

**BNP Paribas REIM SGR p.A.**

**IMMOBILIARE DINAMICO**  
**fondo comune di investimento immobiliare chiuso**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2014**

## *Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014*

### INDICE

1. Premessa .....	3
2. Dati identificativi del fondo .....	3
3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento .....	4
A. Andamento del mercato immobiliare .....	4
B. La Struttura finanziaria.....	5
C. L'attività di gestione.....	5
D. Politiche di investimento e di disinvestimento .....	5
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari.....	6
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento .....	6

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-*ter*, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il fondo verificatisi nel trimestre di riferimento. Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di BNP Paribas REIM SGR p.A., presso il sito Internet della stessa <http://www.reim.bnpparibas.it>, nonché attraverso il circuito NIS (Network Information System) di Borsa Italiana.

## 2. Dati identificativi del fondo

Il Fondo Immobiliare Dinamico ha l'obiettivo di investire in beni immobili a reddito, principalmente nei settori terziario, commerciale e logistica, in operazioni di compravendita nel settore residenziale (acquisto dell'immobile in blocco, valorizzazione, vendita frazionata sul mercato delle unità immobiliari realizzate) e in quote di O.I.C.R. italiani ed esteri, riservati a investitori qualificati. E' destinato ad investitori retail ed è quotato sul mercato telematico.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<b>Data di istituzione Fondo</b>	20/04/2005
<b>Data di richiamo degli impegni</b>	20/04/2005
<b>Durata del fondo</b>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<b>Tipologia di patrimonio immobiliare</b>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
<b>Banca Depositaria</b>	BNP Paribas Securities Services
<b>Esperto Indipendente</b>	Patrigest S.p.A.
<b>Società di Revisione</b>	Mazars S.p.A.
<b>Valore del fondo in occasione del primo collocamento</b>	Euro 130,7 milioni
<b>Numero di quote</b>	1.454.927
<b>Valore nominale delle quote in occasione del primo collocamento</b>	Euro 250,00
<b>Quotazione</b>	MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana dal 03/05/2011

### 3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento

Nel corso del trimestre di esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo.

#### A. Andamento del mercato immobiliare

L'attività del mercato italiano nel terzo trimestre è stata vicina a quella dello stesso periodo del 2013. Il mercato ha superato la crisi della fine del 2011 e del 2012 e dovrebbe raggiungere nuovamente i livelli annuali del 2013. Infatti, le transazioni già chiuse in ottobre e quelle in negoziazione avanzata ci fanno stimare un volume di circa € 2 miliardi nel quarto trimestre, il che rappresenterebbe uno dei migliori Q4.

L'attività del mercato viene stimolata dagli investitori esteri che continuano a guardare all'Italia con forte interesse. Tuttavia, non vi è al momento abbastanza prodotto disponibile per cui si osserva una forte competizione per i prodotti di qualità in vendita.

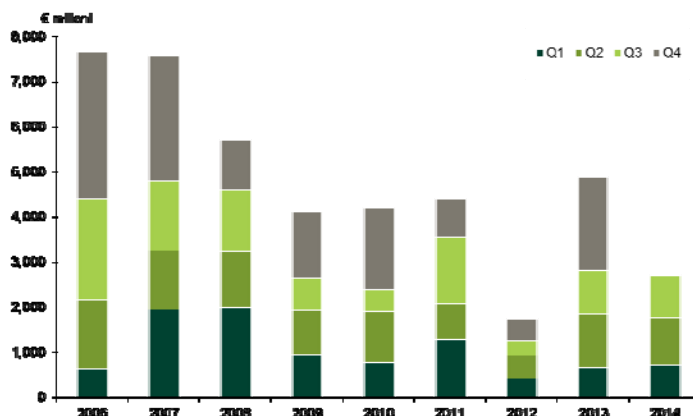
Gli investitori sembrano preferire il settore commerciale rispetto agli uffici in quanto vi è una maggiore offerta di questi prodotti. Negli uffici, l'ammontare dello sfitto è troppo elevato e la riduzione dei canoni non sembra ancora finita, per cui vi è un rischio locativo elevato. Nel commerciale, siccome le previsioni sono al momento leggermente migliori per i consumi rispetto alla creazione di occupazione, gli investimenti in questa tipologia di

prodotti appaiono al momento migliori, ossia meno rischiosi. Pertanto, gli immobili commerciali, se ben locati e posizionati, risultano essere un prodotto più interessante per gli investitori. Infine, è questa tipologia di prodotto che viene preferita dagli investitori internazionali.

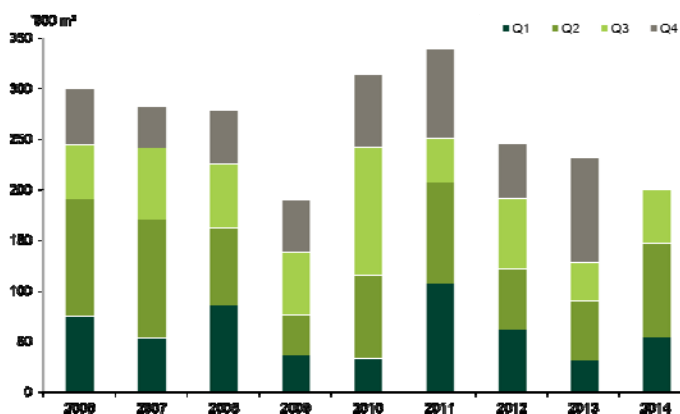
Per quanto riguarda il settore degli uffici, il forte aumento dell'attività registrato a Milano nel secondo trimestre è proseguito nel Q3 con circa 54.000 m<sup>2</sup> assorbiti, portando il livello dall'inizio dell'anno vicino ai 200.000 m<sup>2</sup>. Con le transazioni in chiusura, ci aspettiamo che il totale annuo superi il livello del 2013 in quanto delle grandi transazioni dovrebbero essere firmate. Quest'aumento dell'attività non cambia il messaggio sul mercato: rimane un mercato di sostituzione con le società che cercano di ridurre i loro costi immobiliari.

A Roma, con circa 18.000 m<sup>2</sup> nel terzo trimestre pari a 51.000 m<sup>2</sup> dall'inizio dell'anno, il volume di assorbimento lordo registrato nel 2014 mostra un ritorno sui livelli ridotti del 2012.

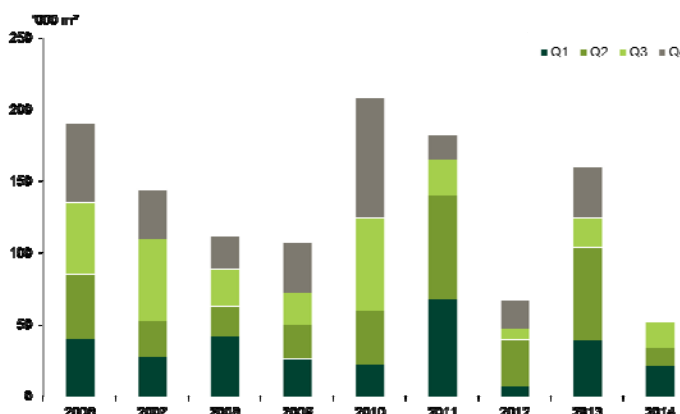
Volume degli investimenti in Italia



Volume di take-up a Milano



Volume dei take-up a Roma



## **B. La Struttura finanziaria**

Nel trimestre il Fondo ha in essere un finanziamento con Bayerische Landesbank-Succursale di Milano per Euro 85 milioni e un finanziamento con AAreal bank per un ammontare di Euro 35 milioni. L'indebitamento totale del fondo ammonta oggi a Euro 120 Milioni che corrisponde al 36% del valore degli immobili in portafoglio al 30 giugno 2014.

## **C. L'attività di gestione**

Nel corso del trimestre la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

### **Contratti di Locazione**

Il Fondo nel terzo trimestre 2014 ha fatturato canoni per € 4.785.316, nello stesso periodo del 2013, tale importo era pari a € 5.116.002. Si precisa che parte della riduzione è riconducibile alla chiusura del contratto di locazione sull'immobile di Milano - Via Tortona Torre Ares.

Per l'immobile di Milano, Via Tortona Torre Athena è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per circa 900 mq ad uso uffici al piano terra con decorrenza 1 marzo 2015.

Per l'immobile di Roma - Via dei Berio è stato rinegoziato un contratto di locazione in scadenza per una superficie ad uso ufficio di 1874 mq con decorrenza 1 settembre 2014.

Per l'immobile di Milano - Via Stephenson è stato siglato un nuovo contratto di locazione per una superficie ad uso ufficio di 450 mq ca con decorrenza 1 novembre 2014.

Per l'immobile di Milano - Via Patecchio è stato chiuso un contratto di locazione per una superficie di 450 mq ca a far data 20 ottobre 2014 e la medesima superficie è stata rilocata con decorrenza 1 gennaio 2015.

### **Crediti verso locatari**

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2014 rispetto al 30 giugno 2014, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.09.2014	€ 2.051.722
- tot. crediti 30.06.2014	€ 2.153.502

decremento	€ 101.780
------------	-----------

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.192.827 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 30 settembre 2014, inoltre, non ci sono crediti verso società controllate dal Fondo.

### **Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del trimestre sono proseguiti i lavori di riqualificazione nell'immobile in Milano, via Tortona (Torre Ares) propedeutici all'ingresso del nuovo conduttore. L'avanzamento dei lavori è in linea con le tempistiche previste.

## **D. Politiche di investimento e di disinvestimento**

Il Fondo ha terminato la propria fase di investimento e non sono previste ulteriori acquisizioni.

Si informa che nel corso del trimestre il fondo francese OPCl "Technical Property Fund 1" ha ricevuto una proposta di acquisto inerente agli immobili detenuti. Nel caso la vendita venga perfezionata l'OPCl sarà posto in liquidazione. Si ricorda che il Fondo Dinamico detiene il 43,68% dell'OPCl "Technical Property Fund 1" attraverso la partecipazione lussemburghese Dire S.a.r.l.

#### *E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari*

Si rammenta che il Fondo detiene interamente:

- Edil Future S.r.l., proprietaria dei rami d'azienda per l'esercizio dell'attività commerciale negli immobili "retail" siti in Marcon (VE), Ferrara, Milano, Viale Certosa e S. Giuliano Milanese (MI);
- Dire S.a.r.l., società di diritto lussemburghese che detiene il 43,68% dell'OPCI di diritto francese denominata "Technical Property Fund 1".

#### **4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**

Le quote del Fondo Immobiliare Dinamico sono scambiate presso Borsa Italiana S.p.A. (MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles - Segmento Fondi Chiusi). Il codice ISIN è IT0003752745.

Il prezzo di riferimento delle negoziazioni registrato in data 30 settembre 2014 è pari a € 90,85 (al 30 giugno 2014 pari a € 101), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 30 giugno 2014) pari a € 214,594.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato