



**BNL**

**FONDI IMMOBILIARI**

**Gruppo BNP PARIBAS**

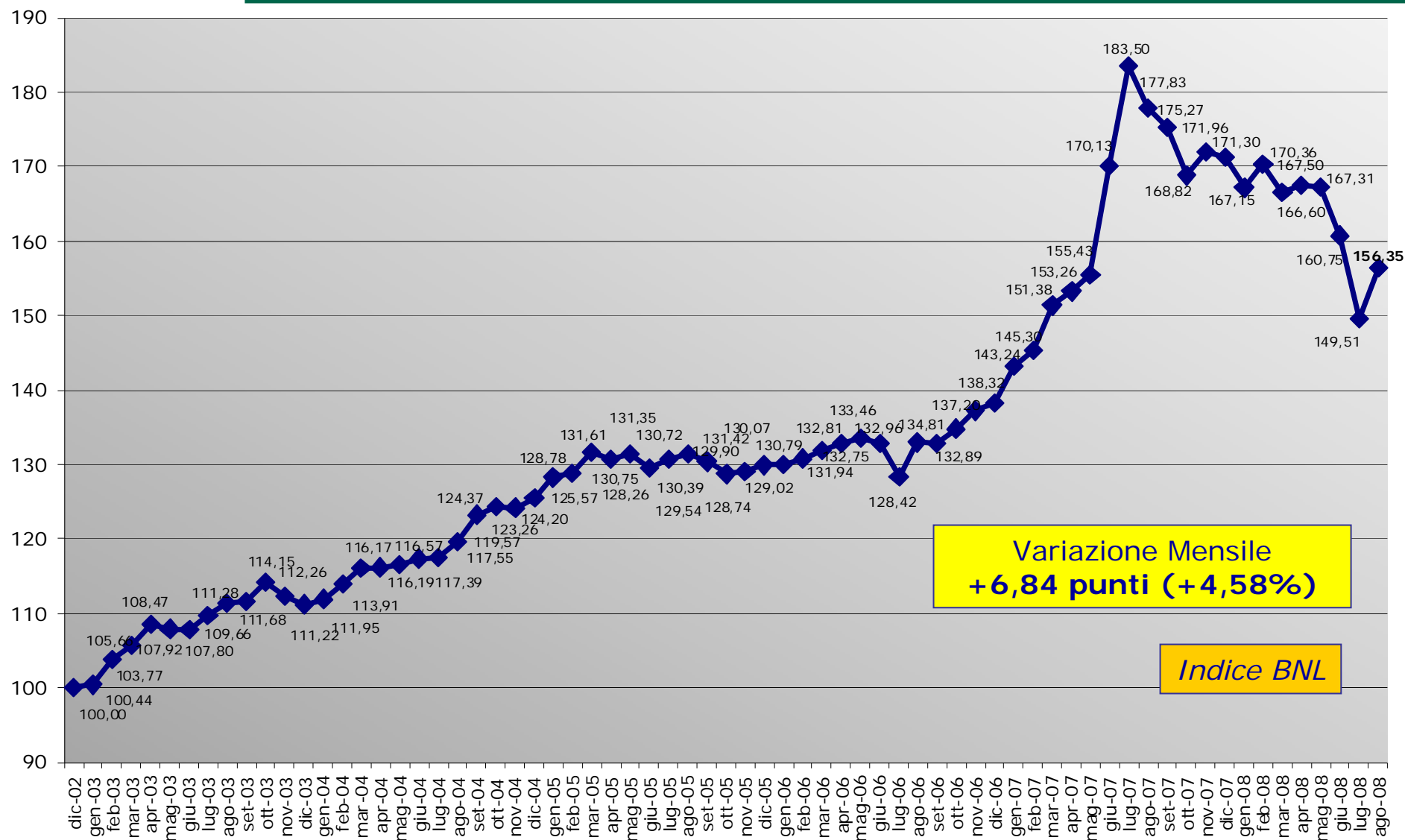
Indice BNL

---

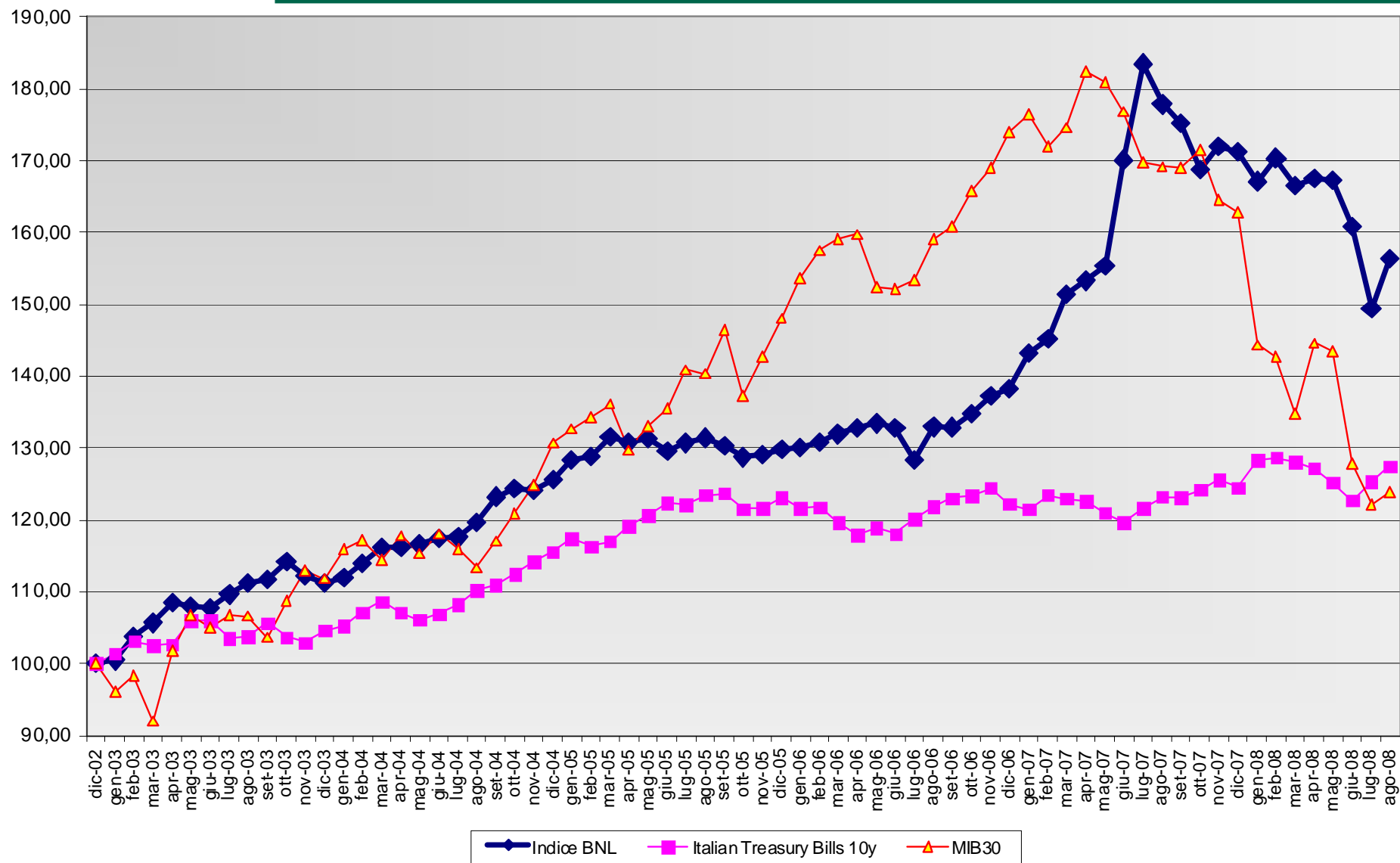
Report Agosto 2008

Settembre 2008

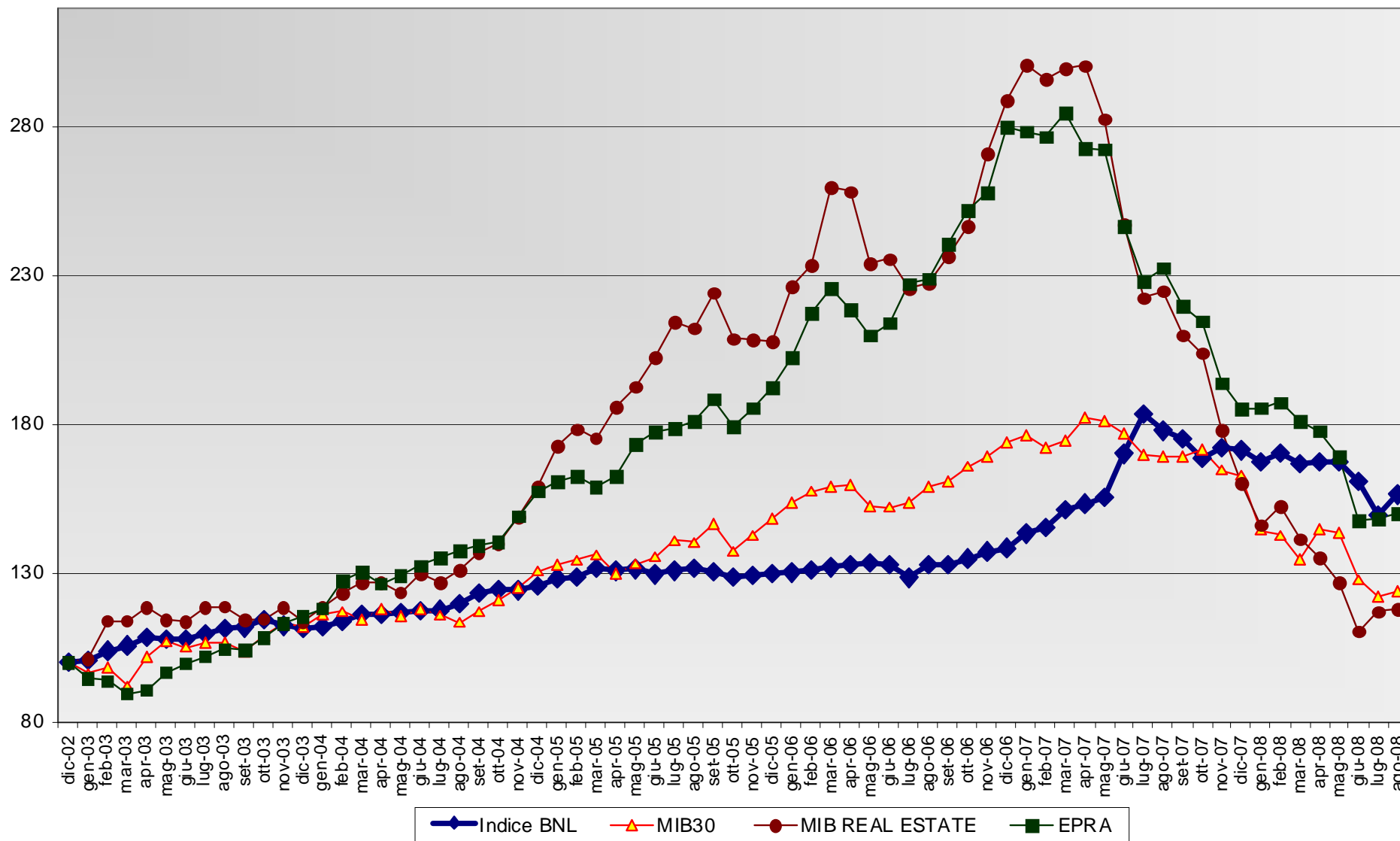
# Indice BNL - Dicembre 2002 – Agosto 2008



## Indice BNL ed altre *asset class*



## Indice BNL e altri indici immobiliari



## Fondi Immobiliari ed altre *asset class*

•Beta Indice BNL su MIB 30: 0,127

•Correlazione dei rendimenti

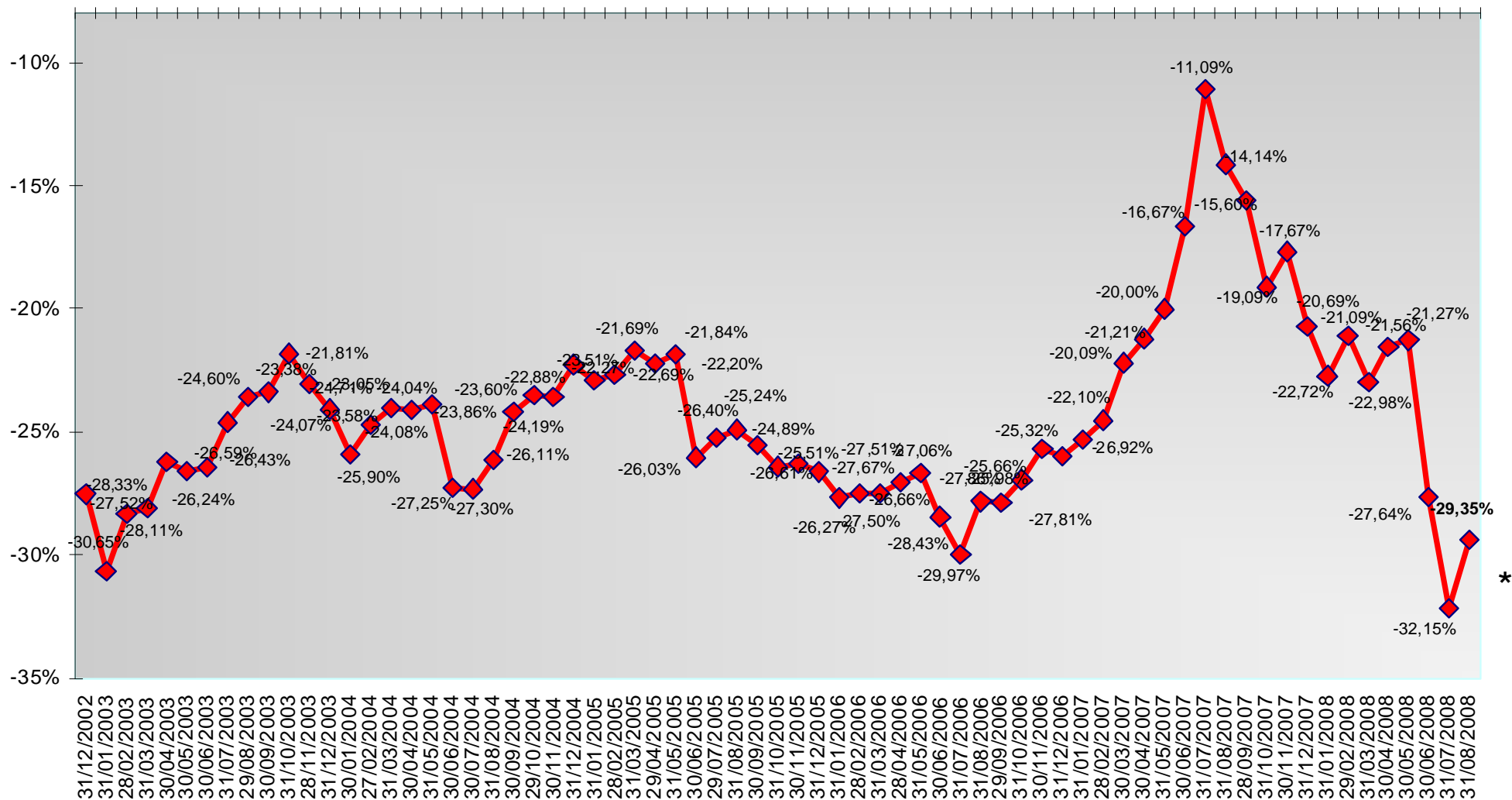
	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y
MIB30	0,075		
Italian Treasury Bills 10y	-0,099	-0,139	
MIBREALH Index	0,001	0,513	0,013

•Rendimenti mensili

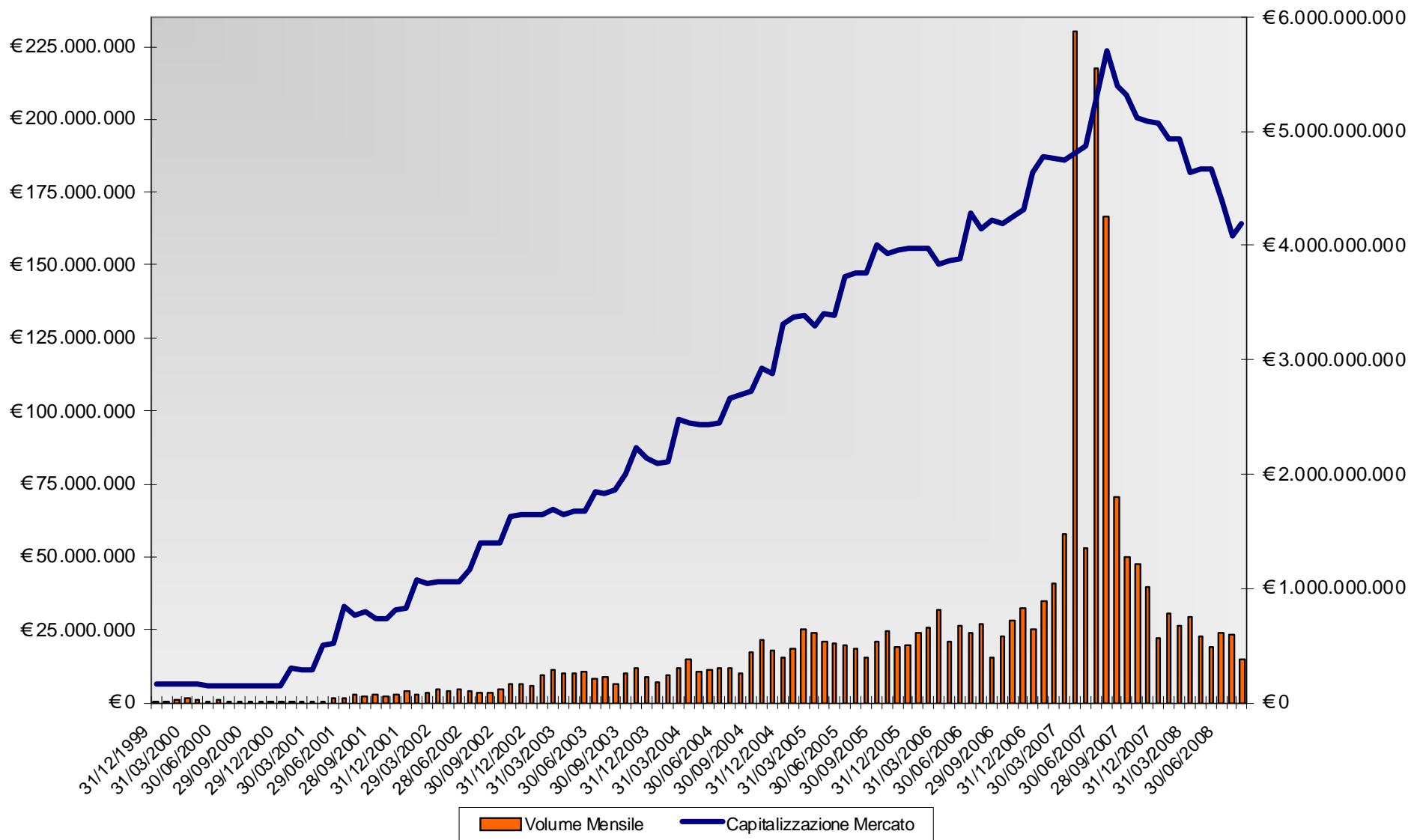
	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y	MIBREALH Index
Min	-6,99%	-11,32%	-2,37%	-12,97%
Average	0,69%	0,39%	0,37%	0,41%
Max	9,46%	10,60%	3,15%	12,55%
Standard Deviation	2,39%	3,82%	1,30%	5,77%

Valori mensili nel periodo dal 31/12/2002 al 31/08/2008.

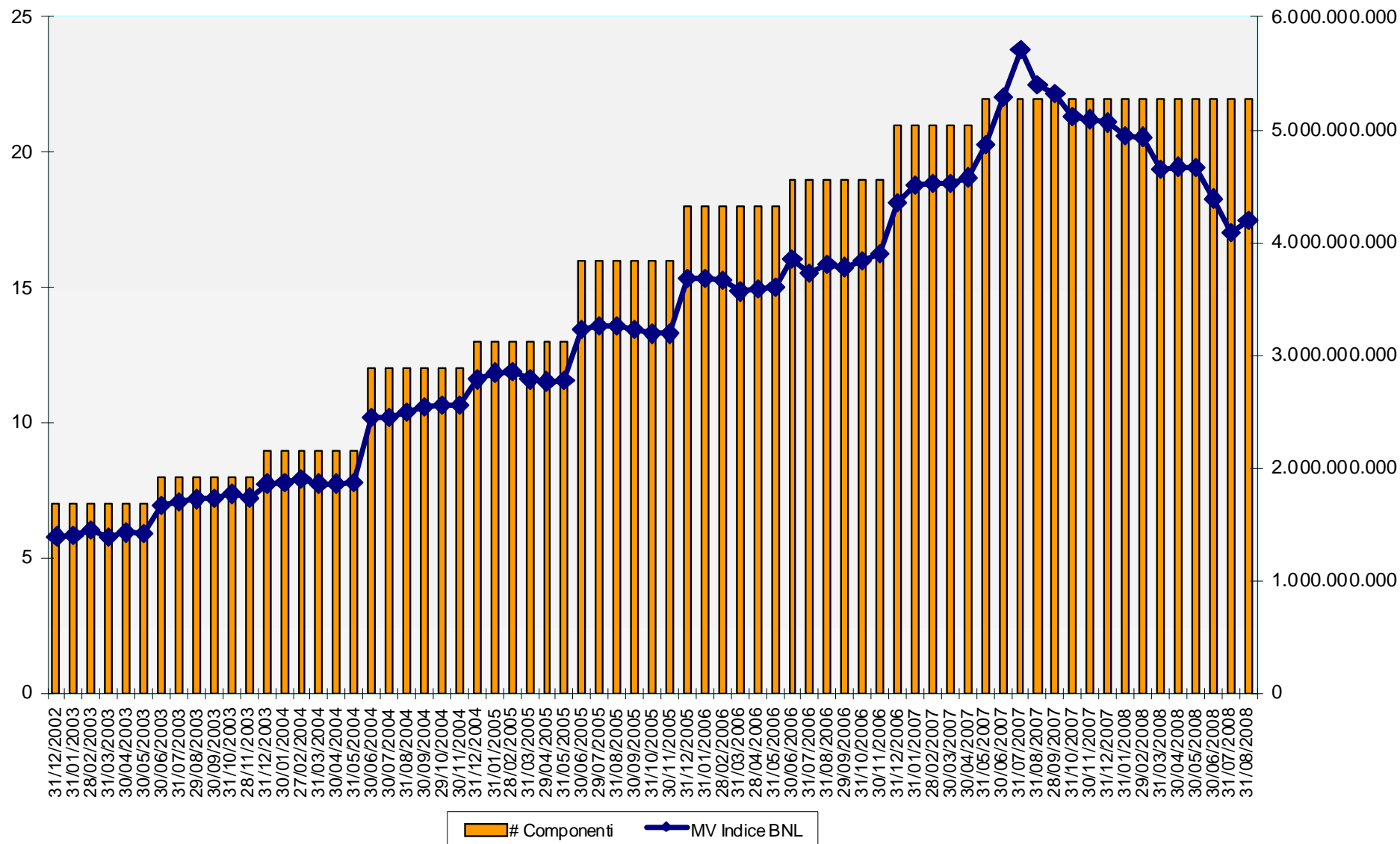
# Indice BNL DTN (Sconto sul NAV)



## Capitalizzazione e volume di scambio (intero mercato)



## Componenti dell'Indice BNL





## Metodologia di costruzione degli Indici BNL

---

- Gli Indici BNL si pongono l'**obiettivo** di monitorare l'andamento delle quote dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi di diritto italiano quotati alla Borsa di Milano.
- Gli Indici BNL misurano diversi fenomeni:
  - la performance dei fondi
  - lo scostamento tra prezzo in Borsa e valore del NAV
  - la durata residua dei fondi (**attualmente non pubblicato**).
- Si tratta di **indici di tipo** *value weighted all share* aperti, recettivi dei titoli di nuova quotazione. La modalità di calcolo si basa sulla formula dell'indice concatenato.
- Il **valore base** degli indici è pari a 100 alla data del 31/12/2002 e viene calcolato su base mensile considerando l'ultimo giorno di apertura della borsa: il prezzo utilizzato nei calcoli è il prezzo ufficiale. Gli Indici BNL sono ribasati per effettuare confronti con altri indici su periodi temporali diversi.

## Metodologia di costruzione degli Indici BNL

---

Tutti gli Indici BNL sono costruiti utilizzando gli stessi constituents, le stesse regole e la medesima metodologia di ponderazione.

- Il **paniere** è inizialmente costituito da 7 fondi (31 dicembre 2002). La ponderazione dei componenti è effettuata con intervallo semestrale alle date del 30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno sulla base della capitalizzazione di mercato alla data di riferimento.
- L'**inserimento di nuovi fondi** avviene alla data di ponderazione purché a tale data i nuovi fondi siano quotati da almeno tre mesi interi. Nel momento in cui un fondo viene liquidato, o comunque definitivamente non sia più quotato, viene escluso dal paniere nel mese in cui l'evento si verifica; in tal caso i pesi relativi dei componenti vengono ricalcolati senza tuttavia procedere all'inserimento di eventuali nuovi fondi fino al previsto successivo periodo di revisione.
- La **struttura ponderale** degli indici total market value riflette la capitalizzazione integrale dei fondi, ossia il prodotto tra il valore di quotazione del titolo ed il numero di quote esistenti.

## Indice BNL

---

L'**Indice BNL** (BNLFI Italian Real Estate Funds) misura la performance complessiva dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi quotati. È calcolato secondo la formula del *total return*.

L'indice considera nel calcolo del rendimento:

- la variazione periodale del prezzo della quota;
- i proventi distribuiti
- i rimborsi di capitale

secondo la seguente formula:

$$TR = \frac{\text{Prezzo}_t - \text{Prezzo}_{t-1} + \text{Dividendo}_{t-1} + \text{RimborsoCapitale}_{t-1}}{\text{Prezzo}_{t-1}}$$

## Indice BNL DTN

L'**Indice BNL DTN** (BNLFI Italian Real Estate Funds Discount to NAV) misura a livello di intero settore dei Fondi Immobiliari italiani l'andamento dello scostamento tra prezzo della quota in Borsa e il NAV.

L'oggetto di misurazione è definito sconto sul NAV (il premio è riportato con segno positivo), calcolato per ogni titolo sull'Adjusted NAV mensile (rettifica del NAV per considerare la distribuzione di dividendi successiva al periodo di calcolo del NAV stesso):

Adjusted NAV = Ultimo NAV semestrale disponibile – dividendi e proventi distribuiti nel semestre

$$\text{Adjusted NAV}_{\text{meseT}} = \text{NAV}_{\text{Inizio Semestre}} - \sum_{i=\text{Inizio Semestre}}^{\text{meseT}} \text{Dividendi}_i$$

La formula di calcolo dello sconto è la seguente:

$$\text{Sconto}_t = \frac{\text{Prezzo}_t - \text{Adjusted NAV}_t}{\text{Adjusted NAV}_t}$$

## Indice BNL DTN

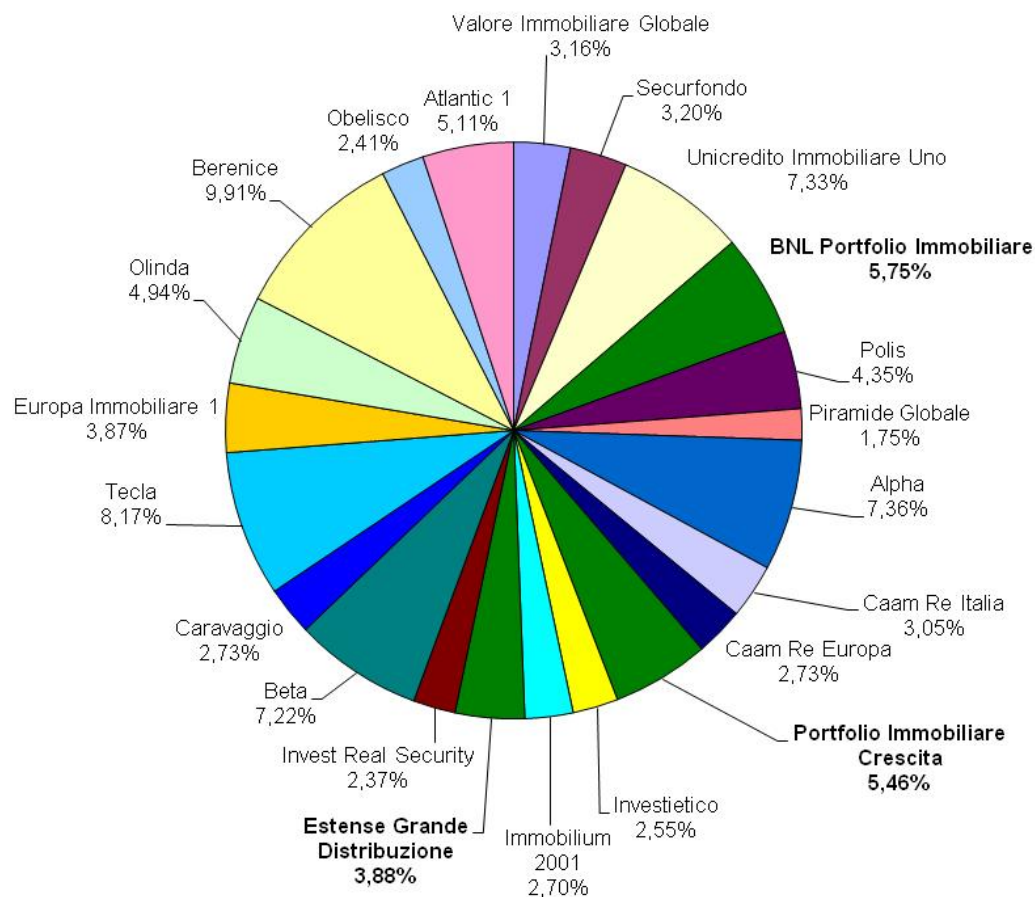
---

I valori effettivi del NAV sono disponibili solo nei due mesi successivi alla data di calcolo (30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno): per tale ragione, per tutti i titoli, i valori relativi al mese di Giugno (Dicembre) considerano ancora i NAV del semestre precedente; nei mesi di Luglio e Agosto (Gennaio e Febbraio) le SGR comunicano al mercato, con tempistiche diverse, i valori del NAV dei fondi.

Conseguentemente l'**Indice BNL DTN** è costruito considerando per ogni titolo l'ultimo valore del NAV disponibile al mercato, al fine di rispecchiare le informazioni a disposizione degli investitori.

L'**Indice BNL DTN** è un indice *unfrozen* poiché i valori vengono modificati nei mesi successivi considerando il NAV effettivamente calcolato all'ultima valutazione.

## Componenti dell'Indice BNL al 30 Giugno 2008



**Copertura del Mercato: 100%**  
**22 Fondi quotati**  
**Capitalizzazione: €4.194 milioni**