

# Indice BNL

---

## Report Marzo 2007

03 Aprile 2007

## 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.

## 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 della *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:

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

## 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:

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

## Indice BNL DTN

---

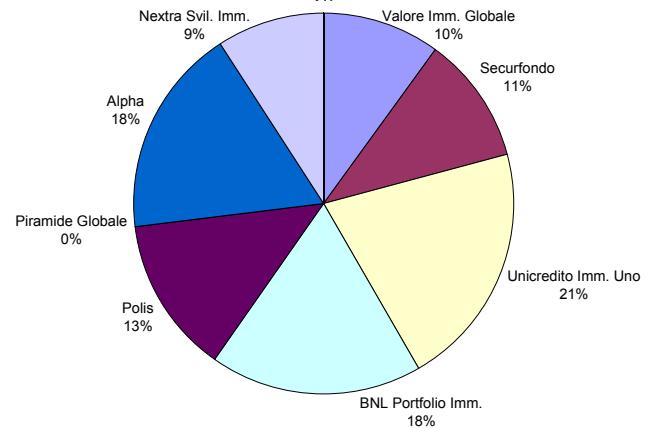
I valori effettivi del NAV sono disponibili solo nei due mesi successivi alla data di calcolo (30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno): per tale ragione, per tutti i titoli, i valori relativi al mese di Giugno (Dicembre) considerano ancora i NAV del semestre precedente; nei mesi di Luglio e Agosto (Gennaio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

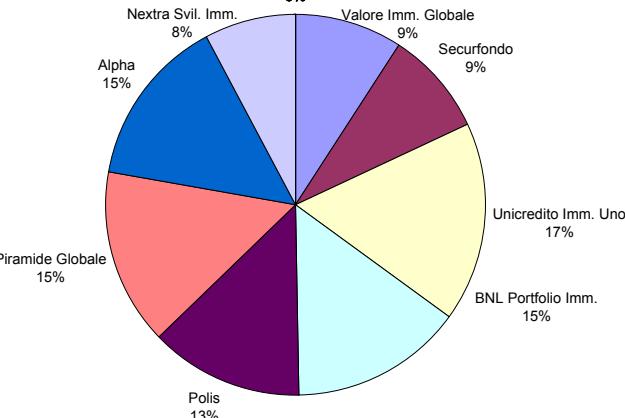
L'**Indice BNL DTN** è un indice *unfrozen* poiché i valori vengono modificati nei mesi successivi considerando il NAV effettivamente calcolato all'ultima valutazione.

# Componenti dell'Indice BNL

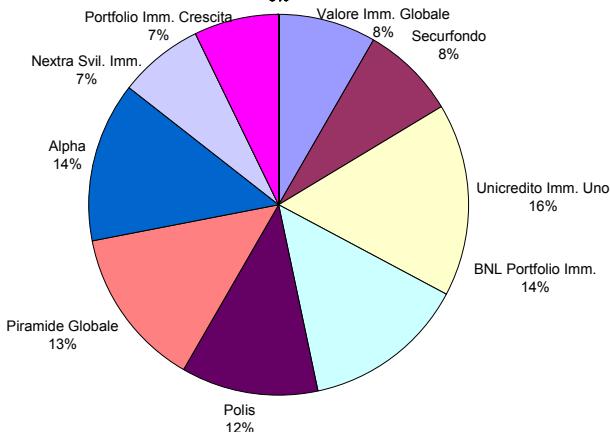
31 dicembre 2002



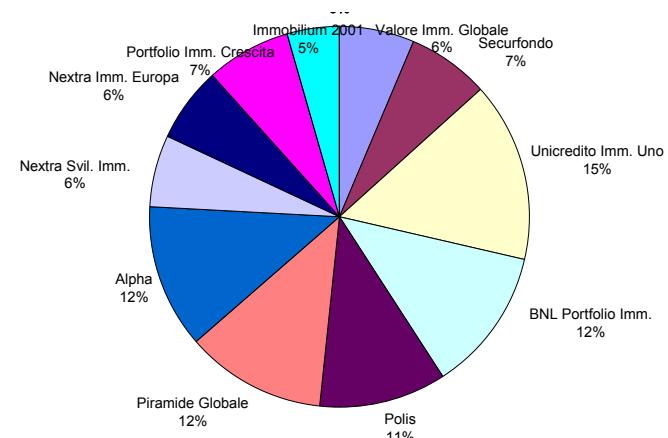
30 giugno 2003



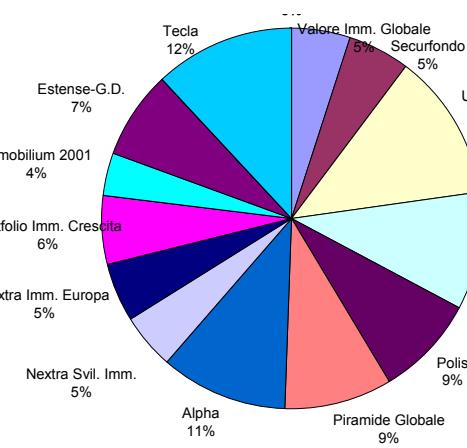
31 dicembre 2003



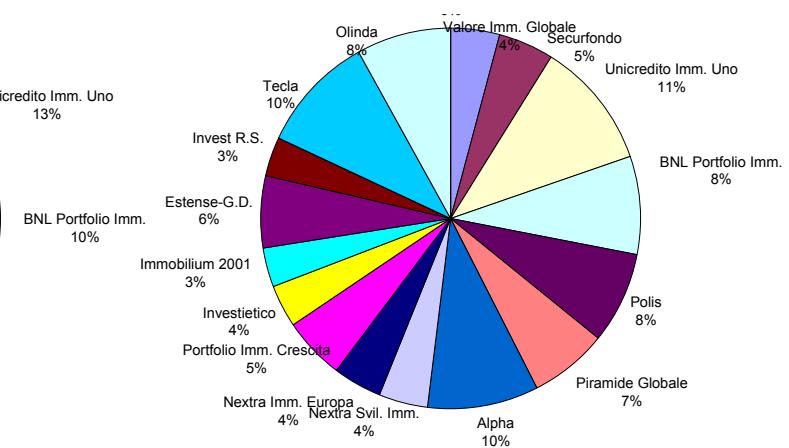
30 giugno 2004



31 dicembre 2004

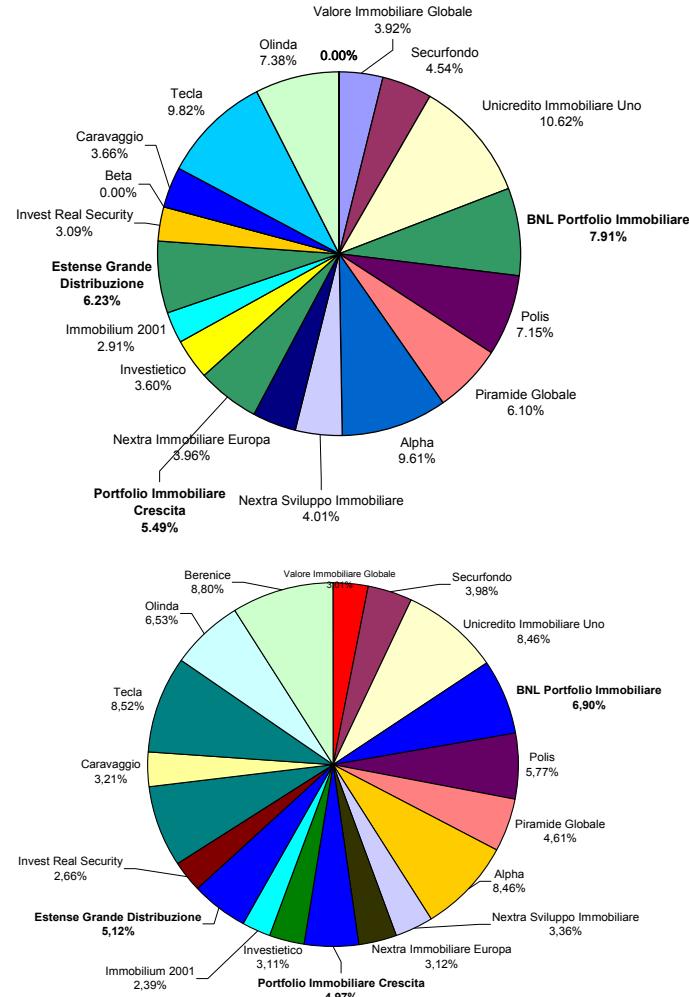


30 giugno 2005

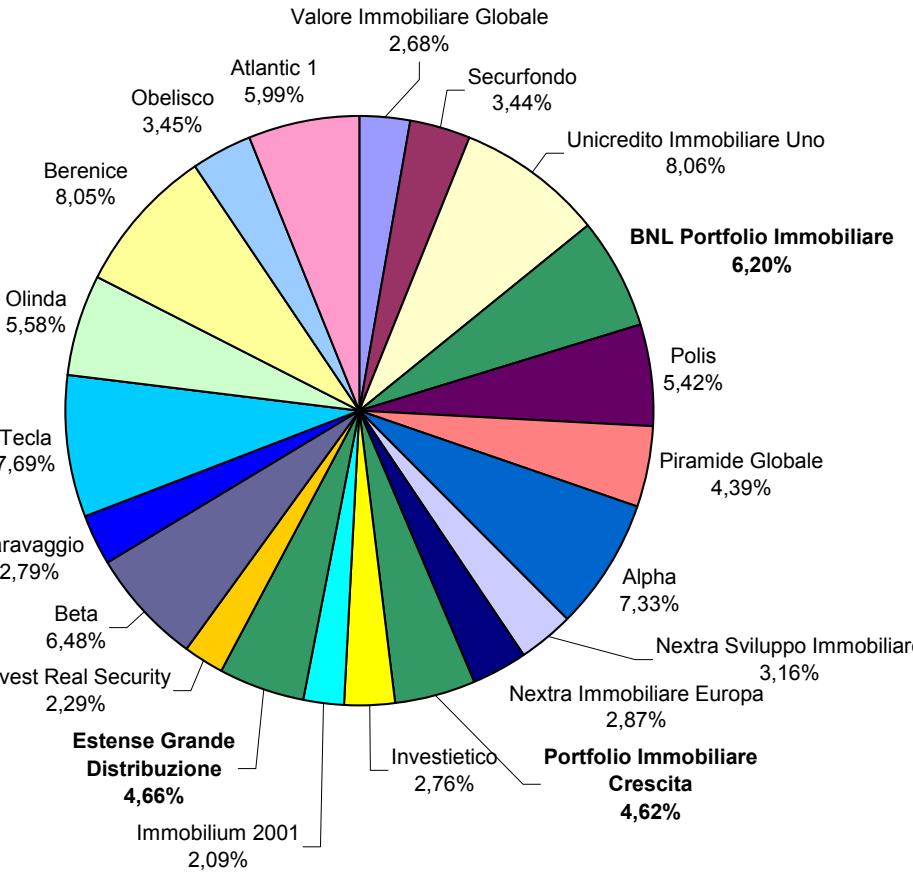


# Componenti dell'Indice BNL

31 dicembre 2005



30 Giugno 2006

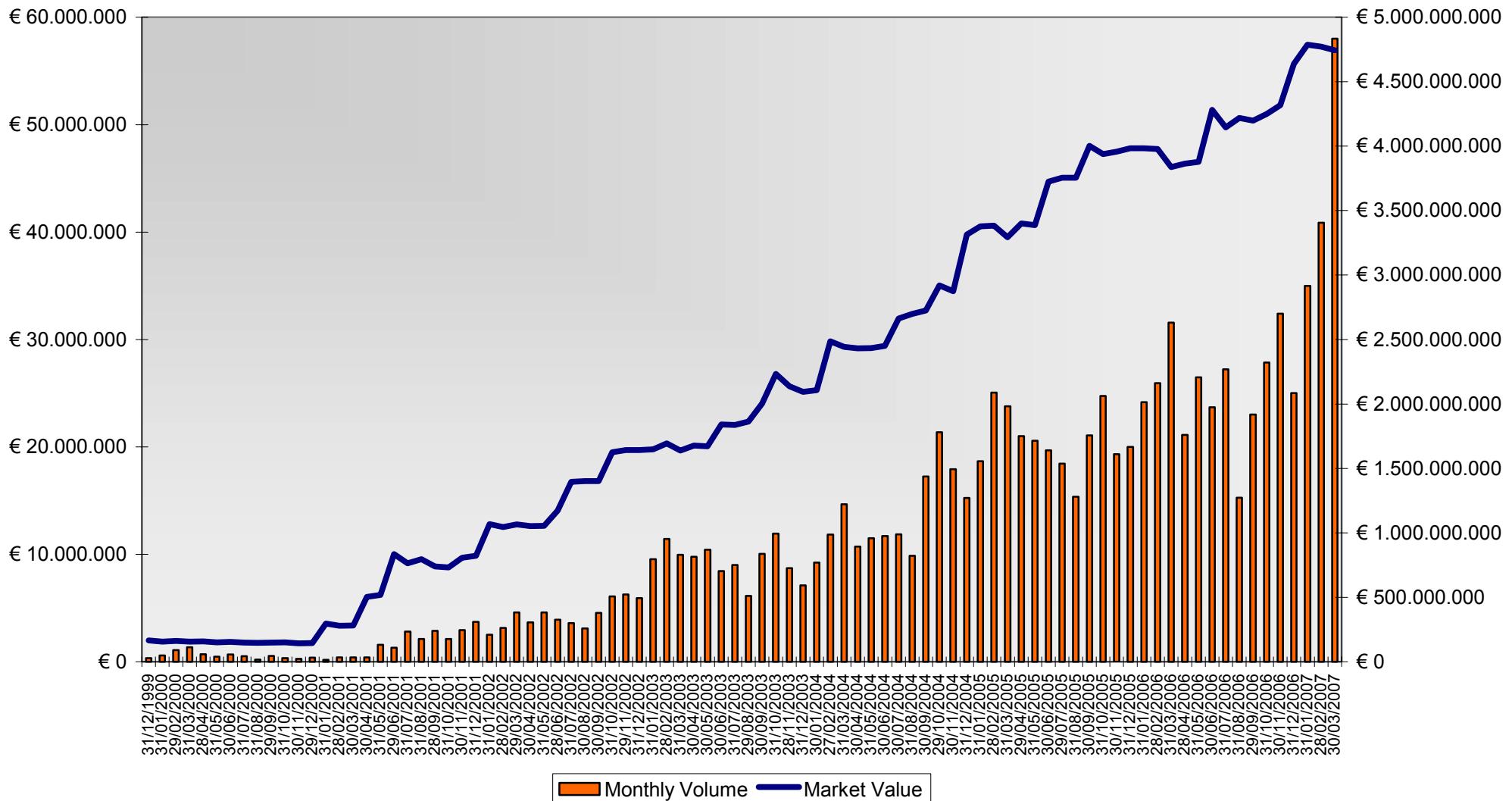


31 dicembre 2006

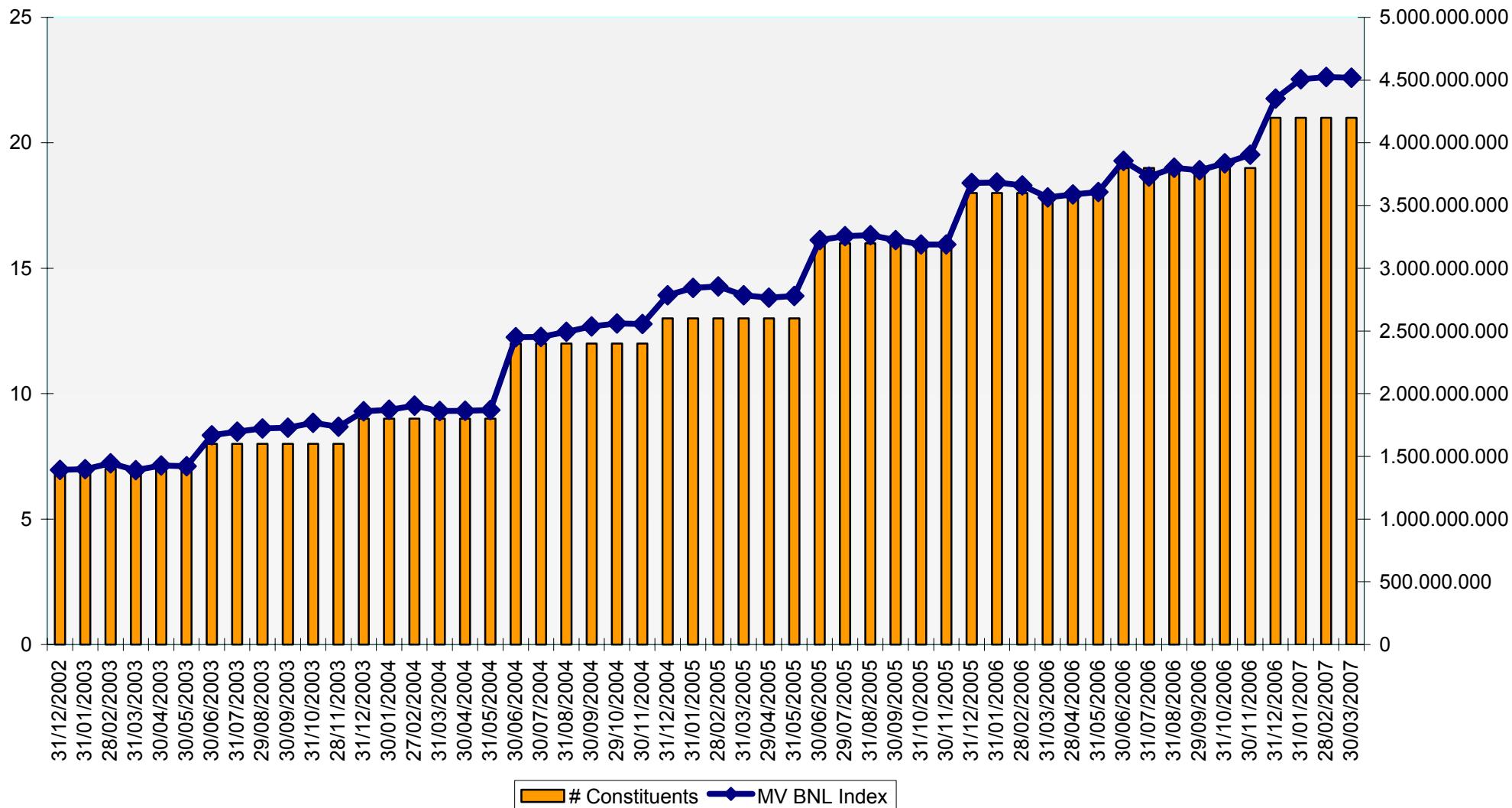
Copertura Indice BNL  
al 30 Marzo 2007

21 fondi  
Capitalizzazione Indice BNL  
€ 4.519 Milioni  
  
Capitalizzazione Mercato  
€ 4.743 Milioni  
  
Indice/Mercato: 95,27%

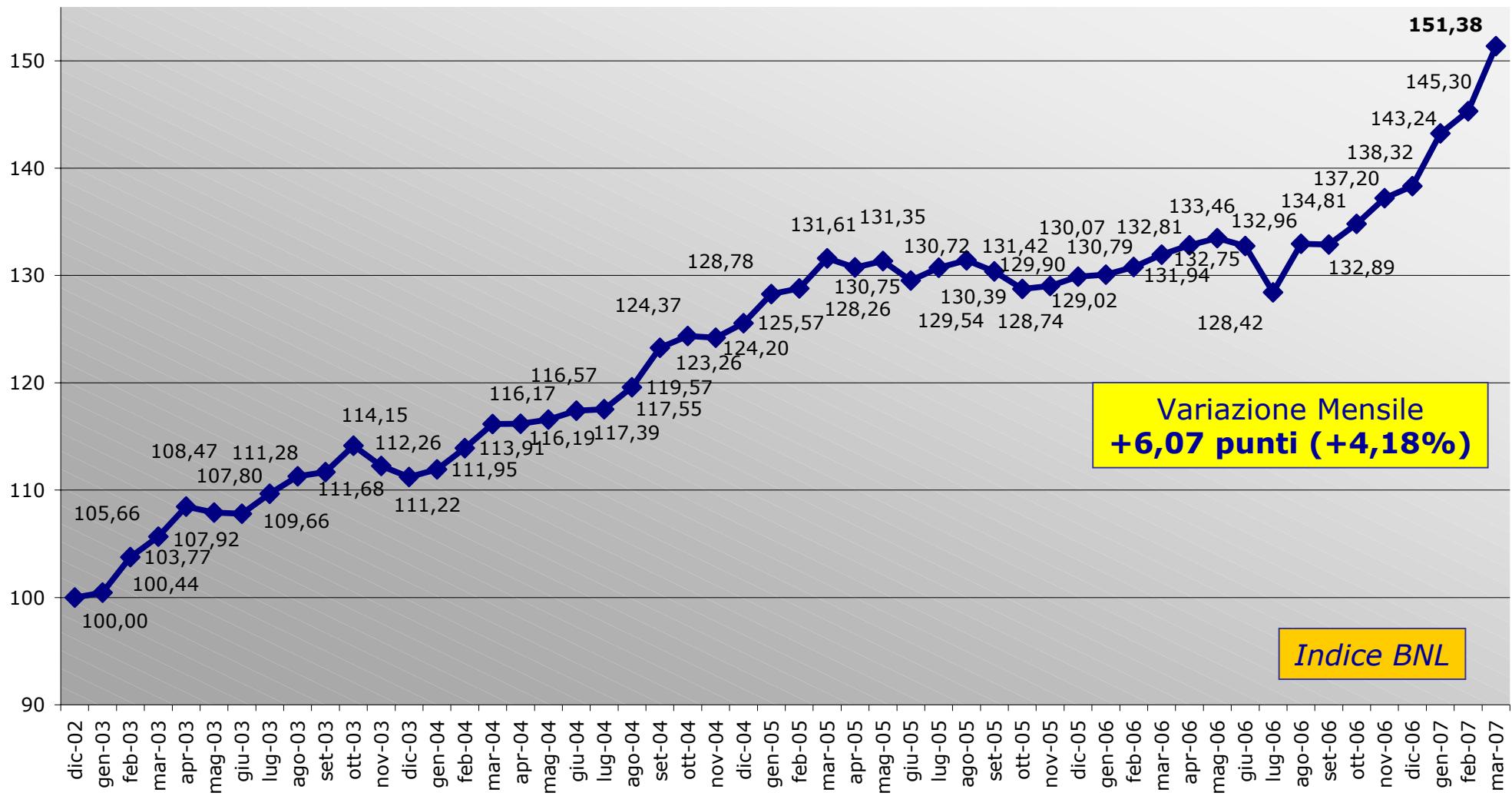
# Capitalizzazione e volume di scambio (intero mercato)



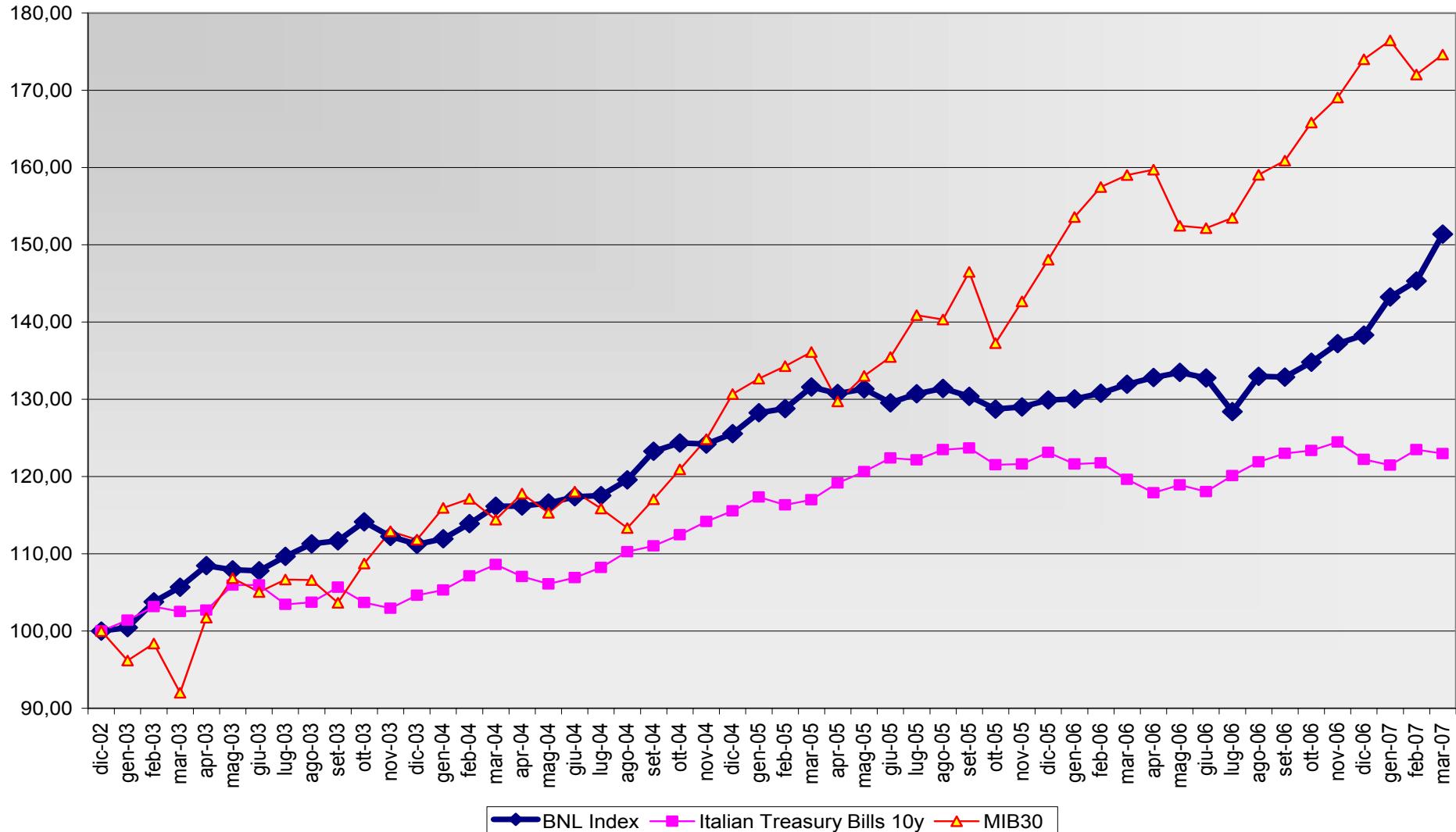
# Componenti dell'Indice BNL



# Indice BNL - Dicembre 2002 – Marzo 2007



## Indice BNL ed altre asset class



## Fondi Immobiliari ed altre asset class

- Beta Indice BNL su MIB 30: 0,086

- Correlazione dei rendimenti

	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y
MIB30	0,180		
Italian Treasury Bills 10y	-0,057	-0,031	
MIBREALH Index	0,301	0,370	-0,068

- Rendimenti mensili

	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y	MIBREALH Index
Min	-3,26%	-6,49%	-2,37%	-9,38%
Average	0,83%	1,15%	0,41%	2,27%
Max	4,18%	10,60%	3,15%	12,55%
Standard Deviation	1,42%	3,18%	1,25%	4,42%

Valori mensili nel periodo dal 31/12/2002 al 30/03/2007.

# Indice BNL DTN (Sconto sul NAV)

