1.4	-3.4	3.7	4.5

* Rendimento annuale Dicembre su Dicembre

* Annual return December to December

** Total return semestrale.

** 6-month total return.

*** Annualizzato.

*** Annualised.

Caratteristiche dei portafogli / Fund characteristics

Asset allocation immobiliare e liquidità (%) / Property and cash allocations (%)

	Sector allocation									Geographic allocation				
	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	Liquidità	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	Cash	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad
Fondi ordinari / Blind pool funds														
BNL Portfolio Immobiliare	28.7	-	12.5	-	-	-	58.1	-	0.7	24.3	27.3	20.2	0.0	28.2
CAAM RE Europa	6.5	-	4.8	-	-	-	86.0	-	2.7	6.1	32.1	-	-	61.8
CAAM RE Italia	16.9	-	5.2	-	-	15.6	60.7	-	1.7	18.3	56.9	-	24.8	-
Caravaggio	35.0	-	-	25.0	-	10.0	30.0	-	-	25.0	36.0	37.0	2.0	-
Estense-Grande Distribuzione	99.2	-	-	-	-	-	-	-	0.8	54.5	4.8	-	40.7	-
Europa Immobiliare N.1	24.0	-	24.8	-	4.1	-	44.1	2.6	0.4	-	32.4	9.3	1.3	56.9
Fondo Polis	5.9	-	20.3	-	-	8.6	59.3	2.1	3.9	28.2	52.9	16.3	2.6	-
Immobiliium 2001	-	-	32.7	-	-	-	61.9	-	5.4	22.0	21.0	40.2	16.8	-
Invest Real Security	49.3	-	6.1	-	-	-	42.2	-	2.4	24.2	37.4	5.8	32.5	-
Investietico	5.4	-	2.9	-	40.2	-	47.1	-	4.5	-	83.5	16.5	-	-
Michelangelo	36.0	-	-	4.0	1.0	12.0	39.0	8.0	-	12.0	24.0	47.0	4.0	13.0
Piramide Globale	78.8	-	-	-	-	-	-	-	21.2	-	100.0	-	-	-
Portfolio Immobiliare Crescita	22.5	-	-	-	-	-	75.7	-	1.8	-	39.9	58.5	1.6	-
Securfondo	24.1	-	-	-	4.0	-	59.1	6.6	6.2	-	72.5	20.2	7.4	-
Unicredito Immobiliare Uno	19.0	-	13.3	3.5	-	8.4	55.8	-	0.2	17.3	36.5	46.2	-	-
Valore Immobiliare Globale	18.9	-	27.4	-	-	-	48.2	-	5.5	-	87.0	13.0	-	-

Caratteristiche dei portafogli / Fund characteristics

Asset allocation immobiliare e liquidità (%) / Property and cash allocations (%)

	Sector allocation									Geographic allocation				
	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	Liquidità	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	Cash	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad
Fondi ad apporto / Seeded funds														
Armillia	-	-	-	-	-	-	98.6	-	1.5	25.6	18.6	32.8	23.1	-
Atlantic 1	21.9	-	-	-	-	-	77.8	-	0.3	1.0	70.0	17.0	12.0	-
Atlantic 2 - Berenice	-	-	-	-	-	-	77.0	12.5	10.4	2.0	53.0	43.0	2.0	-
Clarice - Light Industrial	-	98.5	-	-	-	-	-	-	1.6	5.4	42.3	26.5	25.8	-
Fondo Alpha Immobiliare	4.0	-	9.8	-	-	-	73.6	12.5	0.1	5.0	16.0	79.0	-	-
Fondo Beta Immobiliare	1.0	-	-	-	-	21.9	53.9	11.8	11.4	-	-	75.3	24.7	-
Fondo Immobiliare Obelisco	-	-	9.7	-	-	-	82.2	-	8.0	-	20.7	76.3	3.0	-
Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana - FIPRS	-	-	-	-	4.9	-	70.0	23.7	1.4	-	-	-	100.0	-
Fondo Scarlatti	3.6	-	-	0.4	-	-	73.6	19.7	2.7	13.0	67.9	18.3	0.8	-
Office Fund Cloe	-	-	-	-	-	-	98.5	-	1.5	-	37.7	60.0	2.3	-
Olinda Fondo Shops	83.0	-	-	-	-	-	11.6	-	5.4	15.6	74.2	6.3	3.8	-
Raissa	-	87.1	9.7	-	-	-	-	-	3.3	4.5	20.4	21.6	53.6	-
Spazio Industriale	-	82.1	7.5	-	-	-	3.7	-	6.7	20.6	48.1	19.8	11.6	-
Tecla Fondo Uffici	-	3.0	-	-	-	-	96.1	-	1.0	3.5	41.5	38.2	16.8	-
TIKAL R.E. Fund	11.0	-	-	4.0	-	36.0	49.0	-	-	-	79.0	21.0	-	-

Caratteristiche dei portafogli / Fund characteristics

Asset allocation immobiliare e liquidità (%) / Property and cash allocations (%)

	Sector allocation									Geographic allocation				
	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	Liquidità	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	Cash	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad
Aggregazioni ponderate / Weighted aggregations														
Indice fondi ordinari / <i>Blind Pool funds</i>	28.2	0.0	9.9	2.4	2.8	3.9	49.5	1.2	2.2	16.6	40.8	21.9	7.5	13.1
Indice fondi ad apporto / <i>Seeded funds</i>	10.3	14.6	2.0	0.3	0.2	3.1	59.6	6.3	3.5	7.2	48.8	31.2	12.7	0.0
Indice fondi diversificati / <i>Balanced funds index</i>	20.6	0.0	9.1	3.1	3.0	10.2	49.9	1.9	2.1	12.1	47.7	25.4	5.2	9.6
Indice fondi specializzati / <i>Specialist funds index</i>	10.3	14.6	2.0	0.3	0.2	3.1	59.6	6.3	3.5	7.2	48.8	31.2	12.7	0.0
Indice fondi immobiliari italiani / <i>All funds</i>	16.5	9.5	4.8	1.1	1.1	3.4	56.1	4.5	3.1	10.5	46.0	28.0	10.9	4.6

Serie storica dell'Indice / Index historical series

Indice total return - serie storica / Total return - index history

		Indice fondi ordinari <i>Blind pool funds index</i>	Indice fondi ad apporto <i>Seeded funds index</i>	Indice fondi diversificati <i>Balanced funds index</i>	Indice fondi specializzati <i>Specialist funds index</i>	Indice fondi immobiliari italiani <i>All pooled funds index</i>	Azioni <i>Equities</i>	Azioni RE <i>Property Equities</i>	Obbligazioni <i>Bonds</i>
2000	Giu / Jun	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0
	Dic / Dec	101.5	-	101.7	-	101.5	100.0	85.6	104.8
2001	Giu / Jun	103.2	-	103.4	-	104.0	97.2	91.5	106.4
	Dic / Dec	106.6	-	107.6	-	110.9	85.0	87.0	111.3
2002	Giu / Jun	108.4	-	109.6	-	113.4	77.3	92.7	115.1
	Dic / Dec	113.5	-	115.2	-	118.5	66.8	75.4	125.1
2003	Giu / Jun	115.6	-	117.4	-	121.1	73.0	82.4	132.6
	Dic / Dec	119.1	-	121.5	-	124.7	78.9	95.3	131.1
2004	Giu / Jun	122.4	-	124.6	-	132.5	86.4	116.8	134.1
	Dic / Dec	126.7	100.0	133.0	100.0	139.6	96.1	144.0	143.7
2005	Giu / Jun	129.7	104.2	136.5	103.5	143.8	104.5	178.9	152.0
	Dic / Dec	133.3	112.7	140.5	111.1	150.8	113.6	191.6	152.2
2006	Giu / Jun	137.7	120.1	145.3	117.9	157.9	121.4	220.1	146.7
	Dic / Dec	144.5	124.7	152.8	122.3	164.9	139.9	274.9	151.1
2007	Giu / Jun	151.2	131.6	158.6	129.9	173.2	148.1	235.3	148.3
	Dic / Dec	157.9	137.2	161.4	139.1	180.8	133.3	150.7	154.3
2008	Giu / Jun	159.6	141.9	165.3	142.5	185.1	106.9	101.5	151.8
	Dic / Dec	155.3	140.3	161.7	140.3	181.8	71.9	71.7	165.6

Rendimenti medi ponderati / Average weighted returns

12 mesi / 12 months	-1.6	2.3	0.2	0.8	0.6	-46.1	-52.4	7.4
3 anni / 3 years *	5.2	7.6	4.8	8.1	6.4	-14.1	-27.9	2.9
5 anni / 5 years *	5.5	-	5.9	-	7.8	-1.8	-5.5	4.8

* Annualizzato.

* Annualised.

Azioni / Equities: MTA, MIB 30 Index
Azioni RE / Property Equities: Italy DS Real Estate
Obbligazioni / Bond: Unicredit Banca mobiliare

Note tecniche / Index specification

Dimensione dei Fondi / Fund size*

Dicembre 2008 December 2008	N. Fondi No. of funds	NAV NAV (Eurom)	NAV medio Average NAV (Eurom)	Weighted Distribution Yield (%)
Indice fondi ordinari / <i>Blind Pool funds index</i>	16	3,657	229	4.1
Indice fondi ad apporto / <i>Seeded funds index</i>	15	4,793	320	7.1
Indice fondi diversificati / <i>Balanced funds index</i>	13	3,438	264	5.0
Indice fondi specializzati / <i>Specialist funds index</i>	18	5,012	278	6.3
Indice fondi immobiliari italiani / <i>All pooled funds index</i>	31	8,451	273	5.8

* Esclude tutti i fondi che non hanno almeno sei mesi di storia monitorati dall'Indice.

* Excludes any funds subject to the rule that six months' notice must be given before a fund can become a full constituent of the Indices.

Note tecniche / Index specification

Contribuenti all'Indice / Index constituents

Dicembre 2008 / December 2008

Indice fondi ordinari <i>Blind pool funds index</i>	Indice fondi ad apporto <i>Seeded funds index</i>	Indice fondi diversificati <i>Balanced funds index</i>	Indice fondi specializzati <i>Specialist funds index</i>	Indice fondi immobiliari italiani <i>All pooled funds index</i>
BNL Portfolio Immobiliare	Armillia	BNL Portfolio Immobiliare	Armillia	Armillia
CAAM RE Europa	Atlantic 1	CAAM RE Italia	Atlantic 1	Atlantic 1
CAAM RE Italia	Atlantic 2 - Berenice	Caravaggio	Atlantic 2 - Berenice	Atlantic 2 - Berenice
Caravaggio	Clarice - Light Industrial	Europa Immobiliare N.1	CAAM RE Europa	BNL Portfolio Immobiliare
Estense-Grande Distribuzione	Fondo Alpha Immobiliare	Fondo Beta Immobiliare	Clarice - Light Industrial	CAAM RE Europa
Europa Immobiliare N.1	Fondo Beta Immobiliare	Fondo Polis	Estense-Grande Distribuzione	CAAM RE Italia
Fondo Polis	Fondo Immobiliare Obelisco	Invest Real Security	Fondo Alpha Immobiliare	Caravaggio
Immobiliium 2001	FIPRS*	Investietico	Fondo Immobiliare Obelisco	Clarice - Light Industrial
Invest Real Security	Fondo Scarlatti	Michelangelo	FIPRS*	Estense-Grande Distribuzione
Investietico	Office Fund Cloe	Securfondo	Fondo Scarlatti	Europa Immobiliare N.1
Michelangelo	Olinda Fondo Shops	TIKAL R.E. Fund	Immobiliium 2001	Fondo Alpha Immobiliare
Piramide Globale	Raissa	Unicredito Immobiliare Uno	Office Fund Cloe	Fondo Beta Immobiliare
Portfolio Immobiliare Crescita	Spazio Industriale	Valore Immobiliare Globale	Olinda Fondo Shops	Fondo Immobiliare Obelisco
Securfondo	Tecla Fondo Uffici		Piramide Globale	FIPRS*
Unicredito Immobiliare Uno	TIKAL R.E. Fund		Portfolio Immobiliare Crescita	Fondo Polis
Valore Immobiliare Globale			Raissa	Fondo Scarlatti
			Spazio Industriale	Immobiliium 2001
			Tecla Fondo Uffici	Invest Real Security
				Investietico
				Michelangelo
				Office Fund Cloe
				Olinda Fondo Shops
				Piramide Globale
				Portfolio Immobiliare Crescita
				Raissa
				Securfondo
				Spazio Industriale
				Tecla Fondo Uffici
				TIKAL R.E. Fund
				Unicredito Immobiliare Uno
				Valore Immobiliare Globale

*FIPRS - Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana

Metodologia

L'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani di IPD è un indice calcolato tramite media ponderata delle performance dei singoli fondi monitorati. La ponderazione viene effettuata sulla base del più recente NAV semestrale.

Methodology

The IPD Italian Pooled Property Funds Indices are value-weighted indices based on the most recent six-monthly Net Asset Value ("NAV") of their constituent pooled property vehicles.

Contribuenti all'Indice

Tutti i fondi che contribuiscono all'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani IPD sono fondi chiusi di investimento di diritto Italiano. La contribuzione di ciascun fondo all'Indice è subordinata alla fornitura ad IPD di un set standard di dati che consenta ad IPD di verificare la effettiva performance di ciascun partecipante, misurando il contributo di ciascun asset e liability al total return NAV del fondo. Per poter contribuire all'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani IPD ogni contribuente deve inoltre fornire un set standard di dati per ciascun immobile detenuto in portafoglio.

I fondi riportati a pagina 12 sono tutti i fondi che hanno fornito ad IPD il set completo di dati necessario per l'elaborazione dell'Indice, aggiornato a Giugno 2008. A tali partecipanti va il ringraziamento di IPD per l'importante contributo al miglioramento della trasparenza informativa del mercato immobiliare italiano.

Index contributors

All of the funds included in the Indices are collective investment schemes offering indirect exposure to the Italian property market. The performance of their directly held portfolios and the contribution of all other assets and liabilities is independently measured by IPD.

The funds reported on page 12 are the ones that have provided IPD with a full set of data needed to elaborate IPD Indices as of June 2008. IPD thanks these participants for their important contribution to the improvement of the Italian property market transparency.

Composizione degli Indici

L'Indice dei Fondi Immobiliari Italiani IPD misura il rendimento a livello di NAV, dividendi e proventi per quota distribuiti. I dati sono forniti ad IPD dai singoli contribuenti. Tutti i dati relativi alla performance e asset allocation all'interno dell'Indice sono sottoposti a processi di auditing da parte di IPD e dei singoli partecipanti. Peraltro IPD dipende dalle informazioni fornite dagli stessi contribuenti per quanto riguarda i dati dei singoli asset.

Indices composition

The IPD Italian pooled property fund indices measure NAV unit returns compiled from NAVs and distribution records, supplied to IPD by individual fund managers. All performance and allocation data included in the Indices are subject to stringent auditing processes, both within IPD and through a verification process with the Indices participants. However, IPD is dependent on information provided by Indices constituents for what concern fund's data.

Costruzione dell'indice

Il NAV total return per quota non considera l'impatto di tasse e costi di negoziazione delle quote ed è calcolato su base mensile secondo la seguente formula:

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

Dove:

NAVunit è il net asset value per quota. Rendimenti semestrali, annuali o di più lungo termine sono calcolati tramite capitalizzazione composta di rendimenti mensili.

Ai fini della misurazione della performance il NAV da rendiconto viene rettificato detraendo dividendi e rimborsi parziali di quote deliberati nel periodo di misurazione.

Index construction

Net Asset Value total return per unit is the current month-end net asset value per unit, plus distribution (gross of tax, net of expenses), 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 together.

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

Note

Net Asset Value (NAV): calcolato come il valore di mercato di tutti gli asset, includendo liquidità e investimenti immobiliari diretti, al netto di tutte le passività e dei dividendi deliberati. Il NAV usato per ciascun fondo è calcolato in maniera standardizzata da tutti i fondi, ed è verificato da IPD su base semestrale.

Gearing (% D/NAV): definito come il livello di indebitamento di ciascun fondo in percentuale del Net Asset Value.

Gearing (% D/GAV): definito come il rapporto fra il Debito complessivo di ciascun fondo e la somma di debito e NAV.

Gross Yield (%): è il tasso storico di distribuzione dei dividendi ed è calcolato come dividendi lordi degli ultimi 12 mesi in percentuale dell'ultimo NAV.

Mediana e Quartili: solo i fondi che contribuiscono all'intero periodo di misurazione sono inclusi nel ranking. I fondi sono classificati in base al rispettivo total return NAV e la mediana riporta la performance del fondo posizionatosi a metà classifica. I quartili superiore ed inferiore identificano rispettivamente la performance del 25° e 75°. Il dato relativo alla mediana e ai quartili non viene riportato se alimentato da meno di dieci fondi.

Notes

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.

Gross 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 funds are included.



UK (HQ)

1 St. John's Lane
London EC1M 4BL
UK
T +44 (0) 20 7336 9200
F +44 (0) 20 7336 9399
E marketing@ipd.com
www.ipd.com/uk

Australia

L4, 12-20 Flinders Lane
Melbourne, Vic 3000
Australia
T +61 (0) 39 654 6400
F +61 (0) 39 654 6404
E australia@ipd.com
www.ipd.com/australia

France

80 Avenue de la Grande
Armée
75017 Paris
France
T +33 (0) 15 805 3690
F +33 (0) 15 805 3699
E france@ipd.com
www.ipd.com/france

Germany

Kirchgasse 2
D-65185 Wiesbaden
Germany
T +49 (0) 611 3344 990
F +49 (0) 611 3344 999
E germany@ipd.com
www.ipd.com/germany

Hong Kong

1722 Sun Hung Kai Centre
30 Harbour Road
Wanchai
Hong Kong
T +852 2877 2699
E hongkong@ipd.com
www.ipd.com/asia

Japan

STAGE SURUGADAI
3rd Floor
3-1-6 Kanda-surugadai
Chiyoda-ku
Tokyo 101-0062
Japan
T +81 (0) 33 518 4080
F +81 (0) 33 518 4081
E japan@ipd.com
www.ipd.com/japan

Nordic

Drottninggatan 33
SE-111 51 Stockholm
Sweden
T +46 (0) 8 4002 5230
F +46 (0) 8 4002 5239
E nordic@ipd.com
www.ipd.com/nordic

South Africa

PO Box 652396
Benmore 2010
South Africa
T +27 (0) 11 883 4977
F +27 (0) 11 883 4986
E southafrica@ipd.com
www.ipd.com/southafrica

Spain

Av. Del Doctor Arce, 14
28002 Madrid
Spain
T +34 (0) 91 761 0271
F +34 (0) 91 561 2987
E spain@ipd.com
www.ipd.com/spain

USA

101 W. Grand Ave
Suite 650
Chicago, IL 60610
USA
T +1 (0) 312 646 6240
F +1 (0) 312 646 6254
E usa@ipd.com
www.ipd.com/usa

**For information about IPD's services in other countries,
visit www.ipd.com/globalnetwork**