

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2013

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013

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.....	4
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	5

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.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
Data di istituzione Fondo	20/04/2005
Data di richiamo degli impegni	20/04/2005
Durata del fondo	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services
Esperto Indipendente	Patrigest S.p.A.
Società di Revisione	Mazars S.p.A.
Valore del fondo in occasione del primo collocamento	Euro 130,7 milioni
Numero di quote	1.454.927
Valore nominale delle quote in occasione del primo collocamento	Euro 250,00
Quotazione	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 terzo trimestre dell'esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo.

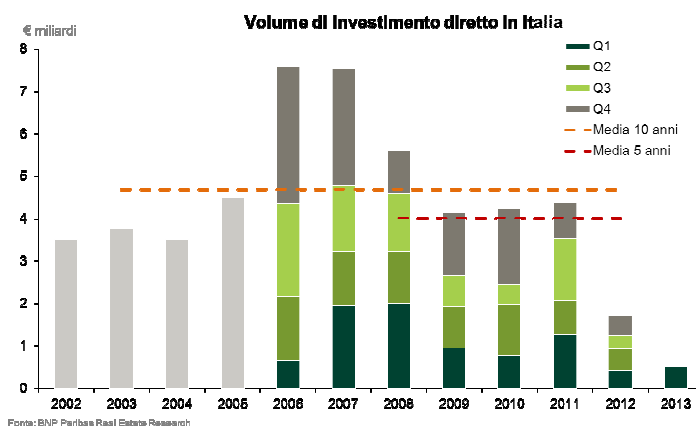
A. Andamento del mercato immobiliare

La seconda recessione in Italia nel giro di pochi anni con una riduzione del PIL nel 2012 del 2,4% rende la situazione economica, finanziaria e politica italiana difficile, con un forte impatto negativo anche per gli investimenti immobiliari. Infatti, da una parte, gli investitori stranieri hanno ridotto le decisioni di investimento, mentre dall'altro le difficoltà dell'accesso al credito ostacolano la realizzazione di operazioni immobiliari anche per gli investitori italiani. Questa tendenza, presente nel 2012, è proseguita nei primi mesi del 2013, con soltanto € 499 milioni di transazioni di immobili non residenziali realizzate nel primo trimestre dell'anno.

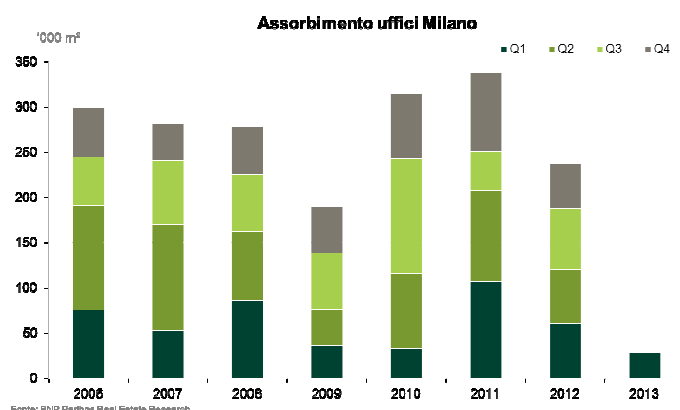
Nel corso del 2012, il volume di assorbimento di uffici a Milano si è attestato a 239.000 m², in diminuzione del 29% rispetto al 2011. La situazione di difficoltà nella quale si trovano le aziende, alla quale si aggiunge il calo dell'occupazione comporta la decisione di ridurre i costi di locazione e gli spazi occupati, spingendo conseguentemente i proprietari a una revisione dei canoni al ribasso, anche in considerazione del forte calo della domanda (difficoltà a trovare nuovi conduttori). Infatti, il volume di sfitto continua ad aumentare grazie alla liberazione di spazi e all'arrivo di nuovi prodotti sul mercato.

Nel corso del primo trimestre, soltanto 28.000 m² di uffici sono stati locati.

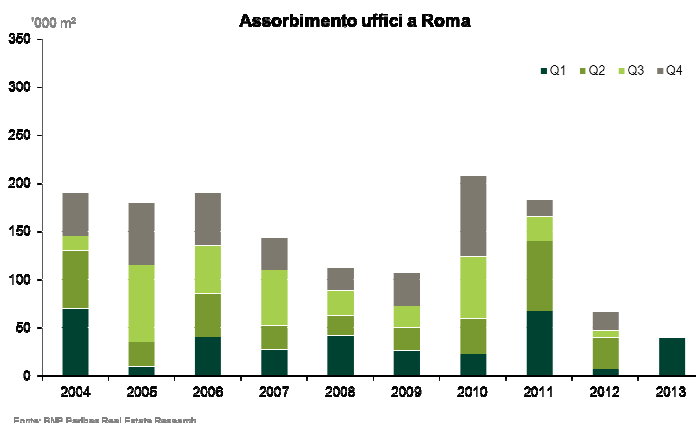
La diminuzione del volume di assorbimento nel mercato romano risulta più marcata. Infatti, la limitata attività del settore pubblico e l'assenza di grandi transazioni (ovvero operazioni superiori a 6.000 m²) continuano a pesare fortemente sul mercato. Inoltre, le difficoltà economiche continuano a frenare l'attività del settore privato.



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

B. La Struttura finanziaria

Nel primo trimestre dell'anno il Fondo non ha contratto nuovi finanziamenti.

Il fondo negli scorsi anni ha acceso finanziamenti con AReal Bank per un ammontare di € 35 Milioni e con Bayerische Landesbank-Succursale di Milano per € 85 milioni. L'indebitamento totale del fondo ammonta oggi

a € 120 Milioni che corrisponde circa al 34,32% del valore degli immobili in portafoglio al 31 marzo 2013. Si precisa che il finanziamento AAreal Bank con scadenza 3 aprile 2013 è stato temporaneamente posticipato, la nuova scadenza è prevista il 3 luglio 2013, al fine di completare le negoziazioni avviate tra le parti per ridefinire le caratteristiche principali (ammontare, costo, durata).

C. L'attività di gestione

Nel corso del primo trimestre 2013 la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

Contratti di Locazione

Il Fondo nel primo trimestre 2013 ha fatturato canoni per € 5.218.633, nello stesso periodo del 2012, tale importo era pari a € 5.383.274. Nel corso del trimestre è stato stipulato un contratto di locazione relativo all'immobile di Via Stephenson per un ammontare pari ad Euro 134.800.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2013 rispetto al 31 dicembre 2012, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.12.12	€ 1.877.693
- tot. crediti 31.03.13	€ 1.415.342
- decremento	€ 462.351

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 420.090 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 31 marzo 2013, inoltre, non ci sono crediti verso società controllate dal Fondo.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del trimestre, a seguito della richiesta dell'attuale conduttore, sono iniziati i lavori per la costruzione di un nuovo edificio adiacente all'immobile logistico di Trezzo sull'Adda al fine di realizzare una nuova sede logistica; si prevede di terminare i lavori entro l'anno corrente. Inoltre il Fondo ha iniziato i lavori per l'adeguamento degli spazi a nuovi conduttori per gli immobili di Milano via Stephenson e via Gallarate.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Il Fondo ha terminato la propria fase di investimento e non sono previste ulteriori acquisizioni. Prosegue l'attività di vendita delle unità residenziali di Livorno e Venezia.

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

Il valore al 28 dicembre 2012 pari ad € 59,90 non ha registrato rilevanti variazioni attestandosi al 28 marzo 2013 a un valore pari a € 63,60.

Le quote del Fondo Immobiliare Dinamico sono scambiate presso il segmento MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi di Borsa Italiana S.p.A. Il codice ISIN è IT0003752745.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato