



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

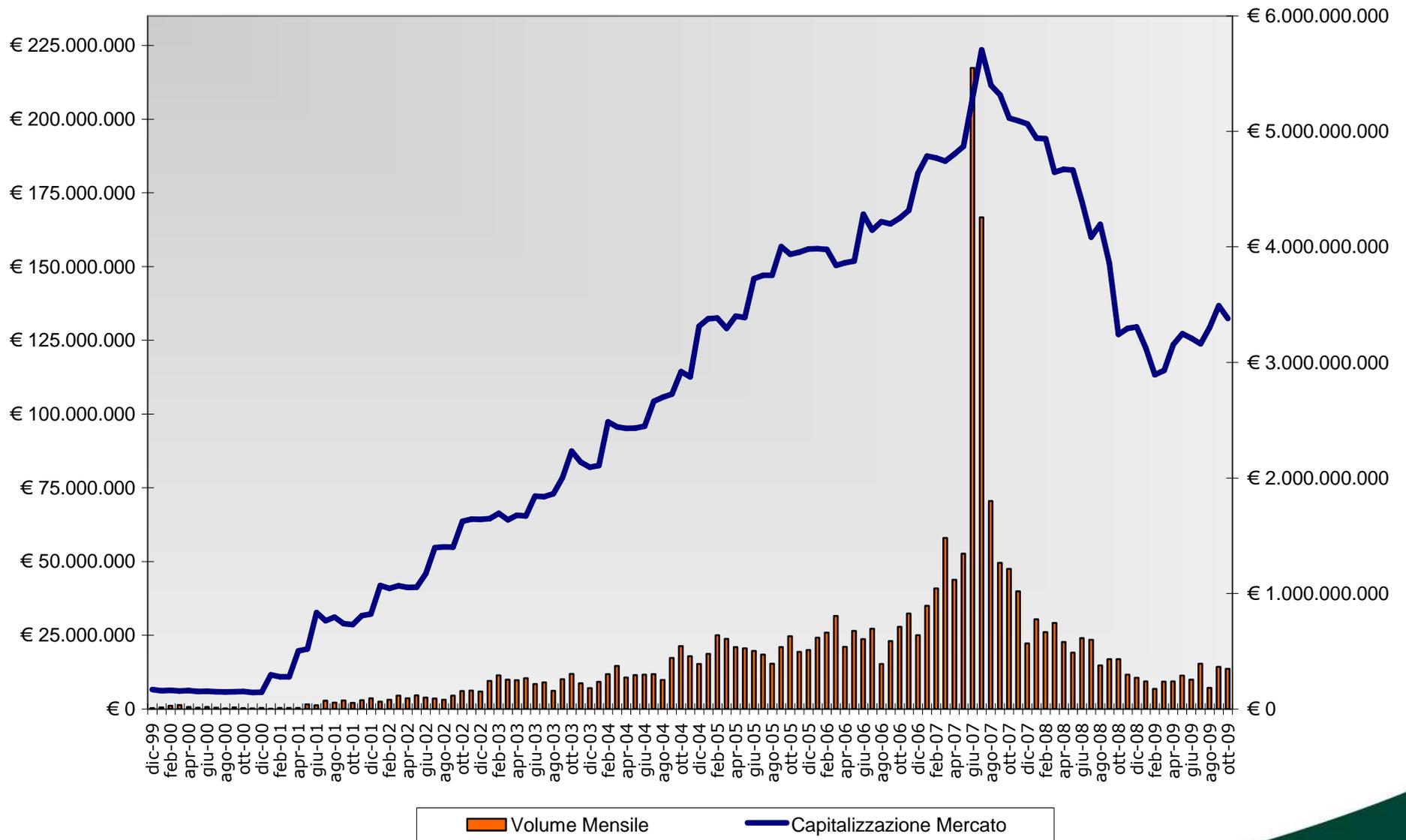
Real Estate for a changing world



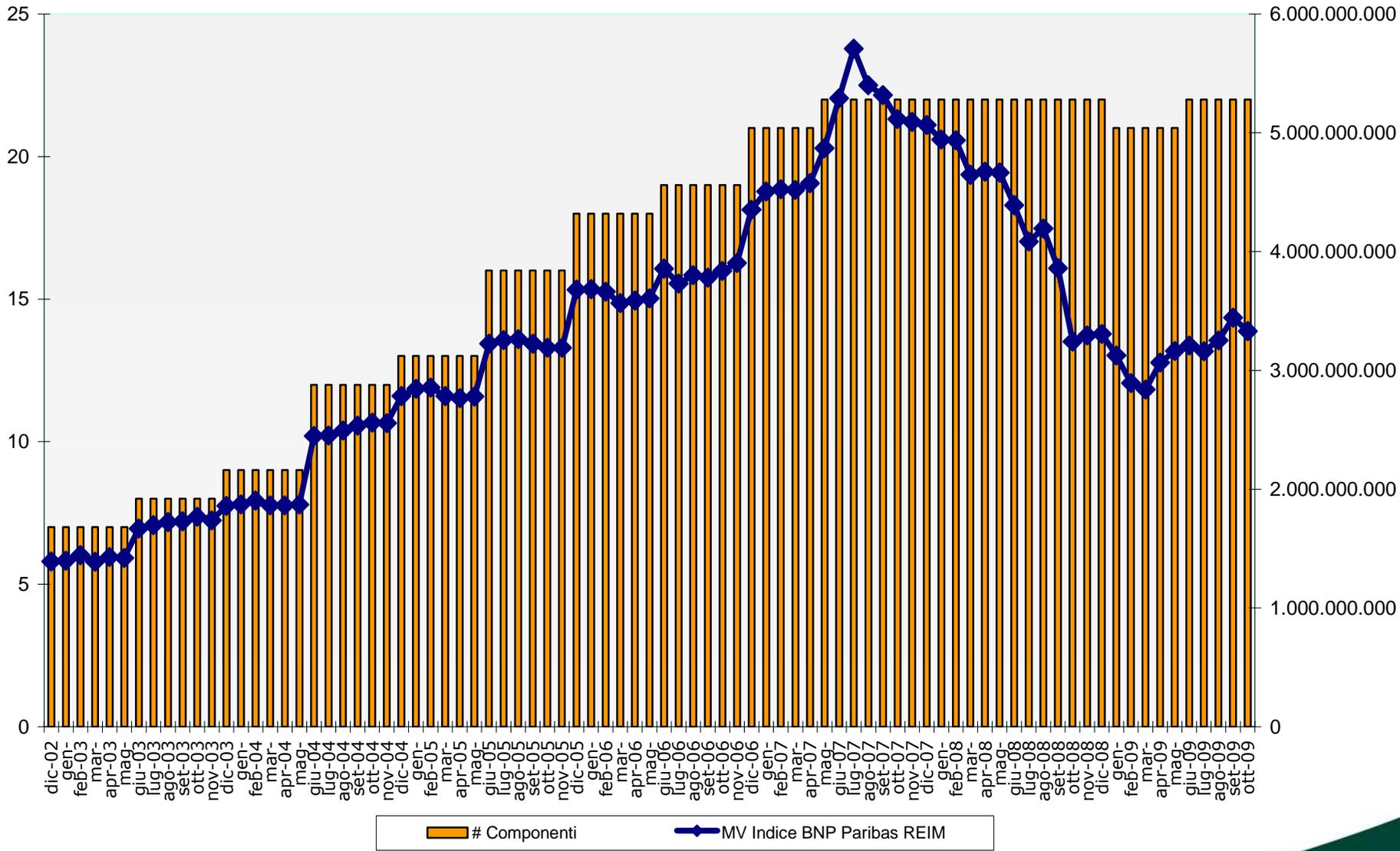
Indice BNP Paribas REIM – Report Ottobre 2009

03/11/2009

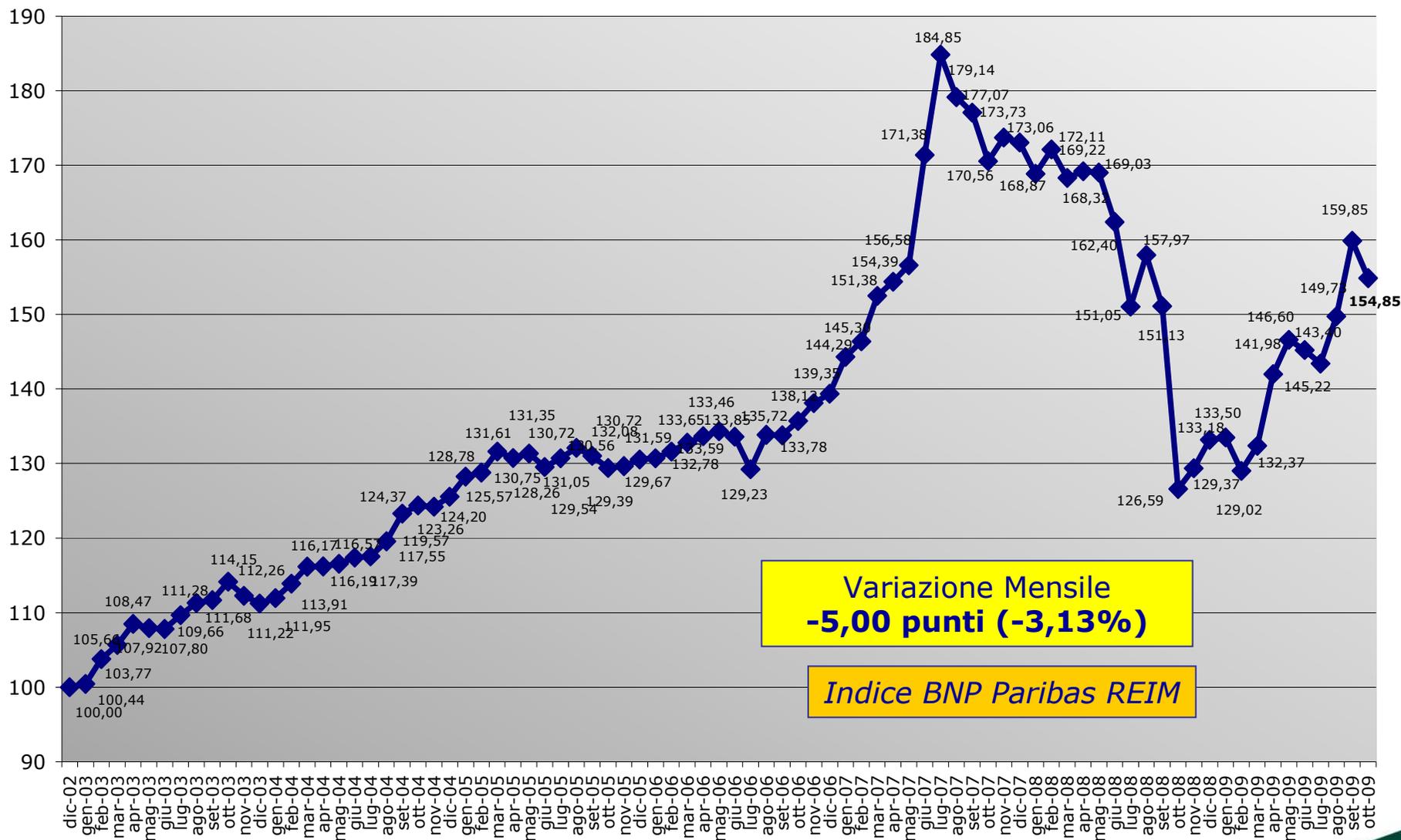
Capitalizzazione e volume di scambio (intero mercato)



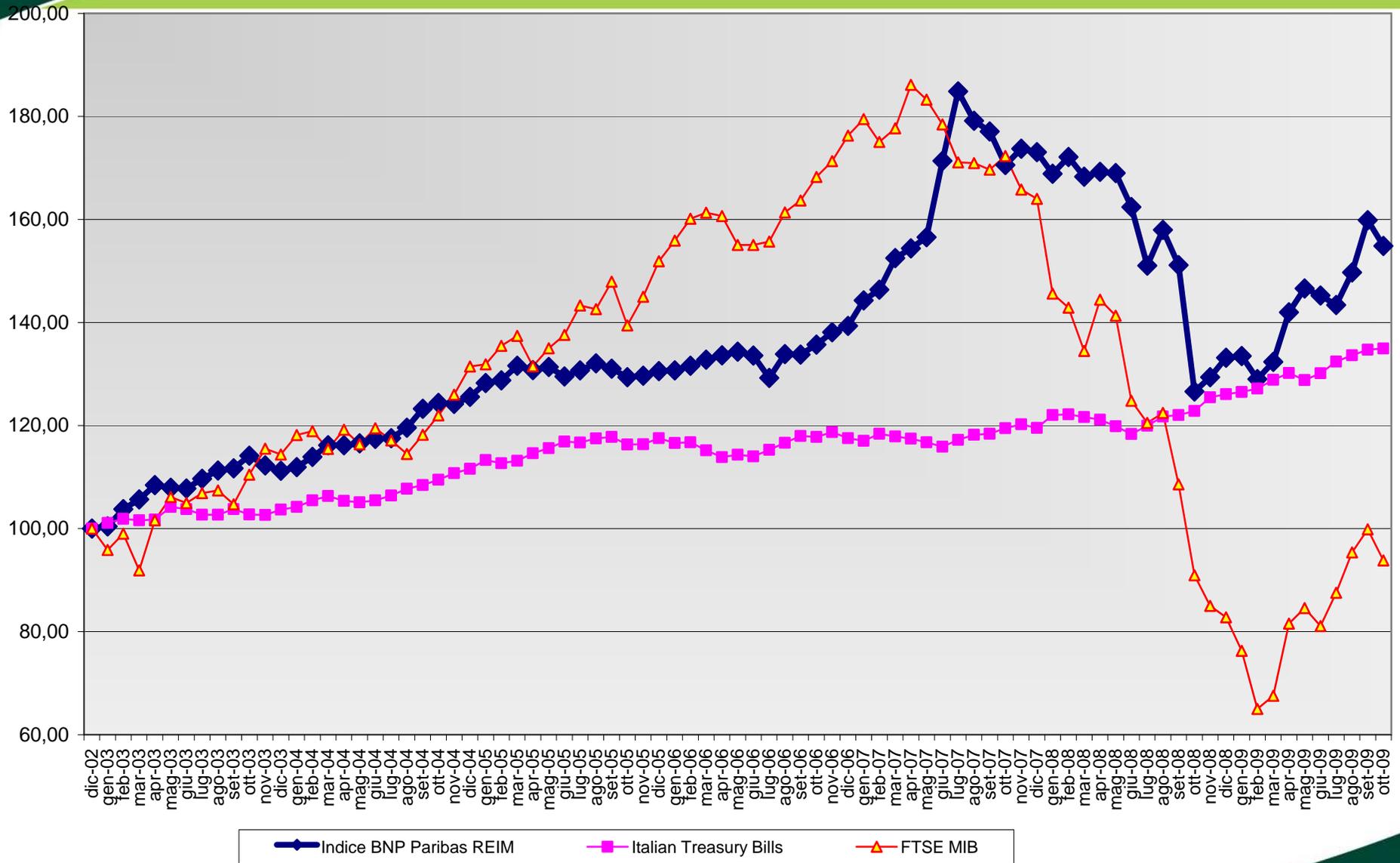
Componenti dell'Indice BNP Paribas REIM



Indice BNP Paribas REIM - Dicembre 2002 – Ottobre 2009



Indice BNP Paribas REIM ed altre *asset class*



Fondi Immobiliari ed altre *asset class*

- **Beta Indice BNP Paribas REIM su FTSE MIB: 0,291**

- **Correlazione dei rendimenti**

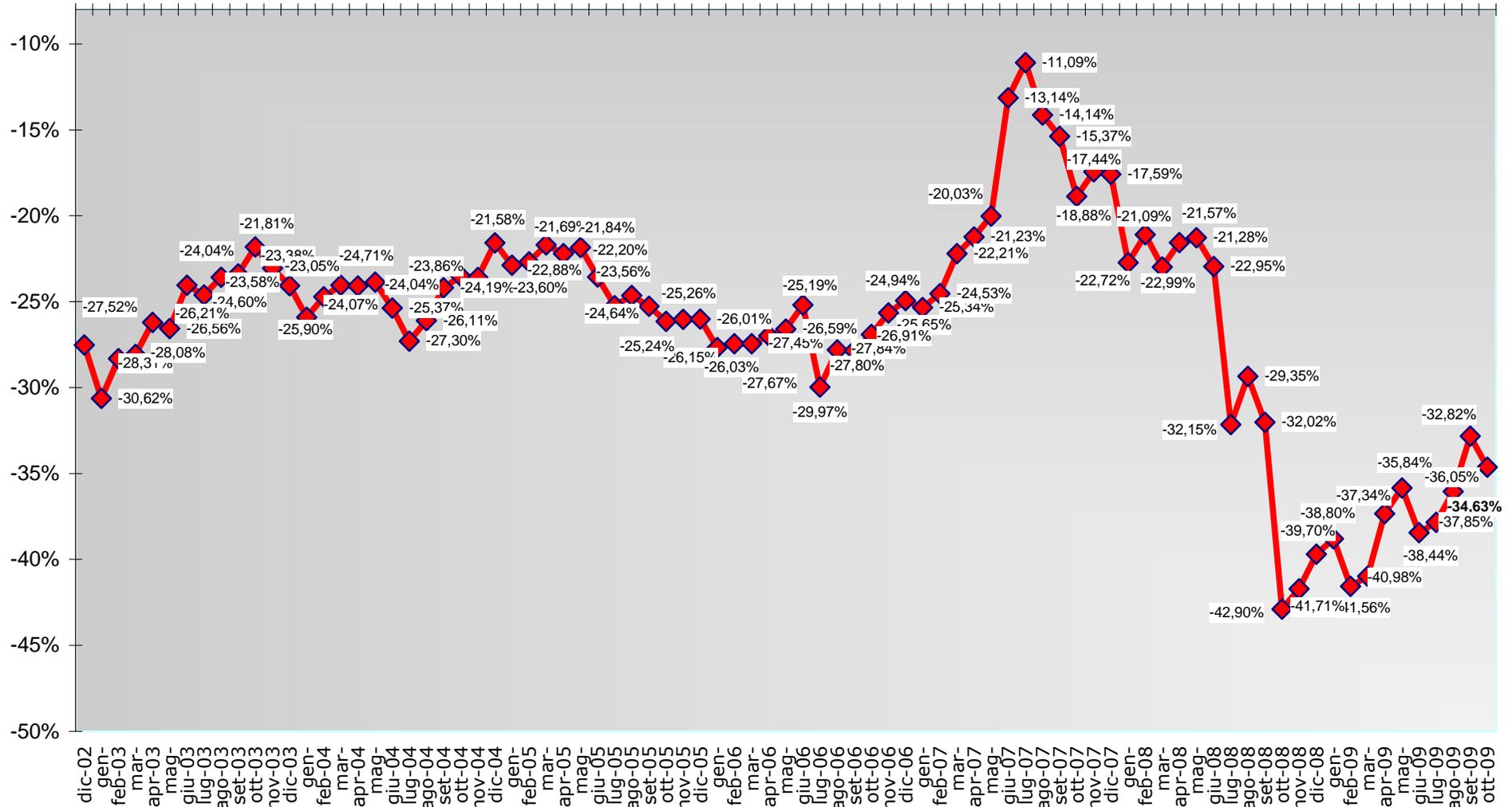
| | Indice BNP Paribas REIM | FTSE MIB |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| FTSE MIB | 0,505 | |
| Italian Treasury Bills | -0,037 | 0,005 |

- **Rendimenti mensili**

| | Indice BNP Paribas REIM | FTSE MIB | Italian Treasury Bills |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Min | -16,24% | -16,27% | -1,34% |
| Average | 0,59% | 0,07% | 0,37% |
| Max | 9,46% | 20,80% | 2,42% |
| Standard Deviation | 3,22% | 5,45% | 0,87% |

Valori mensili nel periodo dal 31/12/2002 al 31/10/2009.

Indice BNP Paribas REIM DTN (Sconto sul NAV)



Metodologia di costruzione degli Indici BNP Paribas REIM

Gli Indici BNP Paribas REIM 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 BNP Paribas REIM 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 BNP Paribas REIM sono ribasati per effettuare confronti con altri indici su periodi temporali diversi.

Metodologia di costruzione degli Indici BNP Paribas REIM

Tutti gli Indici BNP Paribas REIM 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 BNP Paribas REIM

L'**Indice BNP Paribas REIM** (BNP Paribas REIM 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 BNP Paribas REIM DTN

L'**Indice BNP Paribas REIM DTN** (BNP Paribas REIM 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:

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

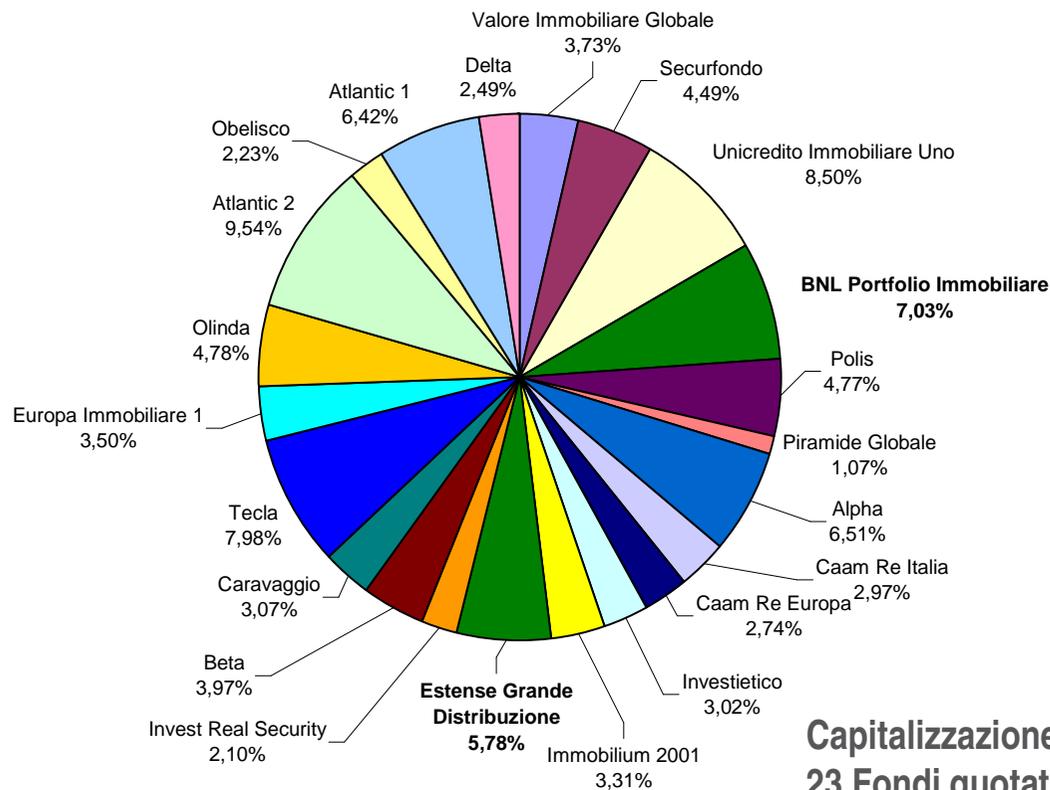
Indice BNP Paribas REIM DTN

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

Componenti dell'Indice BNP Paribas REIM al 30 Giugno 2009



Capitalizzazione Mercato (al 31/10/09): €3.379 mln
23 Fondi quotati

Capitalizzazione Indice BNP Paribas REIM (al 31/10/09): €3.331 mln
22 Fondi quotati

Copertura del Mercato: 98,57%