



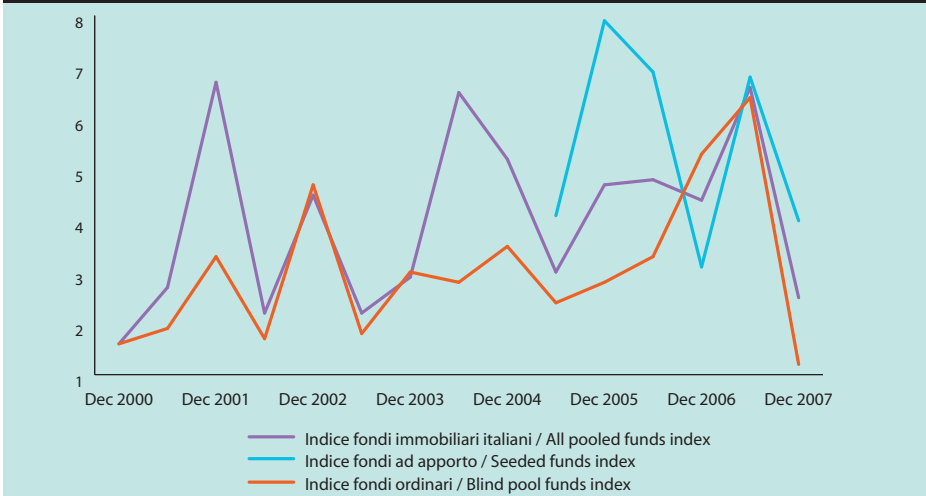
# IPD indice fondi immobiliari italiani IPD Italian Pooled Property Fund Indices

Risultati al 31 Dicembre 2007  
Results for the year to 31st December 2007

On the pulse of  
the property world



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



Sponsored by:



## 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* 5 yrs
Indice fondi ordinari / Blind pool funds	1.2	7.7	7.2	6.6
Indice fondi ad apporto / Seeded funds	4.0	11.1	11.2	-
<b>Indice fondi immobiliari italiani / All Pooled funds index</b>	<b>2.5</b>	<b>9.3</b>	<b>8.8</b>	<b>8.7</b>
<b>Total return</b>				
Indice Immobiliare Italiano IPD / IPD Italian Property Index	4.6	9.2	8.7	9.0
Azioni / Equities <sup>1</sup>	-19.0	-4.7	11.5	14.8
Azioni settore immobiliare / Property Equities <sup>2</sup>	-58.9	-45.2	1.5	14.9
Obbligazioni / Bonds <sup>3</sup>	8.0	2.0	2.4	4.3

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

### GIPS

Gli standard relativi ai dati raccolti da IPD, il calcolo dei rendimenti e le modalità di reporting rispettano in pieno i Global Investment Performance Standards (GIPS).

The IPD data standards, returns computation, and reporting policies are in full compliance with the Global Investment Performance Standards (GIPS).

### Disclaimer

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

The IPD Italian Pooled Property Fund Indices is neither appropriate nor authorised by IPD for use as a benchmark for portfolio or manager performance. 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) 2008

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 / <a href="#">Index returns</a>	3
Analisi dei Fondi / <a href="#">Fund analysis</a>	4
Caratteristiche dei Fondi / <a href="#">Fund characteristics</a>	7
Serie storica dell'Indice / <a href="#">Index historical series</a>	9
Note tecniche / <a href="#">Index specification</a>	10

## Contatti / Contacts

IPD

**Davide Manstretta**

Tel: 020 7336 9263

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

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

IPD

**Luigi Pischedda**

Tel: 020 7336 9303

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

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

## Rendimenti dell'indice / Index returns

Principali rendimenti - Dicembre 2007 / Key returns - December 2007

		Indice fondi ordinari <i>Blind pool funds index</i>			Indice fondi ad apporto <i>Seeded 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
		(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)	(EUROm)	(%)	(%)
2000	Giu / Jun	987	-	-	-	-	-	987	-	-
	Dic / Dec	1,722	1.6	-	-	-	-	1,722	1.6	-
2001	Giu / Jun	1,754	1.9	3.6	-	-	-	2,036	2.7	4.4
	Dic / Dec	2,281	3.3	5.3	-	-	-	2,648	6.7	9.6
2002	Giu / Jun	2,606	1.7	5.0	-	-	-	2,994	2.2	9.1
	Dic / Dec	2,687	4.7	6.5	-	-	-	3,047	4.5	6.8
2003	Giu / Jun	2,950	1.8	6.6	-	-	-	3,329	2.2	6.8
	Dic / Dec	3,122	3.0	4.9	-	-	-	3,485	2.9	5.2
2004	Giu / Jun	3,331	2.8	5.9	-	-	-	4,437	6.5	9.7
	Dic / Dec	3,640	3.5	6.4	1,952	-	-	5,592	5.2	12.1
2005	Giu / Jun	3,726	2.4	5.9	1,992	4.1	-	5,718	3.0	8.3
	Dic / Dec	3,715	2.8	5.3	2,550	7.9	12.3	6,265	4.7	7.9
2006	Giu / Jun	3,832	3.3	6.2	2,929	6.9	15.3	6,761	4.8	9.8
	Dic / Dec	3,870	5.3	8.8	3,275	3.1	10.2	7,145	4.4	9.4
2007	Giu / Jun	3,988	6.4	12.0	3,362	6.8	10.1	7,350	6.6	11.2
	Dic / Dec	3,683	1.2	7.7	3,367	4.0	11.1	7,050	2.5	9.3

## Analisi dei fondi / Fund analysis

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

Dicembre su Dicembre <i>December to December</i>	Tipo fondo <i>Fund type</i>	2005	2006	2007	6 M	3 anni * <i>3 years *</i>	5 anni * <i>5 years *</i>	NAV  (EUROm)	Gearing  (% D/NAV)	Gross yield  (%)
<b>Fondi ordinari / All blind pool funds</b>										
BNL Portfolio Immobiliare	FO / BPF	4.5	10.4	1.6	1.7	5.4	5.0	364.8	35.5	2.8
CAAM RE Europa	FO / BPF	4.6	13.7	2.0	-1.9	6.7	4.3	233.1	2.9	3.6
CAAM RE Italia	FO / BPF	6.2	7.4	8.4	3.1	7.3	6.7	213.6	31.2	4.7
Caravaggio	FO / BPF	6.6	8.6	4.5	1.5	6.5	-	158.3	117.7	0.0
Estense-Grande Distribuzione	FO / BPF	5.4	6.2	7.5	3.9	6.4	-	234.1	35.0	3.4
Europa Immobiliare N.1	FO / BPF	0.3	14.9	-1.2	-4.6	4.4	-	291.6	64.2	3.7
Fondo Polis	FO / BPF	5.8	4.2	3.9	1.5	4.6	6.1	310.9	6.7	3.3
Immobiliarium 2001	FO / BPF	5.7	5.1	6.6	3.9	5.8	5.9	145.1	8.9	9.0
Invest Real Security	FO / BPF	4.2	5.2	6.6	2.1	5.3	-	152.6	30.6	6.2
Investietico	FO / BPF	6.9	5.4	6.5	2.3	6.2	6.4	178.3	4.7	3.9
Piramide Globale	FO / BPF	4.9	5.6	32.6	-6.0	13.7	9.9	210.8	ungeared	20.1
Portfolio Immobiliare Crescita	FO / BPF	6.8	9.1	10.2	3.0	8.7	8.3	259.4	23.1	0.0
Securfondo	FO / BPF	3.5	5.1	5.8	2.9	4.8	6.5	191.3	3.1	4.8
Unicredito Immobiliare Uno	FO / BPF	7.1	13.1	8.0	3.4	9.3	8.5	560.1	1.3	2.1
Valore Immobiliare Globale	FO / BPF	5.1	2.7	9.1	3.8	5.6	4.9	179.0	38.8	5.0

\* Annualizzato / Annualised.

## Analisi dei fondi / Fund analysis

Dicembre su Dicembre <i>December to December</i>	Tipo fondo <i>Fund type</i>	2005	2006	2007	6 M	3 anni * <i>3 years *</i>	5 anni * <i>5 years *</i>	NAV (EUROm)	Gearing (% D/NAV)	Gross yield (%)
<b>Fondi ad apporto / Seeded funds</b>										
Atlantic 1	FA / SF	-	-	19.4	9.6	-	-	402.4	93.9	3.7
Berenice Fondo Uffici	FA / SF	-	6.6	14.7	-1.5	-	-	428.3	97.6	5.2
Fondo Alpha Immobiliare	FA / SF	7.8	8.4	8.4	4.7	8.2	8.7	395.5	18.9	4.9
Fondo Beta Immobiliare	FA / SF	13.1	14.5	16.0	12.6	14.5	-	299.5	15.6	4.1
Fondo Immobiliare Obelisco	FA / SF	-	21.1	-0.5	-1.7	-	-	181.5	49.0	4.7
Olinda Fondo Shops	FA / SF	4.0	2.1	12.0	3.3	5.9	-	354.3	99.4	7.0
Tecla Fondo Uffici	FA / SF	8.4	4.6	19.8	9.1	10.8	-	436.3	84.8	9.4

\* Annualizzato / *Annualised.*

## Analisi dei fondi / Fund analysis

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

Dicembre su Dicembre <i>December to December</i>	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Giu '07* <i>Jun '07*</i>	Dic '07* <i>Dec '07*</i>	3 anni** <i>3 years**</i>	5 anni** <i>5 years**</i>
<b>Indice fondi ordinari / <i>Blind pool funds index</i></b>										
Media ponderata / <i>Weighted average</i>	6.5	4.9	6.4	5.3	8.8	7.7	6.4	1.2	7.2	6.6
Quartile Superiore / <i>Upper quartile</i>	8.4	7.1	8.6	6.6	11.0	8.1	5.1	3.2	7.7	8.4
Mediana / <i>Median</i>	6.8	5.6	5.3	5.5	6.8	6.5	4.1	2.2	6.3	6.5
Quartile Inferiore / <i>Lower quartile</i>	5.7	4.3	4.3	4.6	5.1	4.4	3.0	1.1	5.4	5.7
<b>Indice fondi ad apporto / <i>Seeded funds index</i></b>										
Media ponderata / <i>Weighted average</i>	-	-	-	12.3	10.2	11.1	6.8	4.0	11.2	-
Quartile Superiore / <i>Upper quartile</i>	-	-	-	8.4	11.5	16.0	9.0	9.1	10.8	-
Mediana / <i>Median</i>	-	-	-	7.8	6.6	12.0	3.5	3.3	8.2	-
Quartile Inferiore / <i>Lower quartile</i>	-	-	-	4.0	5.5	5.9	3.2	2.0	5.9	-
<b>Indice fondi immobiliari italiani / <i>All pooled funds index</i></b>										
Media ponderata / <i>Weighted average</i>	6.8	5.2	12.1	7.9	9.4	9.3	6.6	2.5	8.8	8.7
Quartile Superiore / <i>Upper quartile</i>	8.6	7.3	9.4	6.9	11.7	10.2	5.6	3.8	8.7	8.5
Mediana / <i>Median</i>	7.0	5.9	5.8	5.7	6.6	6.6	4.0	2.4	6.4	6.5
Quartile Inferiore / <i>Lower quartile</i>	5.8	4.3	4.3	4.5	5.1	5.2	3.0	1.5	5.4	5.9

\* Total return semestrale / \* 6-month total return.

\*\* Annualizzato / \*\*Annualised.

## Caratteristiche dei portafogli / Fund characteristics

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

	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero	Liquidità
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad	Cash
<b>Fondi ordinari / All blind pool funds</b>														
BNL Portfolio Immobiliare	28.3	-	12.5	-	-	-	59.2	-	26.2	26.4	19.5	-	28.0	3.6
CAAM RE Europa	8.3	-	5.6	-	-	-	86.1	-	8.3	20.0	-	-	71.7	3.2
CAAM RE Italia	14.5	-	5.8	-	-	13.3	66.4	-	12.2	66.4	0.7	20.7	-	12.7
Caravaggio	34.5	-	-	24.6	-	10.3	30.6	-	24.6	36.2	37.0	2.2	-	5.6
Estense-Grande Distribuzione	100.0	-	-	-	-	-	-	-	53.6	4.8	-	41.6	-	0.6
Europa Immobiliare N.1	25.0	-	22.0	-	5.0	-	48.0	-	-	27.0	7.7	1.1	64.3	0.2
Fondo Polis	2.9	-	19.2	-	-	15.1	62.8	-	19.2	46.8	30.9	3.1	-	8.1
Immobiliarium 2001	-	-	55.7	-	-	-	44.3	-	7.6	38.2	54.3	-	-	6.5
Invest Real Security	39.9	-	-	-	-	-	60.1	-	3.1	69.3	9.1	18.5	-	3.0
Investietico	10.3	-	-	-	44.4	-	45.3	-	-	82.2	17.8	-	-	9.5
Piramide Globale	24.0	-	-	-	-	48.0	-	28.0	-	28.0	72.0	-	-	0.3
Portfolio Immobiliare Crescita	27.7	-	0.4	-	-	-	71.9	-	-	38.8	52.2	1.6	7.4	1.7
Securfondo	32.7	-	8.1	-	5.3	5.4	48.5	-	18.4	41.1	20.0	20.5	-	3.6
Unicredito Immobiliare Uno	19.4	-	13.6	3.5	-	8.4	55.1	-	17.7	35.3	47.0	-	-	0.5
Valore Immobiliare Globale	21.0	-	30.0	-	-	-	49.0	-	-	88.0	12.0	-	-	1.7

\* L'asset allocation immobiliare è fornita da Assogestioni; la percentuale della liquidità è calcolata da IPD come rapporto tra liquidità e NAV.

\* Property asset allocation percentages provided by Assogestioni; Cash allocation calculated by IPD as Cash on NAV.

## Caratteristiche dei portafogli / Fund characteristics

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

	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero	Liquidità
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad	Cash
<b>Fondi ad apporto / Seeded funds</b>														
Atlantic 1	23.0	-	-	-	-	-	77.0	-	1.0	68.0	18.0	13.0	-	0.5
Berenice Fondo Uffici	30.0	-	-	-	-	-	70.0	-	1.0	46.0	51.0	2.0	-	1.1
Fondo Alpha Immobiliare	4.1	-	-	-	-	-	72.1	23.8	16.9	5.1	78.0	-	-	0.1
Fondo Beta Immobiliare	0.8	-	-	11.0	-	18.0	59.8	10.3	1.0	3.1	77.9	18.0	-	12.4
Fondo Immobiliare Obelisco	-	-	11.6	-	-	-	88.4	-	-	21.7	75.0	3.4	-	18.8
Olinda Fondo Shops	86.3	-	-	-	-	-	13.7	-	12.0	72.0	12.0	4.0	-	10.8
Tecla Fondo Uffici	-	3.0	-	-	-	-	97.0	-	2.2	41.0	39.5	17.3	-	11.6

\* L'asset allocation immobiliare è fornita da Assogestioni; la percentuale della liquidità è calcolata da IPD come rapporto tra liquidità e NAV.

\* Property asset allocation percentages provided by Assogestioni; Cash allocation calculated by IPD as Cash on NAV.

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

	Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico	Uffici	Altro	N.E.	N.O.	Centro	Sud e Isole	Estero	Liquidità
	Retail	Industrial	Logistic	Residential	Nursing Homes	Hospitality	Offices	Other	N.E.	N.W.	Centre	South	Abroad	Cash
<b>Agregazione ponderata / Weighted aggregations</b>														
Indice fondi ordinari / Blind Pool funds	28.1	-	10.9	2.4	2.8	5.4	49.5	1.0	15.2	39.6	25.0	6.6	13.5	3.6
Indice fondi ad apporto / Seeded funds	24.9	0.5	0.6	0.8	0.0	2.6	67.7	2.9	4.3	48.1	40.0	7.5	0.0	6.2
Indice fondi immobiliari italiani / All funds	26.3	0.3	5.1	1.5	1.2	3.8	59.7	2.1	9.1	44.4	33.4	7.1	6.0	4.8

\* L'asset allocation immobiliare è fornita da Assogestioni; la percentuale della liquidità è calcolata da IPD come rapporto tra liquidità e NAV.

\* Property asset allocation percentages provided by Assogestioni; Cash allocation calculated by IPD as Cash on NAV.

## 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 immobiliari italiani <i>All pooled funds index</i>
2000	Giu / Jun	100.0	-	100.0
	Dic / Dec	101.6	-	101.6
2001	Giu / Jun	103.6	-	104.4
	Dic / Dec	107.0	-	111.4
2002	Giu / Jun	108.8	-	113.9
	Dic / Dec	113.9	-	119.0
2003	Giu / Jun	116.0	-	121.7
	Dic / Dec	119.5	-	125.2
2004	Giu / Jun	122.9	-	133.4
	Dic / Dec	127.1	100.0	140.4
2005	Giu / Jun	130.2	104.1	144.5
	Dic / Dec	133.8	112.3	151.4
2006	Giu / Jun	138.2	120.0	158.7
	Dic / Dec	145.5	123.7	165.6
2007	Giu / Jun	154.9	132.2	176.5
	Dic / Dec	156.7	137.4	180.9

### Rendimenti medi ponderati / Average weighted returns

12 mesi / 12 months	7.7	11.1	9.3
3 anni / 3 years *	7.2	11.2	8.8
5 anni / 5 years *	6.6	-	8.7

\* Annualizzato / Annualised.

## Note tecniche / Index specification

### Dimensione dei Fondi / Fund size\*

	N. Fondi <i>N. of funds</i>	NAV  (Eurom)	NAV medio <i>Average NAV</i>  (Eurom)
Indice fondi ordinari / <i>Blind Pool funds index</i>	15	3,683	246
Indice fondi ad apporto / <i>Seeded funds index</i>	9	3,367	374
Indice fondi immobiliari italiani / <i>All pooled funds index</i>	24	7,050	294

\* 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 / <i>Index constituents</i>		
Indice fondi ordinari <i>Blind pool funds index</i>	Indice fondi ad apporto <i>Seeded funds index</i>	Indice fondi immobiliari italiani <i>All pooled funds index</i>
BNL Portfolio Immobiliare	Atlantic 1	Atlantic 1
CAAM RE Europa	Berenice Fondo Uffici	Berenice Fondo Uffici
CAAM RE Italia	Fondo Alpha Immobiliare	BNL Portfolio Immobiliare
Caravaggio	Fondo Beta Immobiliare	CAAM RE Europa
Estense-Grande Distribuzione	Fondo Immobiliare Obelisco	CAAM RE Italia
Europa Immobiliare N.1	Fondo Scarlatti	Caravaggio
Fondo Polis	Olinda Fondo Shops	Estense-Grande Distribuzione
Immobiliium 2001	Tecla Fondo Uffici	Europa Immobiliare N.1
Invest Real Security	TIKAL R.E. Fund	Fondo Alpha Immobiliare
Investietico		Fondo Beta Immobiliare
Piramide Globale		Fondo Immobiliare Obelisco
Portfolio Immobiliare Crescita		Fondo Polis
Securfondo		Fondo Scarlatti
Unicredito Immobiliare Uno		Immobiliium 2001
Valore Immobiliare Globale		Invest Real Security
		Investietico
		Olinda Fondo Shops
		Piramide Globale
		Portfolio Immobiliare Crescita
		Securfondo
		Tecla Fondo Uffici
		TIKAL R.E. Fund
		Unicredito Immobiliare Uno
		Valore Immobiliare Globale

## 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 11 sono tutti i fondi che hanno fornito ad IPD il set completo di dati necessario per l'elaborazione dell'Indice, aggiornato a Dicembre 2007. 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 11 are the ones that have provided IPD with a full set of data needed to elaborate IPD Indices as of December 2007. IPD thanks these participants for their important contribution to the improvement of the Italian property market transparency.*

## Legenda

FO / BPF..... Fondo Ordinario / Blind Pool Fund  
FA / SF ..... Fondo ad Apporto / Seeded Fund

## 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:

$$\left( \frac{(\text{NAV}_{unit,t} - \text{NAV}_{unit,t-1} + \text{Distribution}_t - \text{NetCapitalInvested}_t)}{\text{NAV}_{unit,t-1}} \right) \times 100$$

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.

## 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:*

$$\left( \frac{(\text{NAV}_{unit,t} - \text{NAV}_{unit,t-1} + \text{Distribution}_t - \text{NetCapitalInvested}_t)}{\text{NAV}_{unit,t-1}} \right) \times 100$$

Where:

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

## 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 e si avvale del breakdown fornito da Assogestioni per quanto concerne i dati di asset allocation.

## 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 and by Assogestioni for what concerns funds' asset allocation.*

## 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 (% D/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:** 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°.

## 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 (% D/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:** 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 25<sup>th</sup> and 75<sup>th</sup> percentile.*