

SUPPLEMENTO AL PROSPETTO INFORMATIVO

Relativo all'offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Supplemento al Prospetto Informativo depositato presso la Consob in data 28 aprile 2006 a seguito di nulla osta comunicato con nota dell'11 aprile 2006.

Il presente Supplemento al Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 28 settembre 2006.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo e del presente Supplemento non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il presente Supplemento ha riguardo all'offerta pubblica di quote del Fondo relativa al periodo 1° ottobre 2006 – 31 dicembre 2006 ed integra le informazioni contenute nel Prospetto Informativo pubblicato in data 28 aprile 2006. In esso sono rappresentate le informazioni che hanno subito modifiche o richiedono integrazioni rispetto a quanto contenuto nel Prospetto Informativo.

Qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo Immobiliare Dinamico deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto Informativo completo in tutte le sue parti, ivi incluso il presente Supplemento.

Il presente Supplemento sostituisce i Supplementi depositati presso la Consob in data 18 maggio 2006 e 26 giugno 2006.

BNL Fondi Immobiliari
gruppo  BNL

BNL Fondi Immobiliari**INDICE**

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA	3
PARTE I CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	4
A) INFORMAZIONI GENERALI	4
Comitato tecnico di esperti	4
B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO	4
Property management	4
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)	4
Altri oneri e spese	4
Recenti novità relative al regime fiscale delle compravendite e locazioni immobiliari	4
PARTE II INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO	6
A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE, EMISSIONI SUCCESSIVE / RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E QUOTAZIONE	6
Ammontare del Fondo	6
Ammontare dell'emissione	6
Periodo di sottoscrizione	6
Informazioni sulle emissioni successive e sui rimborsi anticipati di quote già effettuati	6
B) INFORMAZIONI SUL FONDO	6
Composizione del patrimonio del Fondo	6
Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate	8

Principali caratteristiche dell'offerta

Data di richiamo degli impegni in sede di prima emissione	20 aprile 2005
Durata del Fondo	31 dicembre 2020
Periodo di collocamento	1° ottobre 2006 – 31 dicembre 2006
Patrimonio netto del Fondo al 30.6.2006	Euro 138.981.204
Incremento patrimonio netto del Fondo a seguito nuova emissione di quote	52.539.820
Numero delle quote in circolazione	720.437
Valore della quota al 30.6.2006	Euro 265,84
Ammontare massimo dell'emissione al 1° ottobre 2006	Euro 70.000.000
Ammontare minimo di sottoscrizione	1 quota

BNL Fondi Immobiliari**PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE****A) INFORMAZIONI GENERALI**

Comitato tecnico di esperti (paragrafo 3.8 del Prospetto Informativo)

Il Comitato Tecnico di esperti con funzioni consultive in relazione ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, nonché di strategia e politica gestionale del Fondo, istituito dal Consiglio di Amministrazione della SGR è così composto:

- dottor Mario Breglia, presidente dell'istituto di ricerca sul mercato immobiliare "Scenari Immobiliari";
- professor Maurizio Dallochio, professore ordinario di Finanza Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano;
- dottor Juan-Carlos Maeso, direttore fondi immobiliari BBVA Gestion SGIIC;
- professor Karl-Werner Schulte, professore di business administration presso la European Business School di Schloß Reichartshausen (Germania) e direttore della Real Estate Academy della European Business School;
- professor Philippe Malaquin, esperto immobiliare della Corte di Cassazione francese e responsabile dei corsi di valutazione e finanza immobiliare all'Università Dauphinè di Parigi.

B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

Property management (paragrafo 4.9 del Prospetto Informativo)

La SGR ha **stipulato con BNP Paribas Real Estate Property Management Italia S.r.l. un contratto di servizi di property management, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione** dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l'amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.

C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)

Altri oneri e spese (paragrafo 6.13 del Prospetto Informativo)

Sono a carico del Fondo gli oneri relativi al contratto di property management di cui al precedente punto B) nella misura di seguito riportata:

- 1,50% del canone di locazione per immobili monotenant a destinazione ufficio;
- 1,95% del canone di locazione per immobili multitenant a destinazione ufficio;
- 1,30% del canone di locazione per immobili monotenant a destinazione logistica;
- 1,50% del canone di locazione per immobili multitenant a destinazione logistica;
- 0,20% del canone di locazione per gallerie e centri commerciali monotenant;
- 0,28% del canone di locazione per gallerie e centri commerciali multitenant.

All'avvio dei servizi di gestione sarà corrisposta una commissione una-tantum pari ad Euro 2.220,00 (duemiladuecentoventi/00).

E' prevista, inoltre, una commissione pari al 5% dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà effettivamente sostenuti, per interventi singoli superiori ad Euro 150.000,00 (centocinquantomilioni/00) e per i servizi di gestione tecnica.

Recenti novità relative al regime fiscale delle compravendite e locazioni immobiliari (paragrafo 8 del Prospetto Informativo)

Il regime fiscale applicabile alle compravendite e locazioni di immobili situati in Italia è stato modificato con decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modifiche con legge n. 248 del 4 agosto 2006.

Compravendite immobiliari

L'attuale regolamentazione prevede che la cessione dei fabbricati rientra nel regime di esenzione IVA. L'esenzione è applicabile sia alle cessioni di fabbricati strumentali, quelli cioè non suscettibili di diversa destinazione salvo radicali trasformazioni, sia a quelli abitativi. A tale disciplina fanno eccezione:

- le cessioni di fabbricati strumentali o abitativi, effettuate dalle imprese che li hanno costruiti ovvero che vi hanno eseguito lavori edilizi di cui alle lettere c) d) ed e) dell'art. 31 della legge 457/1978, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25%;
- le cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- le cessioni di fabbricati strumentali per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

In tali ipotesi, la cessione non è esente, ma soggetta all'imposta sul valore aggiunto.

Per le cessioni esenti dall'IVA di fabbricati abitativi si applica l'ordinario regime previsto ai fini delle altre imposte indirette:

- imposta di registro, 7%;
- imposta ipotecaria, 2%;
- imposta catastale, 1%.

Tuttavia, qualora il cessionario possieda i requisiti per le agevolazioni "prima casa" le predette imposte saranno applicabili nella seguente misura:

- imposta di registro, 3%;
- imposta ipotecaria, 168,00 (centosessantotto/00) Euro;
- imposta catastale, 168,00 (centosessantotto/00) Euro.

Per le cessioni soggette ad IVA di fabbricati abitativi le predette imposte indirette troveranno applicazione tutte nella misura fissa di 168,00 (centosessantotto/00) Euro per ciascuna di esse.

Per le cessioni esenti dall'IVA di fabbricati strumentali, siano esse esenti siano esse soggette al predetto tributo, di cui sia parte un fondo immobiliare chiuso si applicano le altre imposte indirette come segue:

- imposta di registro, 168,00 (centosessantotto/00) Euro;
- imposta ipotecaria, 1,5%;
- imposta catastale, 0,5%.

Locazioni immobiliari

Il regime IVA delle locazioni di fabbricati ad uso abitativo è quello di esenzione, senza alcuna eccezione. Le locazioni di fabbricati strumentali sono parimenti esenti salvo quelle:

- effettuate nei confronti di soggetti IVA che hanno una percentuale di detrazione non superiore al 25%;
- effettuate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- per le quali il locatore abbia esercitato l'opzione per l'imposizione IVA.

In tali ipotesi, la cessione non è dunque esente, bensì soggetta all'imposta sul valore aggiunto

Sui predetti canoni, grava peraltro l'imposta di registro proporzionale nella misura del 1%, se assoggettati ad IVA, e nella misura del 2%, in tutti gli altri casi.

Effetti connessi al mutamento del regime IVA delle compravendite e locazioni di fabbricati

In considerazione della mutata disciplina IVA di alcune delle operazioni attive (in particolare di quelle che sono passate dall'imposizione al regime di esenzione), la detrazione della corrispondente IVA afferente gli acquisti di beni e servizi non sarà più consentita: l'IVA assolta sulle relative fatture di acquisto rappresenterà quindi un costo aggiuntivo.

Inoltre, sempre per effetto del mutato regime IVA, è posto l'obbligo di rettificare la detrazione dell'imposta operata negli anni precedenti, secondo le disposizioni transitorie dettate dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006.

BNL Fondi Immobiliari**PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE,
COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI
DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO****A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE, EMISSIONI SUCCESSIVE / RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E QUOTAZIONE****Ammontare del Fondo** (paragrafi 1.1 e 1.2 del Prospetto Informativo)

Il valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2006, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile, è pari ad Euro 138.981.204 (centotrentottomilioninovecentottantunomiladuecentoquattro/00).

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in 720.437 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Il valore netto unitario delle quote al 30 giugno 2006 era pari ad Euro 265,84 (duecentosessantacinque/84).

Ammontare dell'emissione (paragrafo 1.3 del Prospetto Informativo)

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha stabilito in Euro 70.000.000 (settantamiloni/00) il valore patrimoniale complessivo massimo dell'emissione al 1° ottobre 2006.

Periodo di sottoscrizione (paragrafo 1.5 del Prospetto Informativo)

Le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006, salva in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione.

Informazioni sulle emissioni successive e sui rimborsi anticipati di quote già effettuati (paragrafo 2.1 del Prospetto Informativo)

Il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nel periodo 1° maggio - 30 giugno 2006.

Nel periodo di offerta sono state sottoscritte 207.690 quote comprensive di quelle sottoscritte dalla SGR per un controvalore complessivo pari ad Euro 55.212.309,60 (cinquantacinquemilioniduecentododici-milatrecentonove/60) e rimborsate 10.053 quote per un controvalore, al netto delle commissioni di uscita, pari ad Euro 2.645.768,65 (duemilioniseicentoquarantacinquemilasettecentosessantotto/65).

Il patrimonio del Fondo, per effetto delle emissioni e dei rimborsi intervenuti, ammonta ad Euro 191.521.024,00 (centonovantunomilionicinquecentoventunomilaventiquattro/00), oltre alle commissioni di uscita a favore del Fondo pari ad Euro 26.720,00 (ventiseimilasettecentoventi/00).

Il richiamo degli impegni è avvenuto in data 11 settembre 2006. I pagamenti relativi alle quote sottoscritte sono stati effettuati mediante modalità tradizionali senza conferimenti di beni.

Per far fronte alle richieste di rimborso anticipato il Fondo non ha contratto prestiti.

B) INFORMAZIONI SUL FONDO**Composizione del patrimonio del Fondo** (paragrafi 4.1 – 4.5 del Prospetto Informativo)

Al 30 giugno 2006, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile, il Fondo aveva effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari:

- in data 4 aprile 2006 è stato perfezionato il contratto di acquisto dell'intero capitale sociale della **Repe Italia 1 S.r.l.**, società immobiliare proprietaria di due edifici, destinati ad uso ufficio, denominati "Athena" ed "Ares", ubicati in **Milano**, alla **via Tortona n. 33**. Il prezzo di acquisto della par-

- tecipazione è stato pari ad Euro 12.356.546 (dodicimilionitrecentocinquantaseimilacinquecento-quarantasei/00). Il valore degli immobili di proprietà della Repe Italia 1 S.r.l. è pari ad Euro 60.700.000 (sessantamilionisettemila/00) e gli stessi sono interamente locati a conduttori di primaria importanza;
- in data 24 aprile 2006 è stato stipulato il contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in **Livorno**, alla **via Francesco Crispi**, in corso di ristrutturazione. Il prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00). Il valore di mercato al 30 giugno 2006 è pari ad Euro 6.100.000,00 (seimilionicentomila/00). L'immobile, di circa mq. 5.250 di superficie lorda, risale agli anni '60 ed era precedentemente adibito a scuola. A seguito dell'intervento edilizio, attualmente in corso di svolgimento direttamente da parte del venditore e che si prevede di ultimare entro la fine del 2007, con un esborso complessivo pari a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), verranno realizzate 38 unità abitative e relativi posti auto. Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione;
 - in data 27 aprile 2006 è stato concluso il contratto definitivo di acquisto dell'immobile ad uso direzionale sito in **Milano**, alla **via Grosio n. 10/8**. L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '80, è attualmente locato a sei conduttori di primaria importanza, che ne utilizzano tutte le superfici, e l'investimento complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad Euro 9.250.000,00 (novemilioniduecentocinquantamila/00), per circa mq. 6.300 di superficie commerciale. Il valore di mercato al 30 giugno 2006 è pari ad Euro 11.300.000,00 (undicimilionitrecentomila/00).;
 - in data 29 maggio 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in **Venezia Lido**, in **via della Droma n. 49**. Il prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad Euro 7.300.000,00 (settemilionitrecentomila/00). Il valore di mercato al 30 giugno 2006 è pari ad Euro 9.300.000,00 (novemilionitrecentomila/00). L'immobile, di circa mq. 4.000 di superficie lorda, era precedentemente adibito a convento, attualmente non è utilizzato e verrà parzialmente demolito e ricostruito. A seguito dell'intervento edilizio, svolto direttamente dal venditore e che si prevede di ultimare entro la fine del 2008, con un esborso complessivo pari a Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00), verranno realizzate 45 unità abitative e relativi posti auto. Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione.

Alla data del 30 giugno 2006 ha effettuato i seguenti investimenti in Organismi d'Investimento Collettivo del Risparmio e *limited partnership* immobiliari:

- quote del fondo comune d'investimento immobiliare chiuso di diritto italiano, riservato ad investitori qualificati, denominato "**FIP - Fondo Immobili Pubblici**", promosso e gestito da Investire Immobiliare SGR S.p.A., per un controvalore pari ad Euro 26.088.027 (ventiseimilionitottantottomilaventisette/00). L'investimento è stato effettuato in data 25 luglio 2005 ad un prezzo di acquisto pari ad Euro 25.781.000,00 (venticinquemilionisettemilacentottantunomila/00). Il fondo FIP si caratterizza per l'investimento in beni immobili di esclusiva provenienza pubblica, ad uso diverso da quello residenziale. In particolare, l'attività di gestione del fondo FIP è volta alla valorizzazione degli immobili, inizialmente prevalentemente utilizzati dalla pubblica amministrazione su assegnazione dell'Agenzia del Demanio a cui gli immobili sono concessi in locazione, promuovendo e dando corso ad iniziative volte a rendere più efficiente il loro utilizzo;
- partecipazione, valutata a costo storico, nella *limited partnership* di diritto inglese denominata "**The Rockspring German Retail Box Fund**", il cui scopo è rappresentato dalla costituzione e dalla successiva gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, situati in Germania. In data 16 agosto 2005 la SGR ha sottoscritto per conto del Fondo un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nella predetta *limited partnership* per un ammontare complessivo pari ad Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00), dei quali al 30 giugno 2006 sono stati versati Euro 6.198.401,00 (seimilionicentonovantottomilaquattrocentouno/00);
- partecipazione nel *fond commun de placement* di diritto lussemburghese denominato "**AVIVA Central European Property Fund**", il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, direzionale e logistico situati nei principali Paesi dell'Europa dell'Est (in particolare Repubblica Ceca, Ungheria e Polonia). In data 30 giugno 2006 la SGR ha sottoscritto per conto del Fondo un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nel predetto Fondo per un ammontare complessivo pari ad Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), non ancora versati alla data di riferimento della relazione semestrale.

Per ulteriori informazioni in merito agli investimenti effettuati si fa rinvio alla relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2006, disponibile sul sito *internet* all'indirizzo www.bnlfi.it.

BNL Fondi Immobiliari

Dalla data di riferimento dell'ultimo rendiconto del Fondo a quella di pubblicazione del presente Supplemento al Prospetto Informativo, sono state effettuate le seguenti operazioni di investimento:

- conformemente a quanto previsto nel contratto stipulato il 30 giugno 2006, in data 28 luglio 2006 è stato versato un importo pari ad Euro 2.998.940,46 (duemilioninovecentonovantottoottomilanovecentoquaranta/46) relativo all'investimento nel *fond commun de placement* denominato "AVIVA Central European Property Fund";
- in data 22 settembre 2006 è stato stipulato un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) nella *limited partnership* di diritto inglese denominata "Rockspring Portuguese Property Partnership", gestito da *Rockspring Property Investment Managers*. La *limited partnership*, attiva in Portogallo, ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale.

Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate (paragrafo 5 del Prospetto Informativo)

In aggiunta a quanto descritto nel paragrafo 5 del Prospetto Informativo, si segnala che la SGR ha stipulato con BNP Paribas Real Estate Property Management Italia S.r.l. un contratto di servizi di *property management*, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo.

BNP Paribas S.A. controlla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., che a sua volta detiene il 95% del capitale della SGR.

BNL Fondi Immobiliari SGR p.A.

L'Amministratore Delegato

(Michele Cibrario)