

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
Fondo di Investimento Alternativo (FIA)

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2017

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 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.....	8
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.

Tipologia	Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
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	Praxi S.p.A.
Società di Revisione	Mazars Italia S.p.A.
Valore del fondo in occasione del primo collocamento	€ 130,7 milioni
Numero di quote	1.454.927
Valore nominale delle quote in occasione del primo collocamento	€ 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

A. Andamento del mercato immobiliare

Il volume degli investimenti registrato nel corso del primo trimestre 2017 per tutti gli asset class è stato pari a circa €1.950 milioni, valore in aumento del 19% circa rispetto allo stesso periodo del 2016. Si tratta di un inizio d'anno positivo che si attesta su livelli simili a quelli del periodo precedente alla crisi economica.

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

Anche nel Q1 2017 il prodotto Uffici è stato il maggior contributore ai volumi totali con circa €1 miliardo di investimenti (il 48% del totale) per 13 operazioni realizzate sia a Milano che a Roma inclusi tre portafogli.

Buon inizio di nuovo anno anche per il segmento Retail che ha registrato volumi per circa €450 milioni (il 22% in più rispetto al Q1 2016) incluse due operazioni di portafogli High Street e una relativa ad un portafoglio di Centri Commerciali. L'interesse per questo segmento si è manifestato anche nel Centro-Sud Italia.

Da sottolineare anche la presenza di alcune transazioni nel settore "Other" che ha totalizzato circa €200 milioni inclusi un portafoglio di centraline, due RSA e un parcheggio.

Per quanto riguarda il mercato leasing, l'anno a Milano è iniziato con un'elevata dinamicità con livelli di assorbimento pari a circa 100.000 metri quadrati per 61 operazioni. Si tratta di uno dei trimestri migliori registrati negli ultimi 10 anni.

L'area del CBD Duomo e Porta Nuova continua ad attrarre l'interesse dei tenant registrando la chiusura di 21 operazioni. Da sottolineare che nel primo trimestre anche la Periferia e l'Hinterland sono state oggetto rispettivamente di 14 e 13 transazioni.

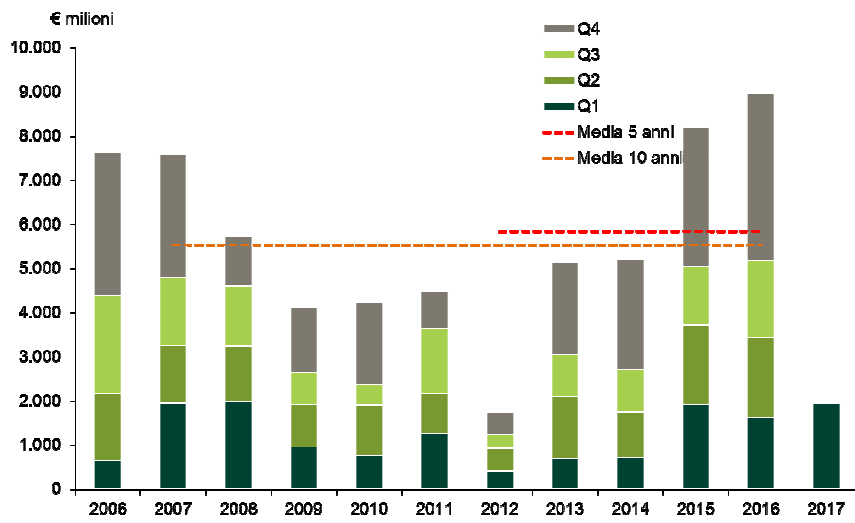
Anche nel Q1 2017 il 60% circa dei deals a Milano risulta essere al di sotto dei 1.000 metri quadrati confermando un dato strutturale che caratterizza la domanda di questo mercato. Nel trimestre sono state quattro le operazioni superiori ai 5.000 metri quadrati di cui due chiuse nel sottomercato CBD Porta Nuova che si conferma quale destinazione privilegiata per le corporate (in particolare della moda e dei new media) alla ricerca di nuovi spazi che presentino caratteristiche di qualità (grado A) e flessibilità.

A Roma, l'attività del primo trimestre 2017 è stata relativamente dinamica con circa 48.000 metri quadrati assorbiti (un incremento del 50% rispetto alla media trimestrale degli ultimi 10 anni) per un totale di 28 operazioni. Il dato include una rilevante transazione di circa 16.000 metri quadrati relativi ad un'operazione pre-let che coinvolge una corporate del settore IT nella zona sud-ovest della città.

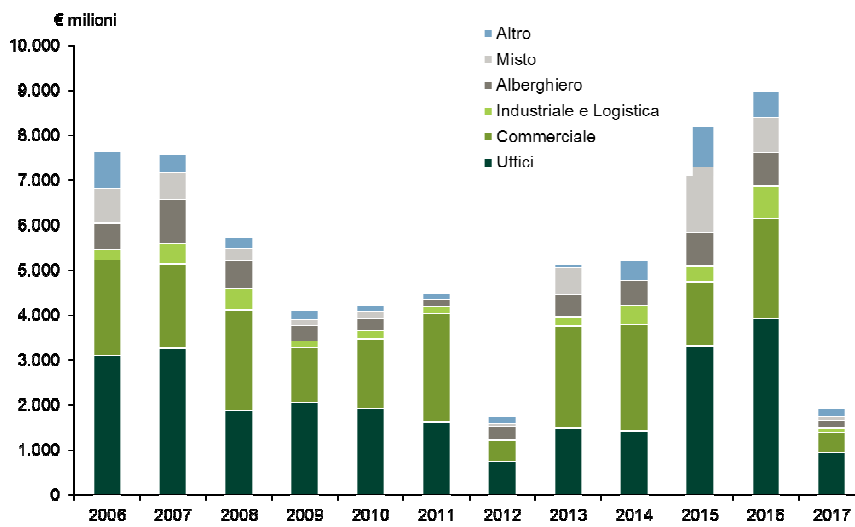
Nonostante strutturalmente il mercato immobiliare della città di Roma sia legato alle dinamiche del settore pubblico, nel primo trimestre del 2017 non ci sono state chiusure di operazioni che hanno coinvolto questo interlocutore.

Come a Milano, anche a Roma la maggior parte delle operazioni del primo trimestre è stata di dimensione inferiore ai 1.000 metri quadrati. Da sottolineare tuttavia l'aumento rispetto al Q1 2016 del contributo dei deals compresi fra i 3.000 e i 6.000 metri quadrati che è passato dal 5% al 18% circa.

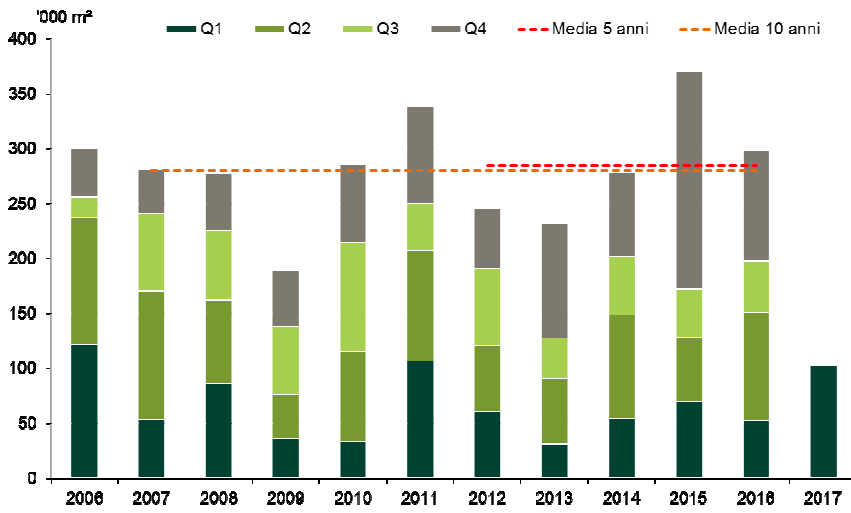
Volume degli investimenti in Italia



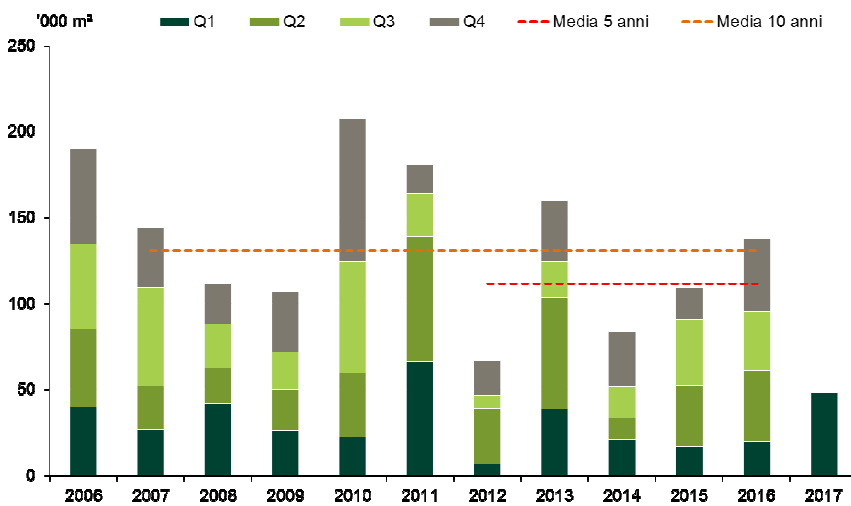
Volume degli investimenti per prodotto



Volume di assorbimento a Milano



Volume di assorbimento a Roma



B. La Struttura finanziaria

Alla data del 31 marzo 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 31 dicembre 2016, rettificato degli immobili ceduti nel primo 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 primo trimestre 2017 ha fatturato canoni per € 4.115.150, nello stesso periodo del 2016, tale importo era pari a € 4.241.955. Si precisa che lo scostamento negativo è dovuto alla cessione dell'immobile logistico sito in Trezzo sull'Adda ed è stato parzialmente compensato dai contratti di locazione progressivamente giunti a regime nel primo trimestre 2017 con un incremento del 7,7% a parità di perimetro immobiliare.

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 31 marzo 2017 rispetto al 31 dicembre 2016, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. Crediti 31.12.2016	€ 2.694.864
- tot. Crediti 31.03.2017	€ 2.627.109

Decremento € 67.755

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. Crediti 31.12.2016	€ 799.129
- tot. Crediti 31.03.2017	€ 546.673

Decremento € 252.456

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.903.782 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Manutenzioni straordinarie

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

- Milano - Via Grosio: interventi per allestimento spazi locati;
- Milano - Via Gallarate: interventi per adeguamenti normativi e rifacimento della rete fognaria;
- Milano - Largo Nuvolari: interventi per adeguamenti normativi;
- Milano - Via Tortona Athena: interventi per allestimento spazi locati;

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Il Fondo ha ceduto nel corso del primo trimestre cinque unità residenziali, rispettivamente site in:

- Venezia - Via della Droma: quattro unità abitative e quattro posti auto per € 665.000;
- Livorno - Via Crispi: una unità abitativa e due posti auto per € 123.000.

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". Sono in corso le attività propedeutiche alla liquidazione della società.

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 2017 è pari a € 77,25 (al 30 dicembre 2016, ultimo giorno di negoziazione dell'anno, pari a € 80,10), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016) pari a € 192,252, al lordo del rimborso pro quota pari a € 3,50 effettuato in data 8 marzo 2017.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato