



Indice Immobiliare Italiano IPD IPD Italian Property Index

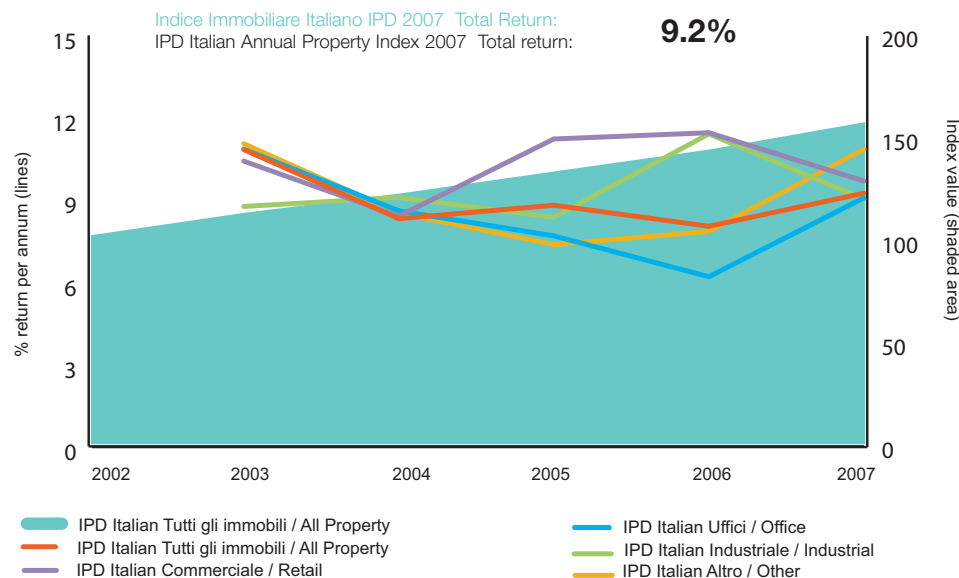
Risultati al 31 Dicembre 2007

Results for the year to 31st December 2007

On the pulse of
the property world



Performance Annuale dell'Indice Immobiliare Italiano IPD IPD Italian Annual Property Index Performance



L'Indice Immobiliare Italiano IPD, uno dei 21 indici nazionali che compongono l'IPD Global Property Index, misura il rendimento degli immobili a reddito nel periodo che intercorre tra due valutazioni fornite dagli esperti indipendenti. Altri indici sono disponibili per i principali settori del mercato immobiliare italiano.

The IPD Italian Annual Property Index, one of the 21 component country indices of the IPD Global Property Index, measures the returns to directly held standing property investments from one open market valuation to the next. Additional indices are calculated covering the major sectors of the IPD Italian Annual Property Index.

Rendimento dell'Indice Immobiliare Italiano IPD					IPD Italian Annual Property Index Returns	
	Total return	Total return %	Income return %	Capital growth %	Total return annualizzato % Annualised total return %	
	2002=100	1 yr	1 yr	1 yr	3 yrs	5 yrs
IPD Italian Tutti gli immobili / All Property	154.1	9.2	5.3	3.8	8.7	9.0
IPD Italian Commerciale / Retail	162.7	9.7	5.4	4.1	10.8	10.2
IPD Italian Uffici / Office	150.1	9.1	4.9	3.9	7.6	8.5
IPD Italian Industriale / Industrial	156.1	9.0	7.0	1.9	9.6	9.3
IPD Italian Residenziale / Residential	~	~	~	~	~	~
IPD Italian Altro / Other	154.7	10.8	6.0	4.6	8.7	9.1

Dati di confronto					Comparative Data	
Azioni / Equities ¹	199.6	-4.7	~	~	11.5	14.8
Azioni settore immobiliare / Property Equities ²	199.9	-45.2	~	~	1.5	14.9
Obbligazioni / Bonds ³	123.3	2.0	~	~	2.4	4.3
Inflazione / Inflation ⁴	112.5	2.8	~	~	2.3	2.4

Data sources: Ecwini: 1: Milan SE, MTA, MIB 30 Index - 2: Italy DS Real Estate (RLESTIT) - 3: Italy, Unicredit Banca Mobiliare - 4: CPI

Caratteristiche del database				Database Profile	
	Valore di Mercato Capital value		Numero Immobili Number of properties	Numero Fondi Number of funds	
	€ m	%			
IPD Italian Tutti gli immobili / All Property	16,974	100.0	1,225	45	
IPD Italian Commerciale / Retail	5,948	35.0	232	31	
IPD Italian Uffici / Offices	7,781	45.8	390	25	
IPD Italian Industriale / Industrial	1,888	11.1	492	18	
IPD Italian Residenziale / Residential	360	2.1	28	5	
IPD Italian Altro / Other	997	5.9	83	15	

I numeri sopra riportati descrivono la copertura complessiva del database italiano di IPD a Dicembre 2007, secondo la metodologia standard IPD. L'Indice Immobiliare Italiano IPD è costruito sulla base della performance dei soli immobili completamente rivalutati da esperti indipendenti alla fine di ogni periodo di rilevazione.

The figures above represent the full coverage of the IPD Italian Property database as at December 2007, in accordance with standard IPD methods. The IPD Italian Annual Property Index employs only fully revalued assets from that database.

Disclaimer

L'Indice Immobiliare Italiano IPD non è considerato adatto per l'attività di comparazione delle performance di portafogli immobiliari, e pertanto non viene autorizzato un suo utilizzo a tali fini. IPD declina ogni responsabilità per eventuali perdite, danni, costi o altri oneri occorsi a seguito dell'utilizzo di queste informazioni.

The IPD Italian Annual Property Index 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 Ltd.) 2008 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 Annual Property Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

Disclaimer

IPD

IPD è leader mondiale nella misurazione e analisi della performance per conto di fondi, investitori, gestori ed utilizzatori degli immobili, attraverso l'elaborazione di indici di mercato indipendenti e l'analisi dei singoli portafogli dei nostri clienti. Operando in cinque continenti, IPD fornisce servizi di benchmarking in oltre venti tra i principali mercati immobiliari mondiali. In virtù della sua indipendenza, IPD non investe né offre servizi di consulenza rispetto a nessun tipo di decisione di investimento.

IPD

IPD is the world leader in performance measurement and analysis for the global owners, investors, managers and occupiers of real estate, through the provision of independent market indices and individual portfolio measurement and analysis services. Operating on five continents, IPD provides its index and benchmark services in over twenty of the world's leading real estate investment markets. An independent company, IPD does not participate in investment markets and does not offer consultancy advice on investment decisions or other real estate issues.

La Metodologia degli Indici IPD

IPD calcola i propri indici utilizzando le valutazioni e i dati reddituali e di conto economico dei singoli immobili parte di portafogli completi. Tali dati sono raccolti direttamente presso il singolo investitore. Solo gli immobili a reddito all'interno di portafogli istituzionali e regolarmente valutati da esperti indipendenti possono essere utilizzati nella costruzione degli indici IPD. Tutte le valutazioni effettuate sugli immobili del campione vengono effettuate da esperti qualificati. Gli indici mostrano il rendimento rispetto al capitale investito in immobili a reddito, cioè proprietà mantenute in portafoglio da un periodo di valutazione al successivo, escludendo quindi gli immobili acquistati, venduti, in sviluppo, o sottoposti a interventi di riqualificazione nel periodo di misurazione considerato. Maggiori informazioni circa la metodologia di calcolo degli indici IPD sono reperibili nell'IPD Index Guide, disponibile online sul sito: www.ipd.com/indices.

IPD Index Methodology

IPD calculates its indices using the valuation and management records for individual buildings in complete portfolios, collected direct from investors. Only those buildings held as property investments within regularly valued portfolios are eligible. All valuations used in the indices are conducted by qualified valuers. The indices show the return on capital employed in market standing investments, i.e. properties held from one valuation to the next, excluding any properties bought, sold, under development or subject to major refurbishment in the course of the measurement period. Further information regarding the index calculation methodology is available in the IPD Index Guide, available from IPD or online at www.ipd.com/indices

Informazioni circa l'IPD Global Index			IPD Global Index Information	
To 31st December 2006	N. Immobili	Valore di Mercato	Inizio indice	Date di pubblicazione degli indici nazionali con riferimento ai risultati a fine 2007
	Number of properties	Capital value €bn	Index inception	National index release date for results to end-2007
IPD Global Property Index	52,493	964.4	2001	30/06/08
IPD European Property Index	40,488	630.5	2001	15/05/08
IPD Nordic Property Index	5,576	61.9	2000	09/05/08
Australia	718	31.0	1985	22/02/08
Austria	908	7.8	2004	02/05/08
Belgium	257	5.3	2005	06/05/08
Canada	2,050	32.3	1985	19/02/08
Denmark	1,222	12.1	2000	28/02/08
Finland (KTI Property Index)	2,830	17.1	1998	28/02/08
France	7,518	99.6	1998	04/04/08
Germany	2,938	53.8	1996	16/04/08
Ireland	331	5.8	1984	31/01/08
Italy	840	13.8	2003	11/04/08
Japan	1,408	39.3	2003	31/08/08
Netherlands	5,369	45.2	1995	06/03/08
New Zealand	279	3.1	1993	14/03/08
Norway	497	10.8	2000	28/03/08
Portugal	587	7.8	2000	27/03/08
South Africa	2,478	8.1	1995	31/03/08
Spain	549	15.6	2001	07/04/08
Sweden Commercial	1,027	21.9	1997	27/02/08
Switzerland	3,478	29.4	2002	10/04/08
UK	12,137	284.6	1981	29/02/08
USA (NCREIF Property Index)	5,333	187.4	~	~
Altri Indici IPD			Other IPD Indices	
IPD Korean Property Index (Consultative release)		IPD UK Forestry Index		
IPD Central & Eastern Europe Property Index		IPD UK Rural Property Index		
IPD UK Pooled Property Fund Indices		IPD UK Regeneration Index		
IPD Residential Property Indices (UK, Germany, Sweden, Dutch Social Housing)				

Lista dei contribuenti all'Indice Immobiliare Italiano IPD

Contributors to the IPD Italian Annual Property Index

Aedes BPM Real Estate Sgr, Altarea, AXA REIM, BNL Fondi Immobiliari Sgr, CAAM RE Italia Sgr, Corio Italia, First Atlantic Real Estate Sgr, Generali Property Investments Sgr, Generali Properties Asset Management, GROMA - Cassa dei Geometri, IGD, Inarcassa, ING RE Investment Management, IXIS AEW Europe, Klépierre, LaSalle Investment Management, Morgan Stanley, Pioneer Investment Management Sgr, Pirelli & C. Real Estate Sgr, Polis Fondi Sgr, Pradera, Prologis, RREEF Fondimmobiliari Sgr, SAI Investimenti Sgr, Sonae Sierra

Contacts

Italian market:	Davide Manstretta	davide.manstretta@ipd.com	T: +44 (0)20 7336 9263
Derivatives:	Nick Nabarro	nick.nabarro@ipd.com	T: +44 (0)20 7336 9331
IPD research:	Malcolm Frodsham	research@ipd.com	T: +44 (0)20 7336 9236
General enquiries:	Sarah Williams	marketing@ipd.com	T: +44 (0)20 7336 9229

IPD Head Office

1 St. John's Lane
London EC1M 4BL UK
T: +44 (0)20 7336 9200
F: +44 (0)20 7336 9399
web: www.ipd.com

On the pulse of
the property world

