

Indice BNL

Report Ottobre 2007

06 Novembre 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. Gli Indici BNL sono ribassati 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:

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

Indice BNL DTN

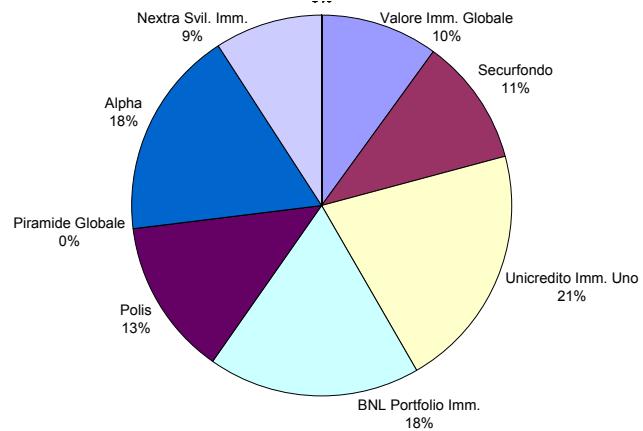
I valori effettivi del NAV sono disponibili solo nei due mesi successivi alla data di calcolo (30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno): per tale ragione, per tutti i titoli, i valori relativi al mese di Giugno (Dicembre) considerano ancora i NAV del semestre precedente; nei mesi di Luglio e Agosto (Gennaio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

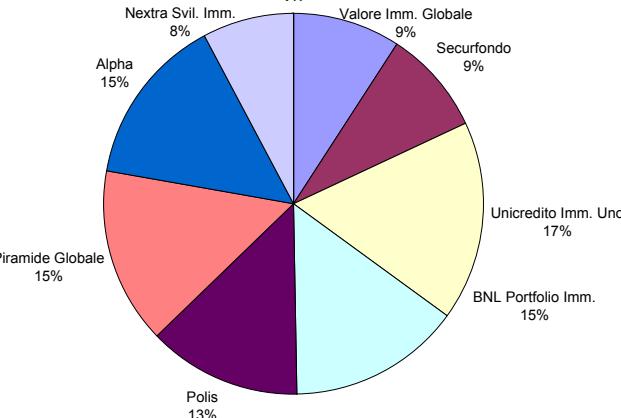
L'**Indice BNL DTN** è un indice *unfrozen* poiché i valori vengono modificati nei mesi successivi considerando il NAV effettivamente calcolato all'ultima valutazione.

Componenti dell'Indice BNL

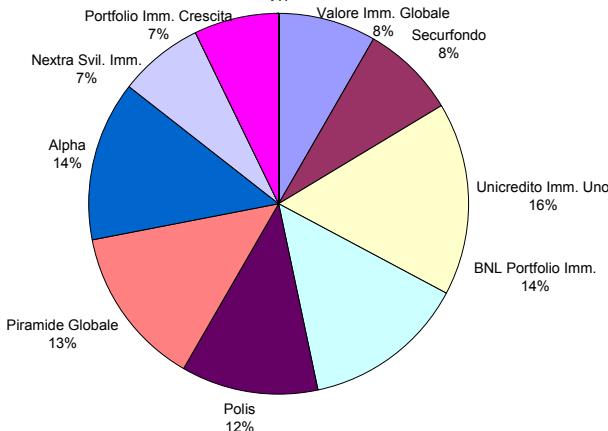
31 dicembre 2002



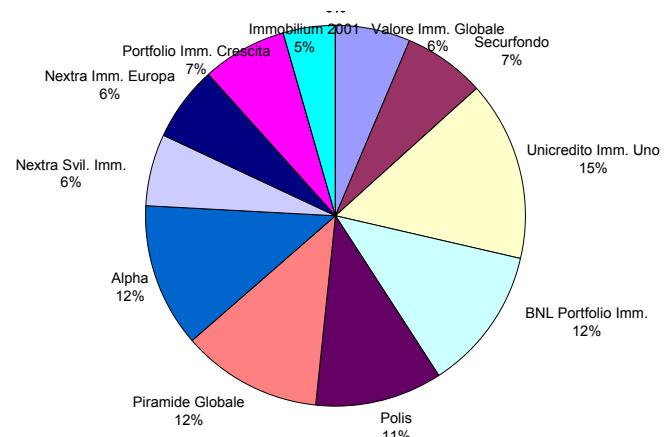
30 giugno 2003



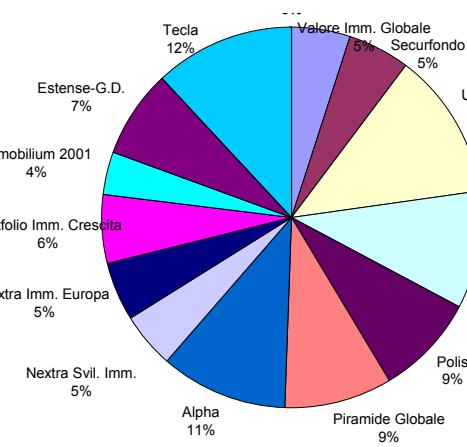
31 dicembre 2003



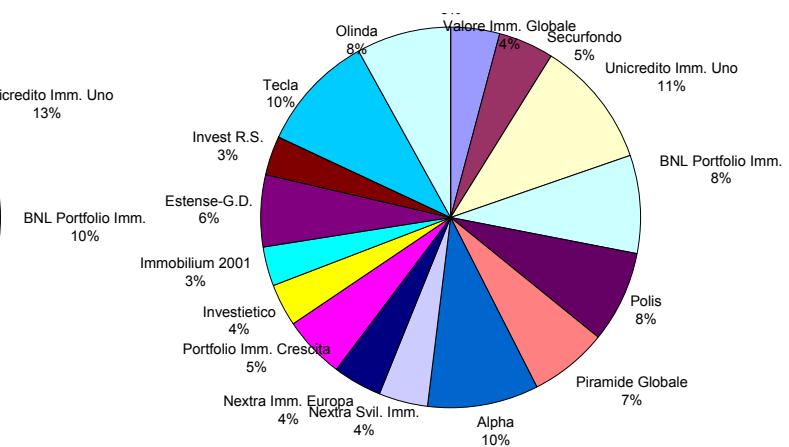
30 giugno 2004



31 dicembre 2004

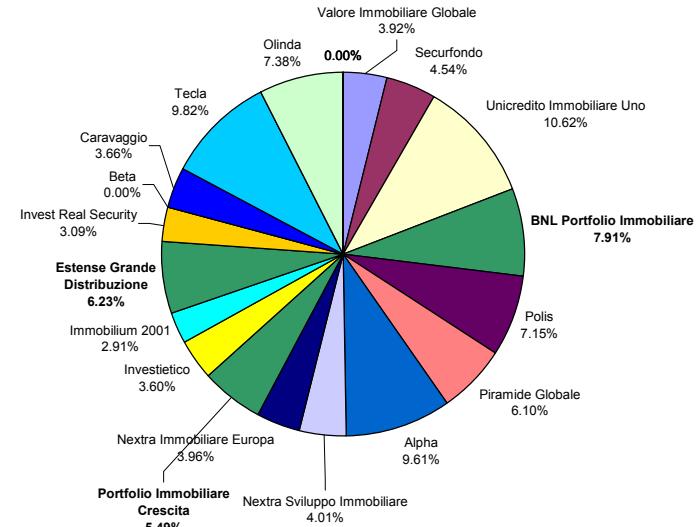


30 giugno 2005

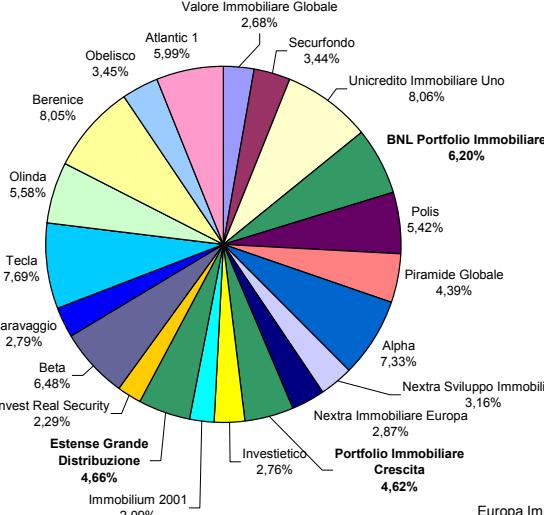


Componenti dell'Indice BNL

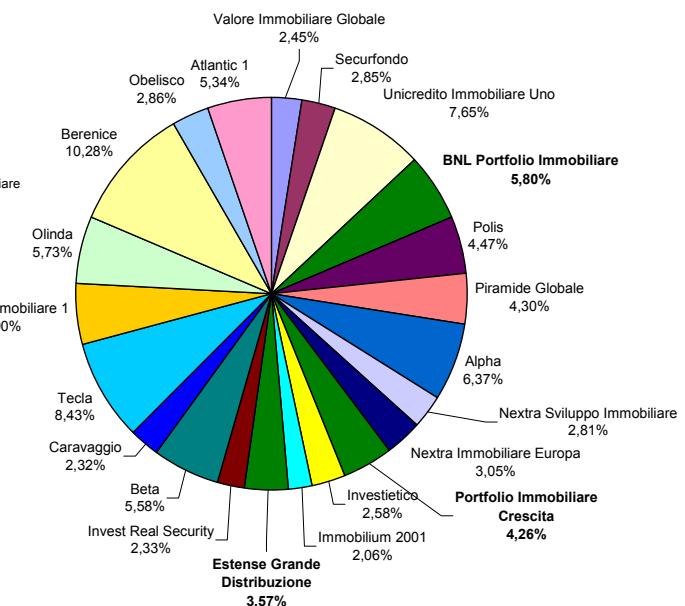
31 Dicembre 2005



31 Dicembre 2006



30 Giugno 2007



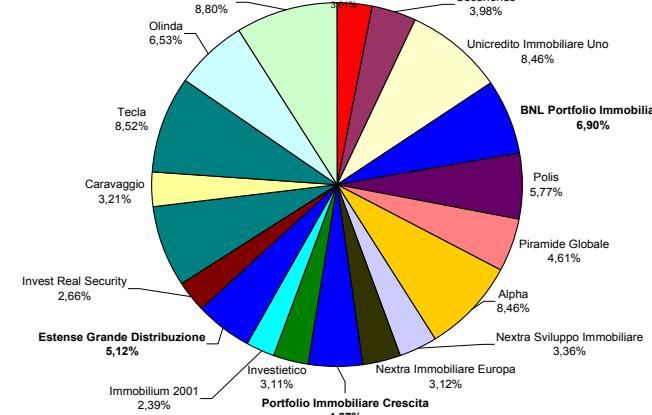
Copertura Indice BNL al 31 Ottobre 2007

22 fondi
Capitalizzazione Indice BNL
€ 5.116 Milioni

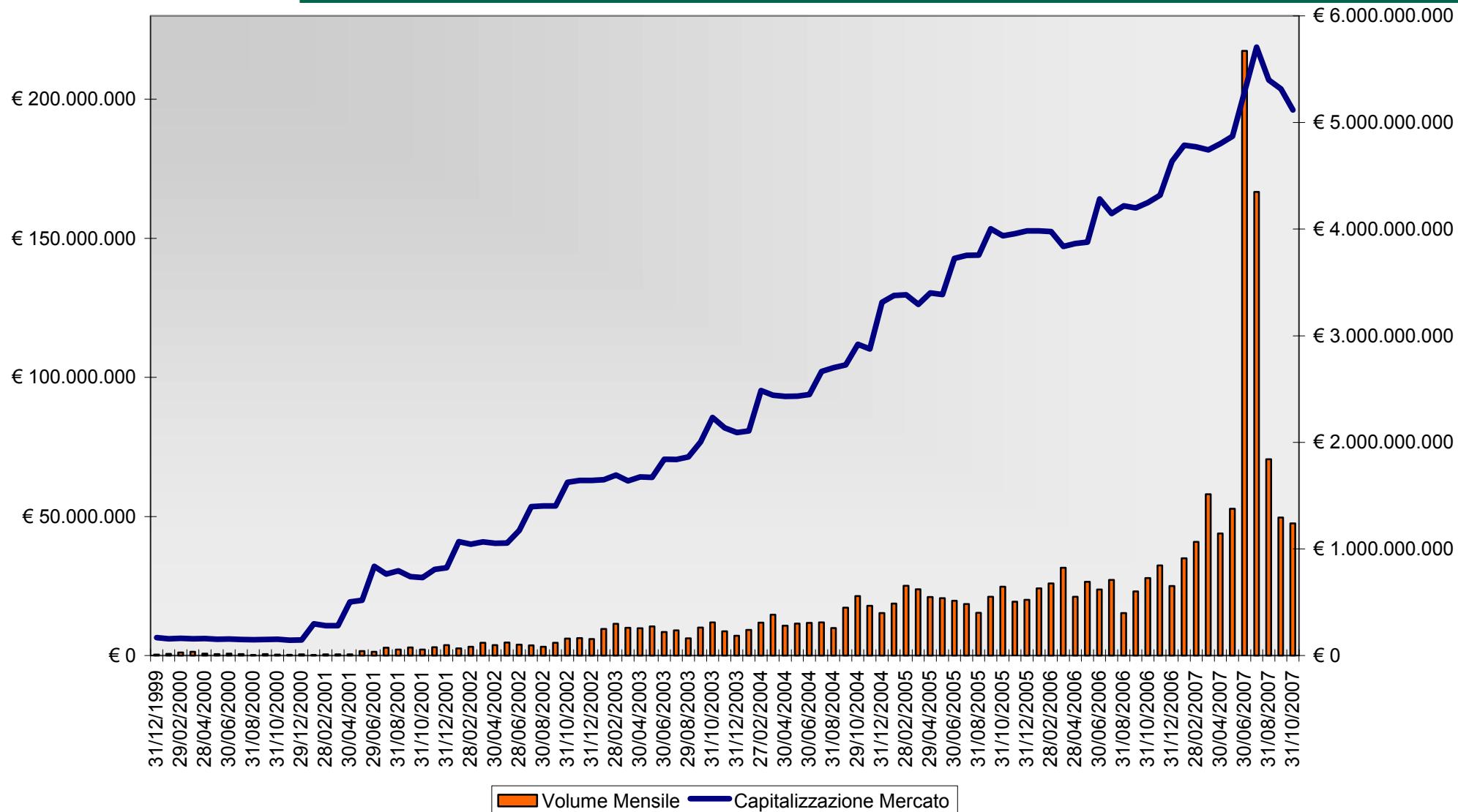
22 fondi
Capitalizzazione Mercato
€ 5.116 Milioni

Indice/Mercato: 100%

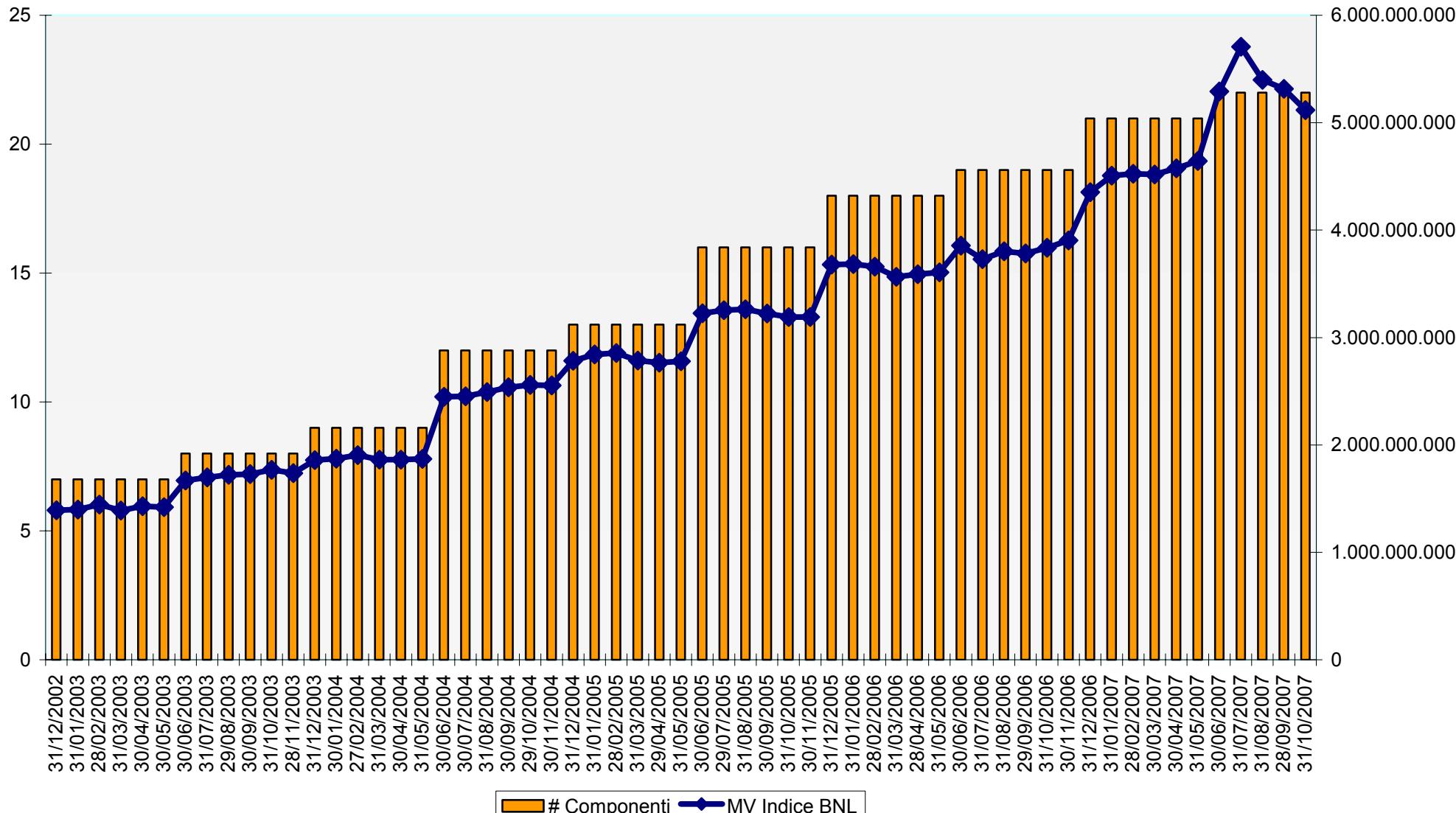
30 Giugno 2006



Capitalizzazione e volume di scambio (intero mercato)

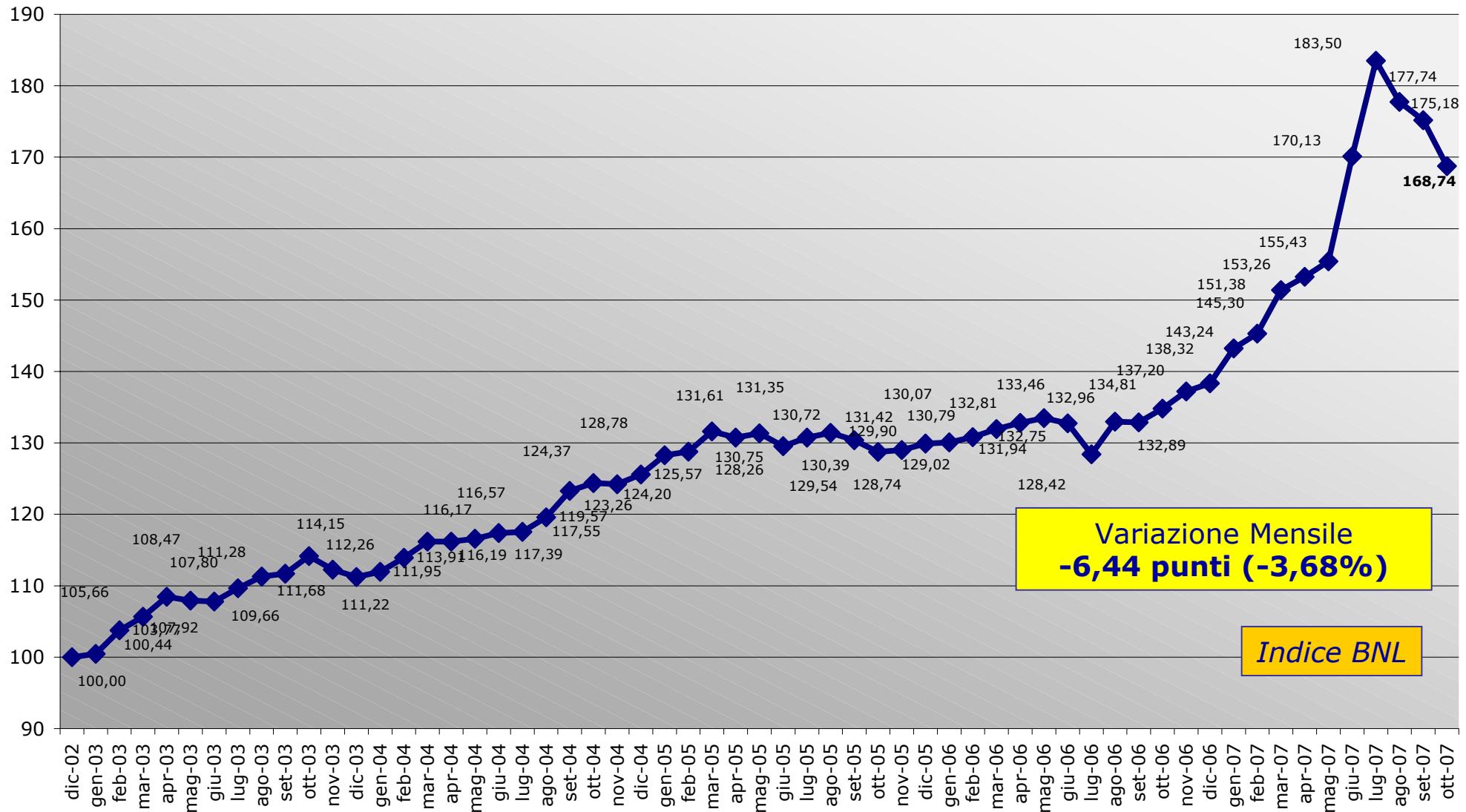


Componenti dell'Indice BNL

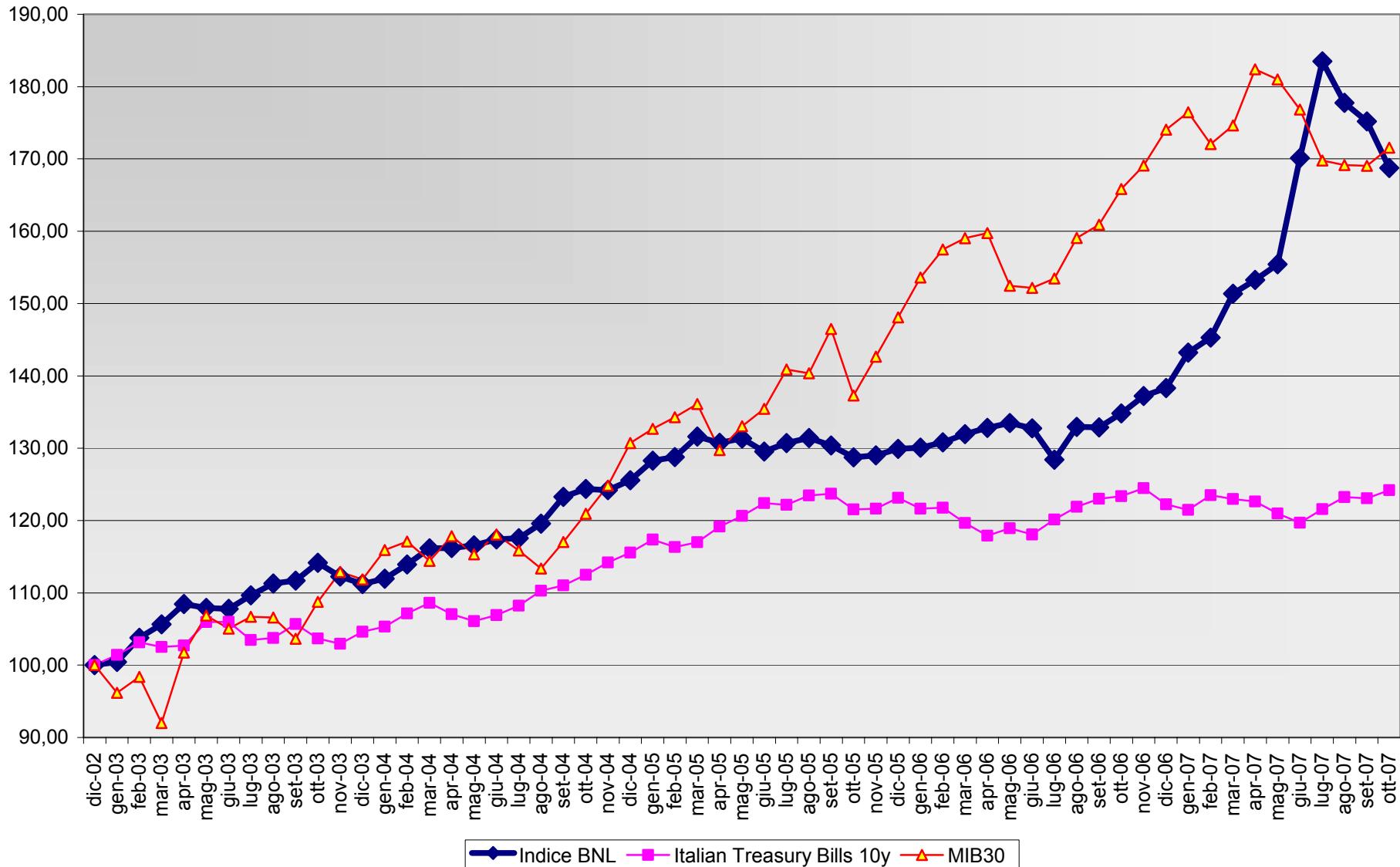


■ # Componenti — MV Indice BNL

Indice BNL - Dicembre 2002 – Ottobre 2007



Indice BNL ed altre asset class



Indice BNL Italian Treasury Bills 10y MIB30

Fondi Immobiliari ed altre asset class

- **Beta Indice BNL su MIB 30: -0,028**

- **Correlazione dei rendimenti**

	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y
MIB30	-0,053		
Italian Treasury Bills 10y	-0,096	-0,002	
MIBREALH Index	-0,188	0,369	0,007

- **Rendimenti mensili**

	Indice BNL	MIB30	Italian Treasury Bills 10y	MIBREALH Index
Min	-3,68%	-6,49%	-2,37%	-12,53%
Average	0,93%	0,98%	0,38%	1,37%
Max	9,46%	10,60%	3,15%	12,55%
Standard Deviation	2,15%	3,14%	1,24%	5,08%

Valori mensili nel periodo dal 31/12/2002 al 31/10//2007.

Indice BNL DTN (Sconto sul NAV)

