

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

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2015**

## *Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2015*

### 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

Il volume degli investimenti registrato nel primo trimestre mostra una progressione del 162%, grazie all'importante investimento del Qatar nel progetto di Porta Nuova a Milano per € 900 milioni. Tolta questa transazione, il mercato è comunque cresciuto del 37% rispetto al primo trimestre del 2014. Questo mostra come la ripresa registrata nel biennio 2013-2014 si stia consolidando.

Al di là dei numeri, è interessante osservare l'attività degli investitori che stanno perlustrando il mercato italiano alla ricerca di opportunità, in quanto il periodo è ritenuto essere quello giusto per entrare o rientrare in Italia. I principali investitori rimangono pertanto gli operatori stranieri.

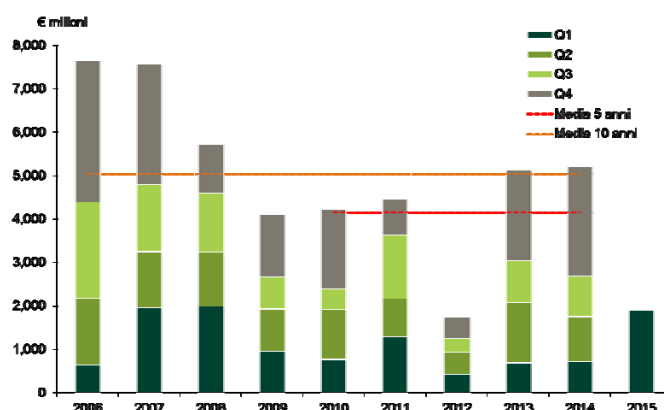
Per quanto riguarda i due mercati principali, Milano e Roma, si continua a osservare una certa dicotomia tra le due città, sia per quanto riguarda gli investimenti che le locazioni.

Milano sta approfittando pienamente della ripresa sia in termini di volumi di investimento che di assorbimento di uffici. La piazza di Roma continua invece a soffrire con dei volumi inferiori sia a Milano che alla sua media degli ultimi dieci anni.

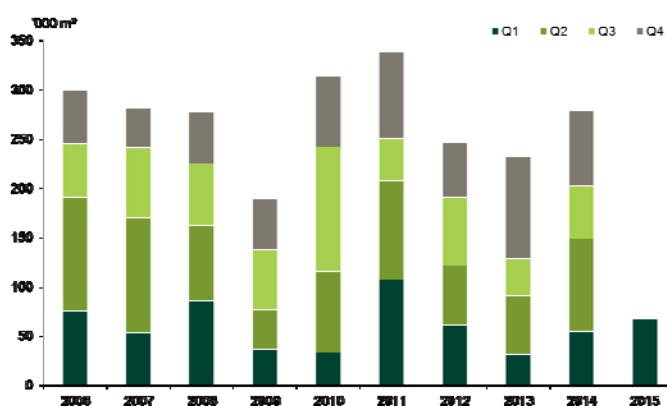
La ragione principale è la mancanza di prodotto, sia per l'investitore che per il conduttore. A

Milano si trovano uffici di classe A, ben posizionati e ben locati, mentre Roma non ha un'offerta adeguata alla domanda. Inoltre, il mercato romano rimane troppo legato al settore pubblico, del quale non è ancora chiara quale sarà la propria strategia immobiliare nel breve periodo.

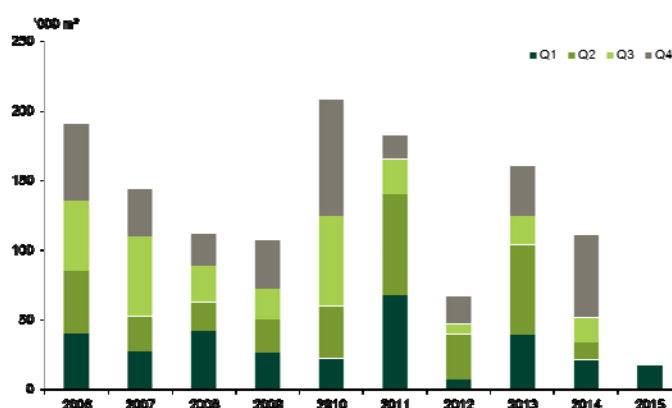
Volume degli investimenti in Italia



Volume di assorbimento a Milano



Volume di assorbimento 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, tenuto conto del rimborso parziale di Euro 490.000 avvenuto nel mese di Novembre 2014 a seguito del superamento della soglia stabilita relativa al parametro ICR, ammonta oggi a Euro 119,51 Milioni che corrisponde al 36,5% del valore degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 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 primo trimestre 2015 ha fatturato canoni per € 4.438.347, nello stesso periodo del 2014, tale importo era pari a € 4.553.682.

Si segnala che in data 28 gennaio 2015 il fondo ha raggiunto un accordo con Cattolica Services per un nuovo contratto di locazione relativo all'intero immobile di Milano – Via Nuvolari. Il nuovo contratto ha consentito di ridurre il rischio locativo sull'immobile stabilizzando i ricavi da locazione nel medio periodo.

Nel corso del trimestre per l'immobile di Milano - Via Stephenson è stato rinegoziato un nuovo contratto di locazione con ampliamento della superficie locata da 420 a ca 650 mq con decorrenza 1 novembre 2015.

Per il complesso immobiliare di San Giuliano M.se la controllata Edilfuture ha rinegoziato due contratti d'affitto di ramo d'azienda concedendo delle riduzioni temporanee a fronte dell'estensione della durata dei contratti.

### **Crediti verso locatari**

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2015 rispetto al 31 dicembre 2014, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.03.2015	€ 3.718.700
- tot. crediti 31.12.2014	€ 3.808.470

decremento	€ 89.770
------------	----------

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. crediti 31.03.2015	€ 531.407
- tot. crediti 31.12.2014	€ 0

incremento	€ 531.407
------------	-----------

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.413.693 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

### **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 che ha preso in consegna l'immobile il 16 marzo 2015.

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

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

#### **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". A seguito della vendita degli immobili in portafoglio, l'OPCI verrà posto in liquidazione.

#### **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 31 marzo 2015 è pari a € 68,6 (al 30 dicembre 2014, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 69,70), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 31 dicembre 2014) pari a € 206,972.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato