

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

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2014**

## *Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 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.....	5
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.

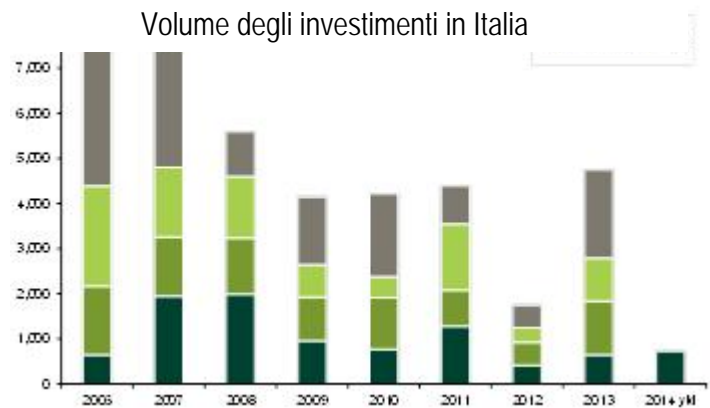
<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<b>Data di istituzione Fondo</b>	20/04/2005
<b>Data di richiamo degli impegni</b>	20/04/2005
<b>Durata del fondo</b>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<b>Tipologia di patrimonio immobiliare</b>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, 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

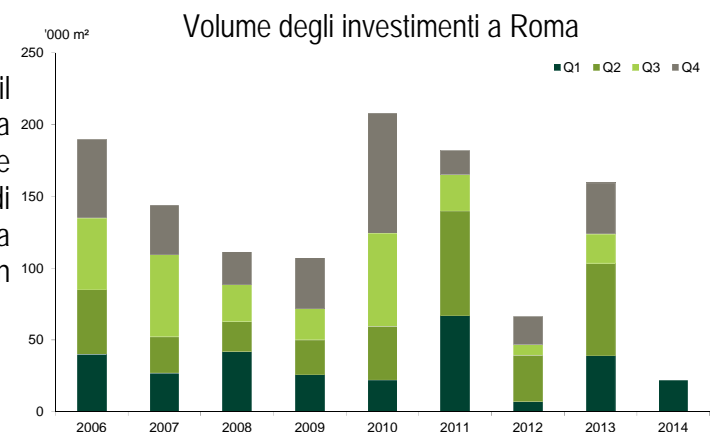
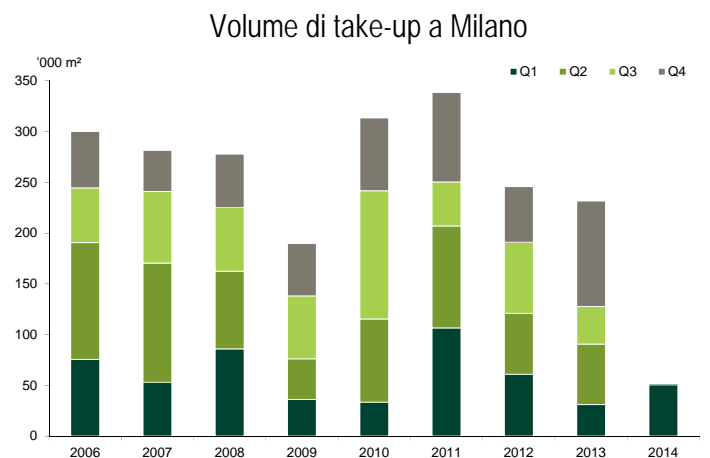
Il volume degli investimenti registrato nel primo trimestre mostra una progressione del 13% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il mercato italiano prosegue così il cammino della ripresa iniziato nella prima metà del 2013. Gli investitori continuano a guardare al mercato italiano, considerando che sia il momento giusto per poter realizzare delle operazioni interessanti. Tuttavia, la tipologia di prodotto ricercata è principalmente di tipo opportunistico.



In particolare, gli investitori stranieri hanno nuovamente rappresentato più della metà delle transazioni, attestandosi al 53%. In particolare, è da segnalare l'attività continua di Blackstone e l'arrivo sul mercato italiano di Benson Elliot che ha acquistato il retail park Terminal Nord a Udine. La maggior parte delle transazioni ha riguardato prodotti commerciali, come nella tradizione del mercato italiano.

Grazie alle transazioni di Blackstone che ha acquistato due portafogli, il prodotto logistica rappresenta il 30% del volume delle transazioni. L'interesse per questa tipologia di prodotto è alquanto inusuale, soprattutto in una fase d'inizio di ripresa del ciclo economico e immobiliare.

Infine, gli immobili a uso uffici transati sono stati soltanto due: il palazzo U27 a Milanofiori e il sale&lease-back dell'immobile Telecom in Via Negri. Queste due transazioni mostrano come l'interesse degli investitori per questa tipologia di prodotto richieda un conduttore di primaria importanza, una buona location dell'immobile e un contratto di locazione con una lunga durata.



## **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 35,58% del valore degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2013.

## **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 2014 ha fatturato canoni per € 4.553.682, nello stesso periodo del 2013, tale importo era pari a € 5.218.633. Si precisa che parte della riduzione è riconducibile alla chiusura del contratto di locazione stipulato con Unicredit sull'immobile di Milano - Via Tortona.

Per l'immobile di Milano, Via Gallarate è stato siglato un nuovo contratto di locazione per le rimanenti parti ad uso uffici.

### **Crediti verso locatari**

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2014 rispetto al 31 dicembre 2013, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.03.2014	€ 3.043.912
- tot. crediti 31.12.2013	€ 2.869.679

incremento	€ 174.233
------------	-----------

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 832.985 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 31 marzo 2014, inoltre, non ci sono crediti verso società controllate dal Fondo.

### **Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del trimestre sono iniziati i lavori di strip out e demolizione dell'immobile in Milano, via Tortona (Torre Ares) e sono stati assegnati gli appalti dei lavori per le fasi successive di riqualificazione. Sono in fase di ultimazione i lavori di manutenzione straordinari agli impianti dell'immobile di Roma, via dei Berio e sono in corso le procedure competitive per l'assegnazione dei lavori di riqualificazione impiantistica dell'immobile in Milano, via Stephenson.

## **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".

#### 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 2014 è pari a € 91,75 (al 30 dicembre 2013 pari a € 75,35), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dal Rendiconto annuale al 31 dicembre 2013) pari a € 221,395.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato