INDICE BNPP REIM
GENNAIO 2020

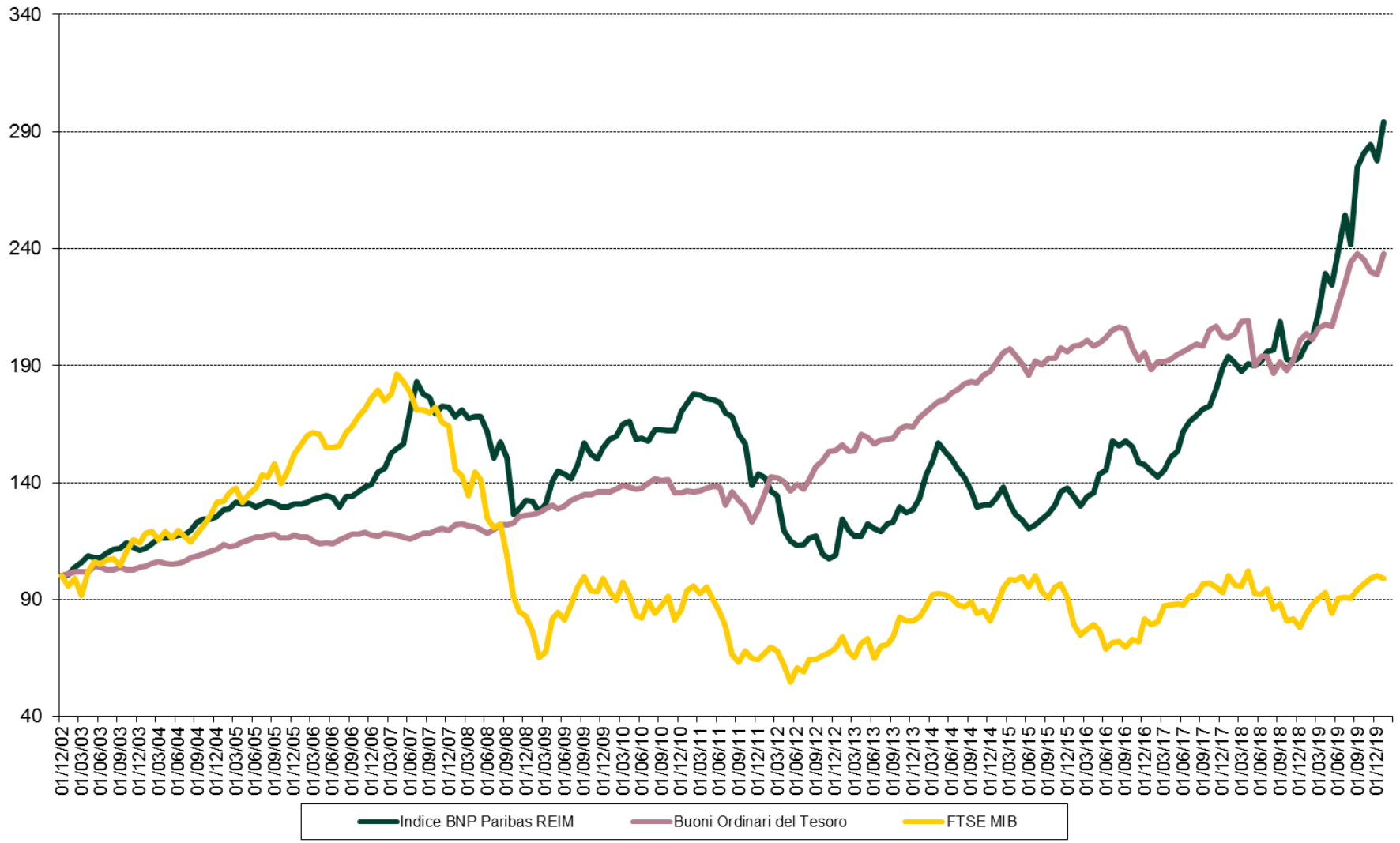
INDICE BNPP REIM
MILANO, 28/02/2020

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INDICE BNPP REIM – GENNAIO 2020

INDICE BNPP REIM E ALTRE *ASSET CLASS*



INDICE BNPP REIM E ALTRE *ASSET CLASS*

BETA INDICE BNPP REIM SU FTSE MIB: 0,291

CORRELAZIONE DEI RENDIMENTI

	Indice BNP Paribas REIM	FTSE MIB
FTSE MIB	0,439	
Buoni Ordinari del Tesoro	0,250	0,289

RENDIMENTI MENSILI

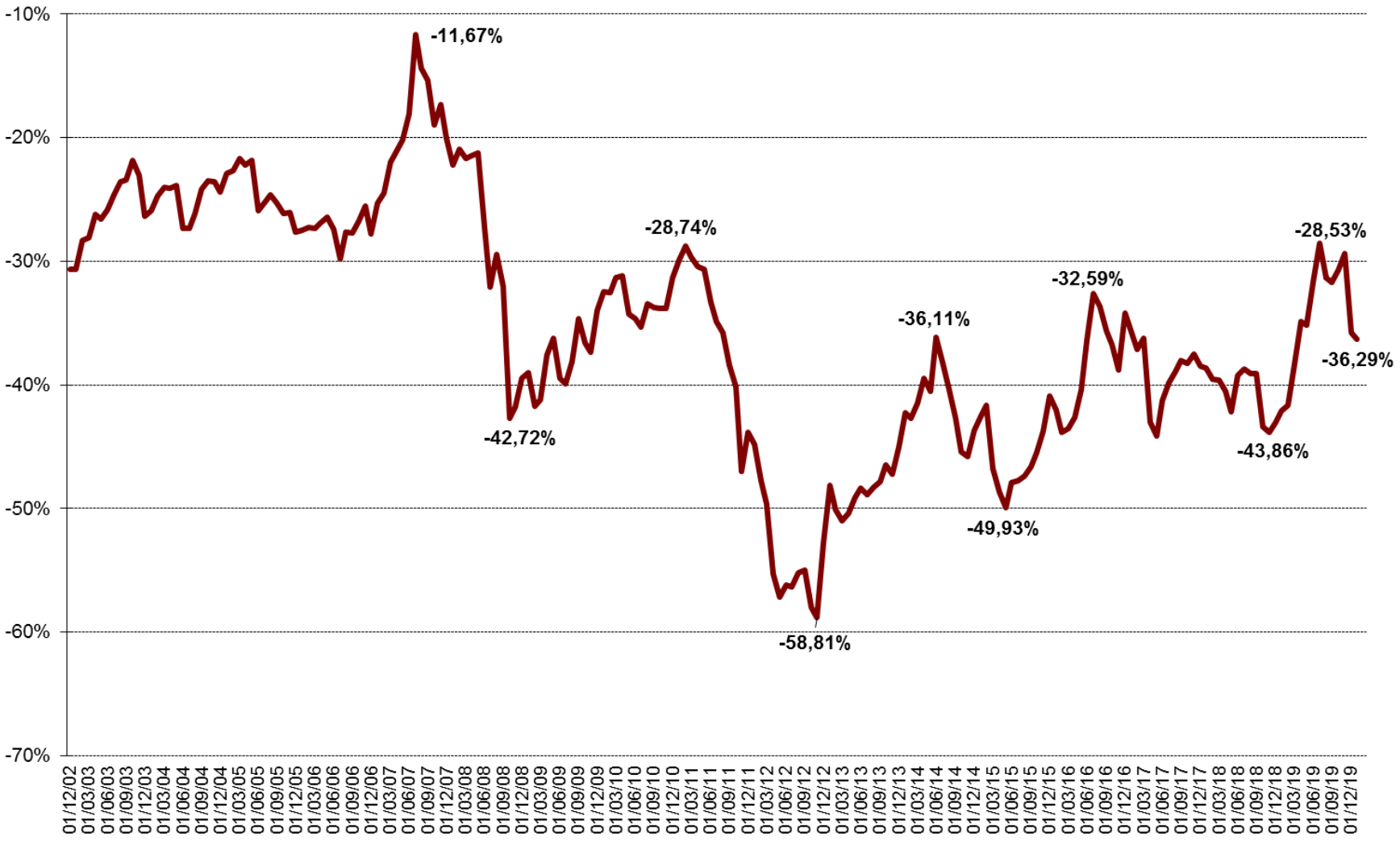
	Indice BNP Paribas REIM	FTSE MIB	Buoni Ordinari del Tesoro
Min	-16,05%	-16,27%	-9,24%
Average	0,53%	0,00%	0,43%
Max	13,93%	20,80%	5,68%
Standard Deviation	3,86%	5,86%	1,92%

RENDIMENTI STORICI

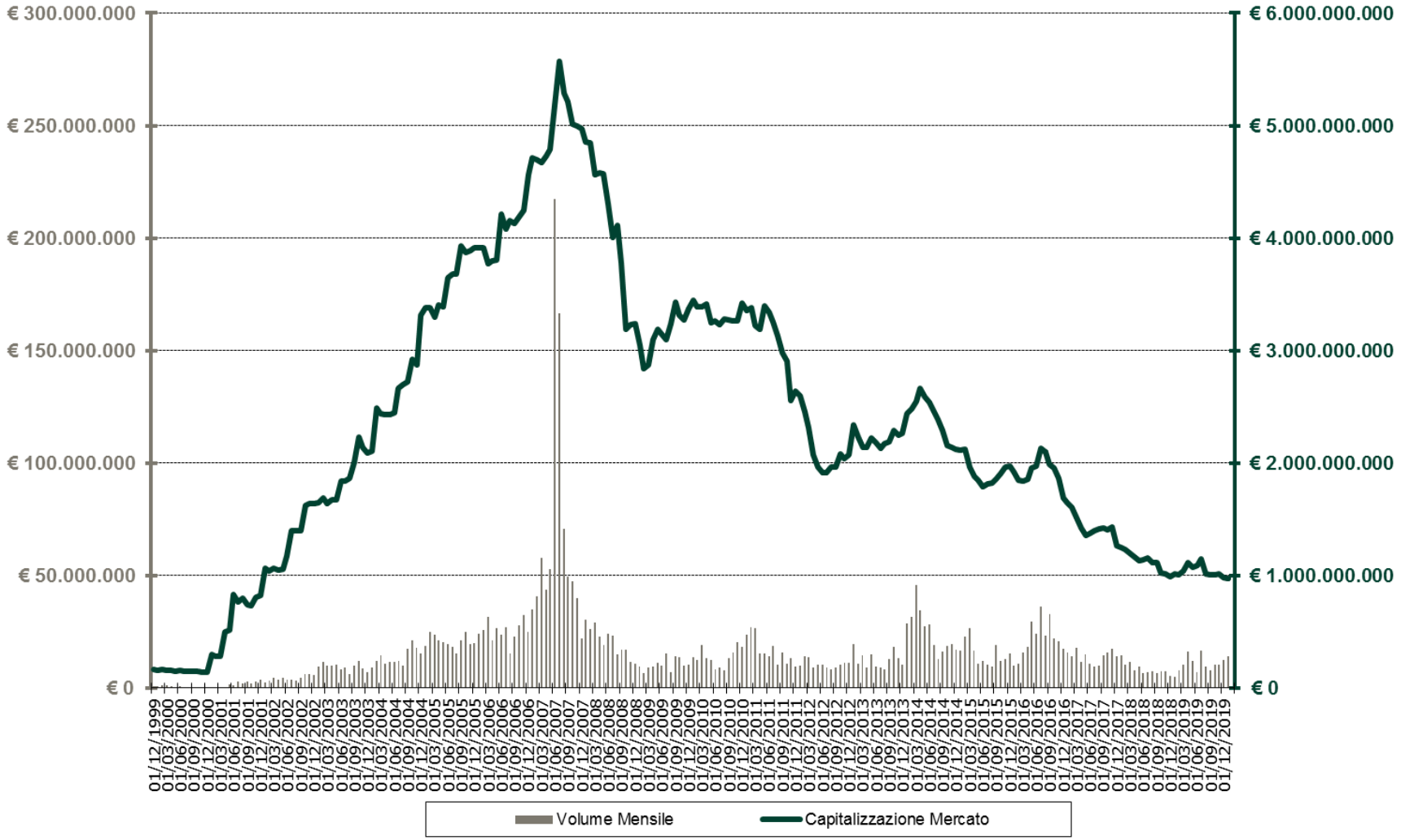
	Indice BNP Paribas REIM	FTSE MIB	Buoni Ordinari del Tesoro
1 mese	5,85%	-1,15%	3,87%
3 mesi	4,64%	2,39%	0,95%
6 mesi	15,53%	8,59%	5,47%
1 anno	47,53%	17,77%	16,89%
3 anni	85,43%	18,90%	73,21%
5 anni	119,94%	13,33%	24,12%

INDICE BNPP REIM E ALTRI INDICI IMMOBILIARI

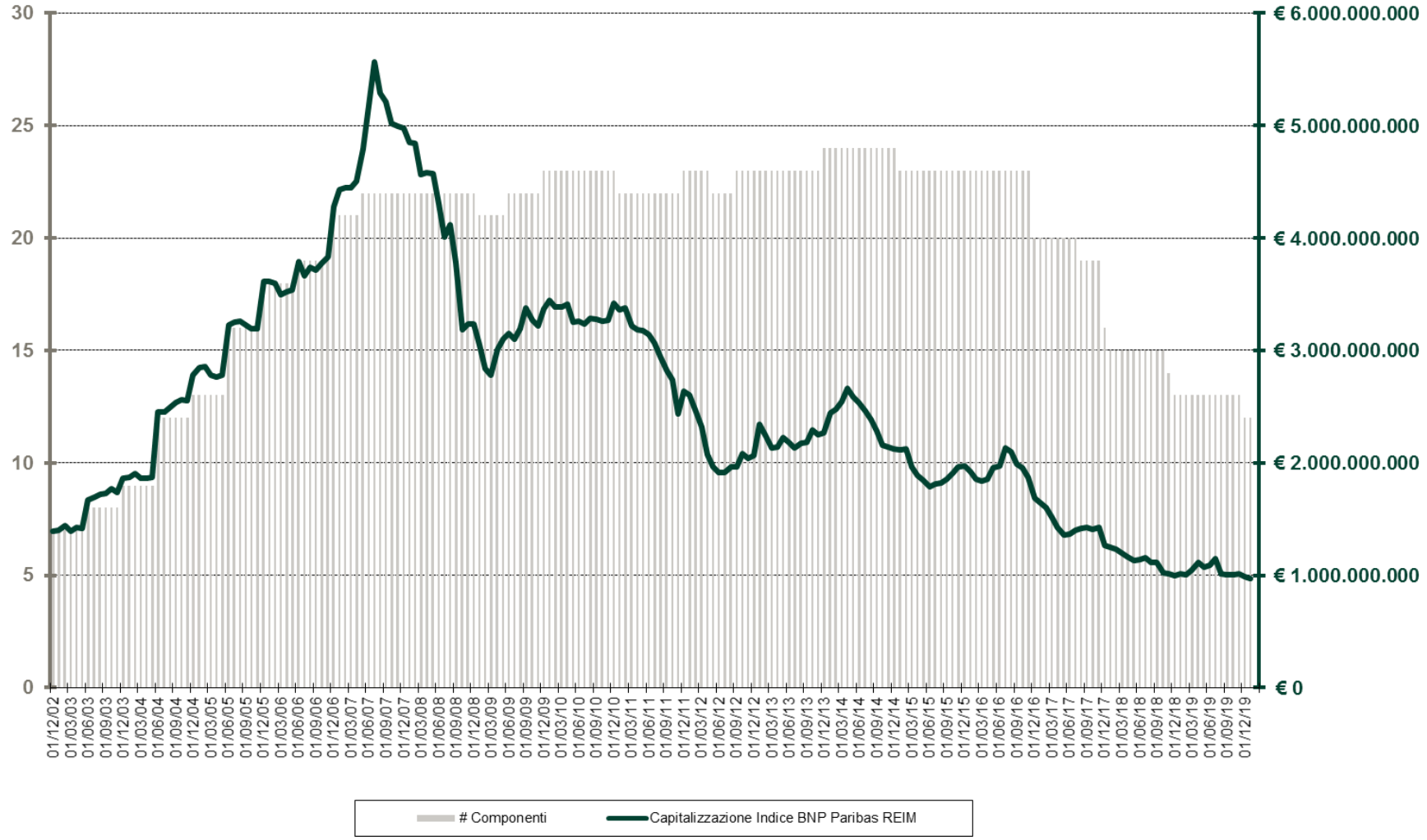
INDICE BNPP REIM DTN (SCONTO SUL NAV)



CAPITALIZZAZIONE E VOLUME DI SCAMBIO (INTERO MERCATO)



COMPONENTI DELL'INDICE BNPP REIM



METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEGLI INDICI BNPP REIM

- Gli Indici BNPP 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 BNPP REIM misurano diversi fenomeni:
  - la performance dei fondi
  - lo scostamento tra prezzo in Borsa e valore del NAV

- 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 BNPP REIM sono ribasati per effettuare confronti con altri indici su periodi temporali diversi.

METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEGLI INDICI BNPP REIM

- Tutti gli Indici BNPP 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 BNPP REIM

- L'Indice BNPP 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:

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

INDICE BNPP REIM DTN

- L'Indice BNPP 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:

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

INDICE BNPP REIM DTN

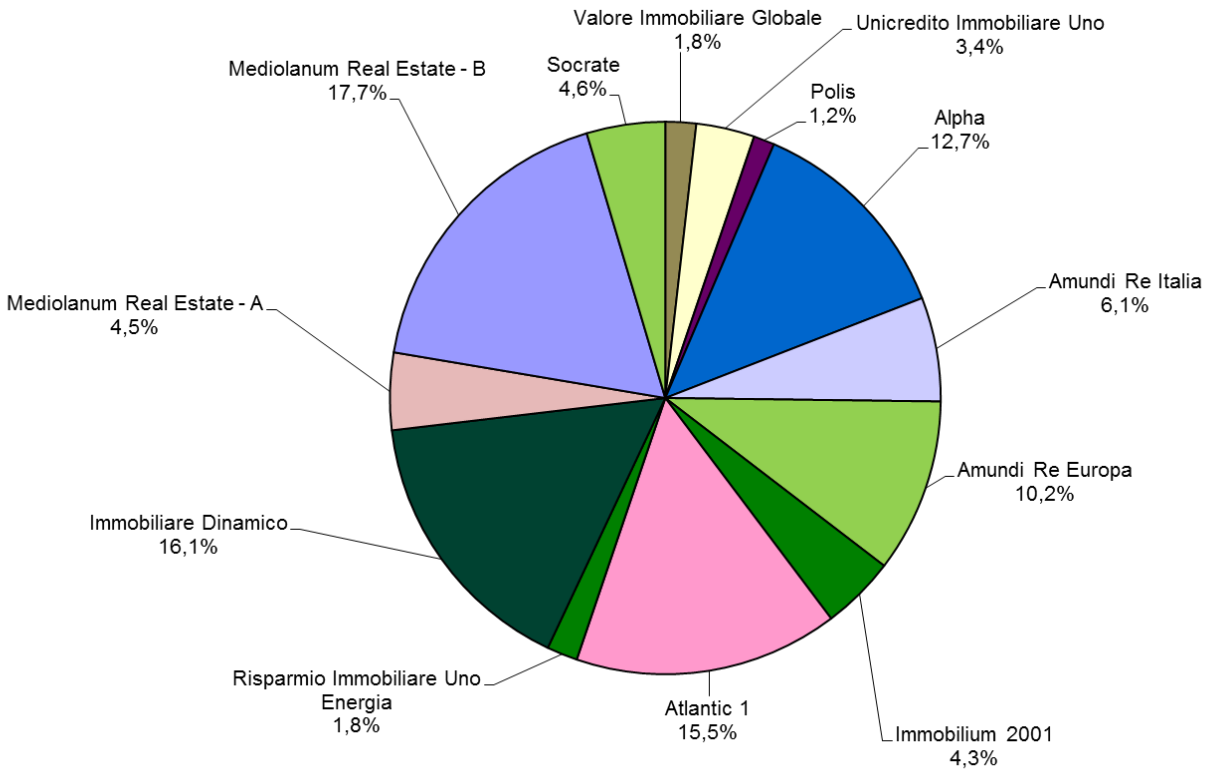
- I valori effettivi del NAV sono disponibili solo nei due mesi successivi alla data di calcolo (30 giugno e 31 dicembre di ogni anno): per tale ragione, per tutti i titoli, i valori relativi al mese di giugno (dicembre) considerano ancora i NAV del semestre precedente; nei mesi di luglio e agosto (gennaio e febbraio) le SGR comunicano al mercato, con tempistiche diverse, i valori del NAV dei fondi.

- Conseguentemente l'indice bnpp 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 bnpp 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 BNPP REIM AL 31 DICEMBRE 2019

Capitalizzazione Mercato (al 31/12/2019): €0,986 miliardi
12 Fondi quotati
Capitalizzazione Indice BNPP REIM (al 31/12/2019): €0,986 miliardi
12 Fondi quotati
Copertura del Mercato: 100%



Cristiana Zanzottera
Responsabile Ufficio Ricerca
Tel: +39 02 3211 5357
cristiana.zanzottera@bnpparibas.com

Best Real Estate Research in Italy 2017 and 2018
Euromoney

BNP PARIBAS REAL ESTATE

BNP Paribas Real Estate Italy
Piazza Lina Bo Bardi, 3 – 20124 Milano
Tel: +39 02 5833 141
Via Salandra, 13 - 00187 Roma
Tel: +39 06 4200 6020
www.realestate.bnpparibas.it
www.reim.bnpparibas.it

Disclaimer
Il presente documento è stato predisposto da BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l., nell'ambito dell'attività dell'Ufficio Ricerca. Le stime e le opinioni contenute sono state elaborate dall'Ufficio Ricerca di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. e possono essere modificate, emendate o aggiornate senza necessità di preavviso. Il presente documento ha esclusivamente scopi informativi e non costituisce, né può essere considerato, un'offerta di servizi di qualsiasi genere, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di sottoscrizione o vendita di prodotti immobiliari. Le opinioni e le informazioni contenute nel documento non impegnano né la responsabilità di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l. né quella dell'Ufficio Ricerca.

Questo indice è realizzato grazie al contributo del Prof. Gianluca Mattarocci dell'Università di Roma Tor Vergata

Università di Roma Tor Vergata

Tutti i diritti riservati. Questo report è protetto da copyright. Nessuna parte della pubblicazione può essere riprodotta, tradotta, trasmessa o registrata su un supporto informatico senza il permesso scritto di BNP Paribas Real Estate Italy S.r.l..

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

THANK YOU

www.realestate.bnpparibas.it