

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

**IMMOBILIARE DINAMICO**  
**Fondo di Investimento Alternativo (FIA)**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2016**

## *Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016*

### 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.

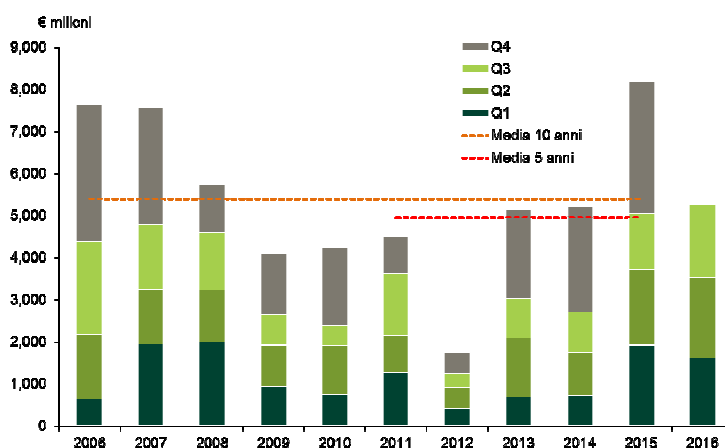
<b>Tipologia</b>	Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
<b>Data di istituzione Fondo</b>	20/04/2005
<b>Data di richiamo degli impegni</b>	20/04/2005
<b>Durata del fondo</b>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<b>Tipologia di patrimonio immobiliare</b>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
<b>Banca Depositaria</b>	BNP Paribas Securities Services
<b>Esperto Indipendente</b>	Praxi S.p.A.
<b>Società di Revisione</b>	Mazars Italia 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

#### A. Andamento del mercato immobiliare

Nei primi nove mesi dell'anno si sono registrate transazioni su immobili commerciali per 5,3 miliardi di euro, in aumento del 4% rispetto allo stesso periodo del 2015. Nel Q1 2015, tuttavia, era stata considerata la transazione atipica relativa all'area di Porta Nuova per € 900 milioni. Al netto di quella transazione, pertanto, il mercato ha fatto registrare un balzo del 27%. Alla luce delle transazioni in corso di negoziazione e che dovrebbero chiudersi da qui alla fine dell'anno, il consuntivo annuo dovrebbe attestarsi tra i 6,5 e i 7 miliardi di euro, in calo rispetto agli 8,2 miliardi del 2015.

Volume degli investimenti in Italia

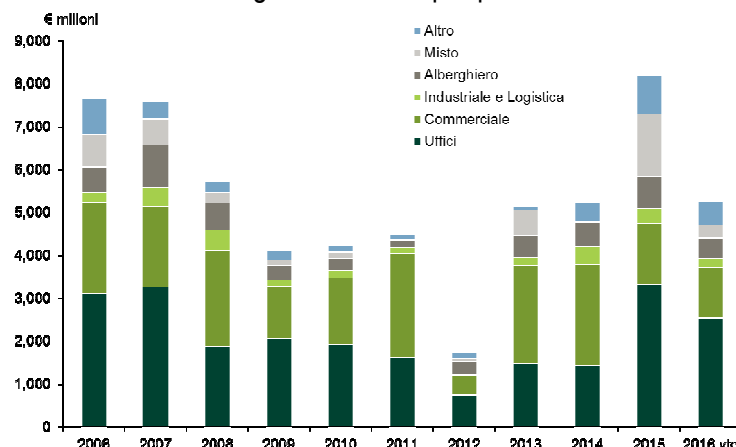


Per quanto riguarda la tipologia dei prodotti, il segmento degli uffici continua a far registrare il maggior interesse da parte degli investitori mentre il settore commerciale stenta a ritrovare lo slancio del periodo 2013-2014. L'interesse degli investitori si è spostato dai centri commerciali verso l'"in-town retail" dove l'offerta appare tuttavia limitata. Questa tipologia di prodotto è dominata da operatori locali che non consentono il concretizzarsi di operazioni.

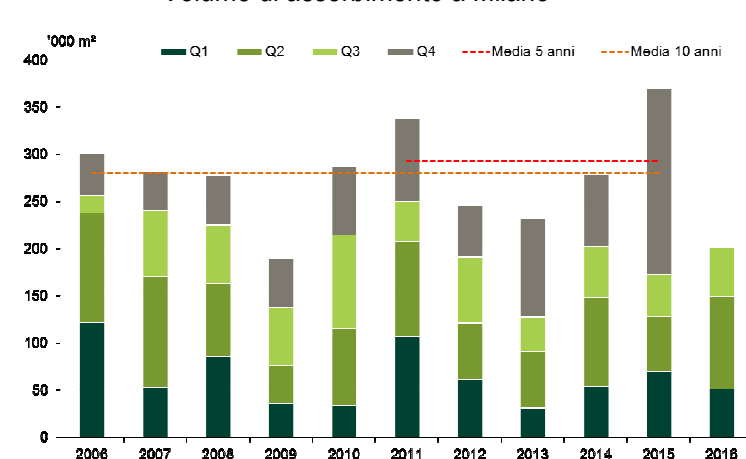
In generale, l'interesse degli investitori rimane orientato verso i prodotti *core*, ossia totalmente affittati, ma anche verso immobili *value-added*, ossia sfitti da ristrutturare e riposizionare.

L'importante è la posizione dell'immobile per cui gli immobili sfitti che vengono transati si trovano principalmente nei centri delle città, mentre le transazioni che si registrano fuori dai centri riguardano immobili *core* dove l'importanza del conduttore svolge una parte molto importante.

Volume degli investimenti per prodotto



Volume di assorbimento a Milano



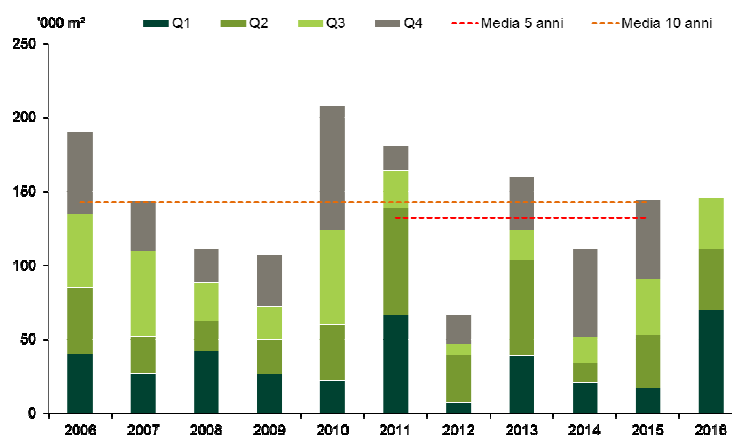
I due mercati principali rimangono Milano e Roma, con una posizione migliore per il capoluogo meneghino. Questo, grazie alla qualità dei prodotti che vengono offerti. Al di fuori di queste due città, non si registrano transazioni per immobili a uso uffici e gli investitori guardano alle altre tipologie di prodotto, ossia il commerciale (centri commerciali), la logistica e l'alberghiero.

Per quanto riguarda il mercato degli uffici, l'attività registrata, superiore rispetto a quella dello stesso periodo dell'anno scorso, mantiene la stessa

tendenza. Le società, infatti, continuano a spostarsi in uffici di qualità superiore con canoni inferiori, cogliendo l'occasione dell'elevata offerta immediatamente disponibile.

La situazione è diversa a Roma dove l'offerta di qualità rimane bassa e la situazione poco dinamica del mercato immobiliare non spinge i costruttori a lanciare progetti che porterebbero all'arrivo di nuova offerta.

Volume di assorbimento a Roma



### B. La Struttura finanziaria

Alla data del 30 settembre 2016 il Fondo ha in essere un finanziamento con Natixis S.A. in pool con Aareal Bank A.G. per l'importo di Euro 75,0 milioni che corrisponde a una leva del 24% sul valore degli immobili in portafoglio al 30 settembre 2016.

### 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 2016 ha fatturato canoni per € 4.406.676. Nello stesso periodo del 2015, tale importo era pari a € 3.873.979.

Continuano le attività di commercializzazione delle superfici sfitte.

#### Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2016 rispetto al 30 giugno 2016, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.2016 € 2.602.183  
 - tot. crediti 30.09.2016 € 2.702.085

incremento € 99.902

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. crediti 30.06.2016 € 481.264  
 - tot. crediti 30.09.2016 € 609.603

incremento € 128.339

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.754.072 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

## **Manutenzioni straordinarie**

Si riportano di seguito i principali interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso del terzo trimestre:

- Milano – Via Stephenson: messa in sicurezza facciate;
- Milano – Via Grosio: riqualificazione centrale termica;
- Milano – Via Tortona Athena: interventi per adeguamenti normativi e per allestimento spazi locati;
- Milano – Via Tortona Ares: interventi relativi al sistema idrico;
- Milano – Via Castellanza: interventi relativi al sistema idrico;
- Roma – Via dei Berio: riqualificazione facciate e interventi per adeguamenti normativi;
- Milano – Viale Certosa: ripristino cemento armato rampa di accesso.

Si segnala che buona parte del portafoglio immobiliare è interessato da interventi di adeguamento normativo.

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

Il Fondo ha ceduto, nel terzo trimestre, una unità residenziale e un posto auto, rispettivamente siti in:

- Venezia – Via della Droma: una unità abitativa per € 164.000;
- Livorno – Via Crispi: un posto auto per € 15.000.

In data 10 ottobre 2016 è stato ceduto l'immobile sito in Trezzo sull'Adda per un importo complessivo pari ad Euro 20,3 milioni. Tale dismissione assicura il rimborso della quota di Euro 15,0 milioni prevista dal piano di ammortamento del finanziamento in essere il prossimo 31 dicembre.

## **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 deteneva il 43,68% dell'OPCI di diritto francese denominato "Technical Property Fund 1" gestito da BNP Paribas REIM Francia. In data 17 giugno 2016, BNP Paribas REIM Francia ha approvato il bilancio di liquidazione della TPF1 provvedendo all'ultimo rimborso di competenza della Dire pari a Euro 1,1 milioni. Alla luce del rimborso ricevuto, la società Dire S.a.r.l. sarà posta 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 30 settembre 2016 è pari a € 85,5 (al 30 giugno 2016, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 69,35), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 30 giugno 2016) pari a € 191,103.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato