

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

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017**

## *Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017*

### 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.....	7
C. L'attività di gestione.....	7
D. Politiche di investimento e di disinvestimento.....	7
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari .....	7
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento .....	8

## 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>	Axia RE S.p.A.
<b>Società di Revisione</b>	Mazars Italia S.p.A.
<b>Valore del fondo in occasione del primo collocamento</b>	€ 130,7 milioni
<b>Numero di quote</b>	1.454.927
<b>Valore nominale delle quote in occasione del primo collocamento</b>	€ 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

In Italia il volume degli investimenti registrato nel terzo trimestre del 2017 per tutte le asset class commerciali è stato pari a quasi €2 miliardi, in aumento del 13% circa rispetto allo stesso trimestre del 2016. Più in generale la performance del settore immobiliare commerciale dall'inizio dell'anno vede circa €6,8 miliardi investiti nel Paese con una crescita del 32% rispetto allo stesso periodo del 2016.

L'interesse degli investitori internazionali per il Real Estate italiano permane elevato in continuità con l'eccezionale performance del 2016 che ha registrato volumi di investimento pari a circa €9 miliardi.

Anche nel Q3 2017 il prodotto Uffici è stato uno dei maggiori contributori ai volumi totali con circa €700 milioni di investimenti (il 36% del totale) per 12 operazioni (inclusi 4 portafogli) di cui 7 a Milano, 1 a Roma e 4 in varie location del Paese.

Buon andamento nel corso del trimestre anche per il segmento Logistica che ha registrato nel Q3 2017 volumi per circa €720 milioni incluso il Portafoglio Logicor Italia per un valore stimato di circa €600 milioni. L'interesse per il prodotto logistico si è focalizzato nel Nord Italia.

Per quanto riguarda la performance del Retail, il Q3 2017 vede circa €300 milioni investiti in questo asset class, in calo rispetto ai volumi del Q3 2016, anche se l'andamento di questo settore registrato dall'inizio del 2017 (e pari a circa €1,5 miliardi investiti) continua ad essere in crescita rispetto allo stesso periodo del 2016: +28%.

Da sottolineare anche la crescita dei volumi investiti nel settore Hotel che nel Q3 2017 ha totalizzato circa €200 milioni (+45% rispetto allo stesso trimestre del 2016) per 5 operazioni, di cui 3 chiuse a Roma.

Per quanto riguarda il mercato leasing, l'anno a Milano prosegue con un'elevata dinamicità e livelli di assorbimento nel Q3 2017 pari a 59.500 metri quadrati (+26% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente) per 45 operazioni (rispetto alle 31 del Q3 2016). Dall'inizio dell'anno sono stati assorbiti quasi 257.000 metri quadrati con un incremento del 30% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Le zone del CBD Duomo e CBD Porta Nuova continuano ad attrarre l'interesse dei tenant registrando la chiusura di 17 operazioni nel Q3 2017 per un totale di circa 15.200 metri quadrati: incremento circa del 3% circa rispetto allo stesso trimestre del 2016. Da sottolineare anche la rilevanza della Periferia e dell'Hinterland che nel trimestre hanno visto la chiusura di 18 transazioni (rispetto alle 13 del Q3 2016).

La struttura della domanda, che tradizionalmente si concentra su spazi inferiori ai 1.000 metri quadrati, è stata confermata anche nel Q3 2017 con il 53% circa dei deals chiusi che appartengono a questa classe dimensionale. Cresce anche l'importanza delle transazioni comprese tra i 1.000 e i 3.000 metri quadrati, che nel terzo trimestre dell'anno hanno rappresentato il 31% dei deals. L'unica operazione superiore ai 5.000 metri quadrati del Q3 2017 è stata chiusa nel sottomercato del Centro ed è appartenente alla tipologia pre-let.

A Roma, l'attività leasing del terzo trimestre 2017 è stata molto dinamica con circa 58.600 metri quadrati assorbiti (+70% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente) per 37 operazioni (rispetto alle 22 del Q3 2016). Nonostante strutturalmente il mercato immobiliare della città di Roma sia legato alle dinamiche del settore pubblico, da inizio anno ci sono state solo 3 operazioni che hanno coinvolto questo interlocutore per quasi 2.000 metri quadrati di take-up complessivo.

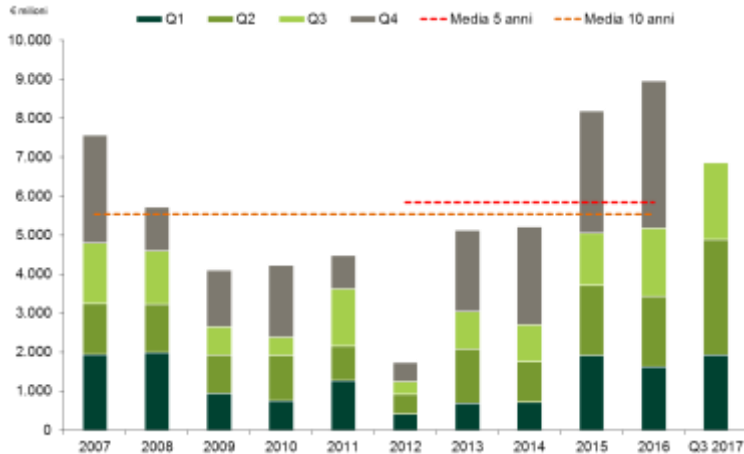
In totale a Roma dall'inizio dell'anno sono stati assorbiti circa 127.500 metri quadrati con un incremento del 34% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Nel Q3 2017, così come nei primi sei mesi dell'anno, i sottomercati del CBD e del Greater Eur sono stati quelli che hanno attratto maggiormente l'interesse dei tenant: sono state rispettivamente 16 e 13 le operazioni chiuse in questi sottomercati per un totale di circa 50.700 metri quadrati, dati che segnano un incremento del 200% degli spazi assorbiti in questi sottomercati rispetto al Q3 2016.

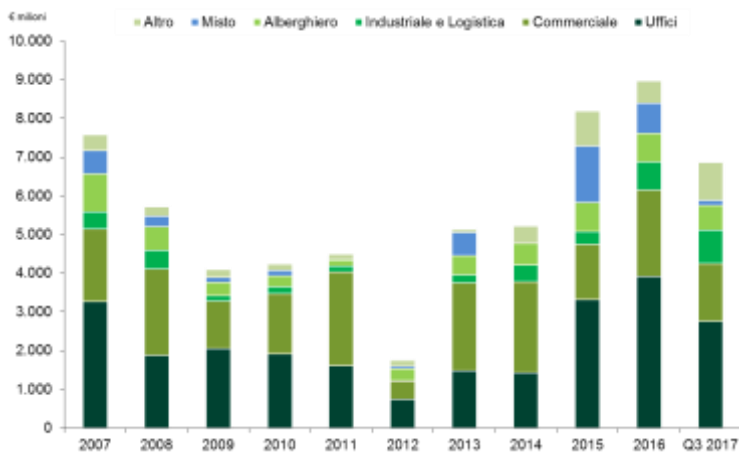
Da sottolineare anche la buona performance del Centro: nel Q3 2017 sono stati 2.000 i metri quadrati transati contro i 600 del Q3 2016.

La struttura della domanda di spazi a Roma, che tradizionalmente si concentra su dimensioni inferiori ai 1.000 metri quadrati, è stata confermata anche nel Q3 2017 con il 70% circa dei deals chiusi che appartengono a questa classe dimensionale.

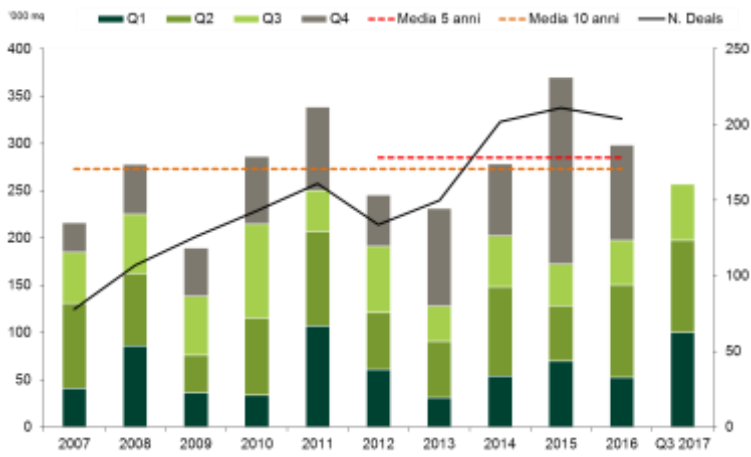
### Volume degli investimenti in Italia



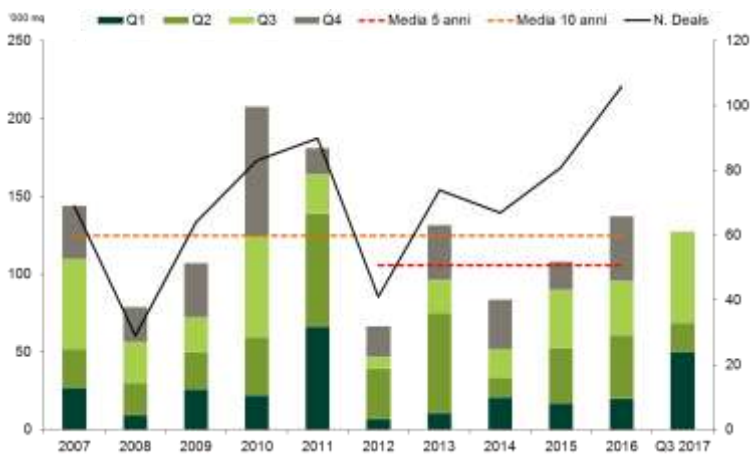
### Volume degli investimenti per prodotto



## Volume di assorbimento a Milano



## Volume di assorbimento a Roma



## **B. La Struttura finanziaria**

Alla data del 30 settembre 2017 il Fondo ha in essere un finanziamento con Natixis S.A. in pool con Aareal Bank A.G. per l'importo di € 60,0 milioni che corrisponde ad una leva del 21% sul valore degli immobili in portafoglio al 30 giugno 2017, rettificato degli immobili ceduti nel terzo trimestre 2017.

## **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 2017 ha fatturato canoni per € 4.008.374, nello stesso periodo del 2016, tale importo era pari a € 4.406.676. Si precisa che il decremento dei canoni è principalmente collegato alla stipula di nuovi contratti di locazione con la società Edil Future S.r.l. a canoni inferiori rispetto ai precedenti, nonché al rilascio degli spazi da parte di due conduttori per l'immobile di Roma, Via dei Berio.

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 2017 rispetto al 30 giugno 2017, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. Crediti 30.06.2017	€ 2.733.834
- tot. Crediti 30.09.2017	€ 2.778.647

Incremento € 44.813

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. Crediti 30.06.2017	€ 783.596
- tot. Crediti 30.09.2017	€ 566.040

Decremento € 217.556

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 2.025.855 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 – Largo Nuvolari: conclusione interventi per adeguamenti normativi e sostituzione impianti di climatizzazione;
- Milano – Via Tortona Torre Ares: rifacimento pavimentazione ingresso ed interventi per adeguamenti normativi.

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

Il Fondo ha ceduto, nel corso del terzo trimestre, due unità residenziali site in Venezia – Via della Droma per Euro 422.000.

## **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 – Via Mattei 5-9, Ferrara – Via Roffi 6, Milano - Viale Certosa 29 e nel complesso "retail" di San Giuliano Milanese (MI) - via Po 13/15/17/19;
- Dire S.a.r.l., società di diritto lussemburghese che deteneva 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 29 settembre 2017 è pari a € 90,95 (al 30 giugno 2017, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 86,00), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione di gestione al 30 giugno 2017) pari a € 185,405.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato