

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2015

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015

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.....	6
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.

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	Praxi S.p.A.
Società di Revisione	BDO Italia 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

A. Andamento del mercato immobiliare

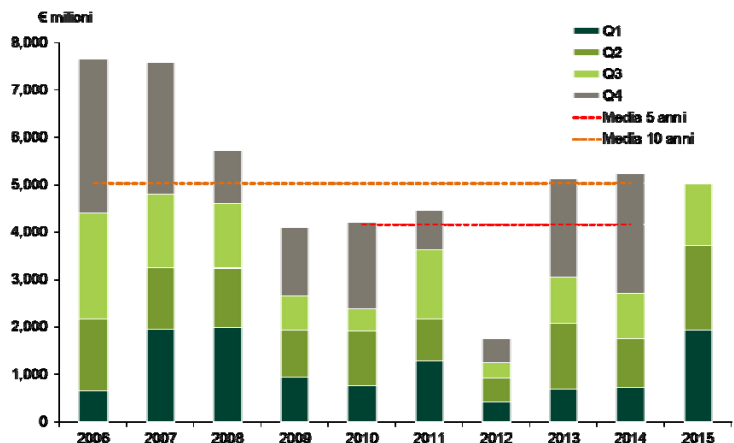
Il volume degli investimenti registrato fino a fine settembre mostra una progressione del 86%, grazie a delle importanti transazioni registrate a Milano. Le due più importanti sono l'investimento del Qatar nel progetto di Porta Nuova per € 900 milioni e la vendita di palazzo Broggi in piazza Cordusio per € 345 milioni a Fosun.

Al di là dei numeri, è interessante osservare che il mercato italiano sia tornato nell'interesse degli investitori, soprattutto quelli esteri che hanno permesso la ripresa dell'attività immobiliare. Il loro obiettivo principale è trovare un prodotto core, ma siccome non ve ne sono tanti e quelli esistenti sono in vendita a un prezzo troppo alto, si osservano le prime operazioni che riguardano un intervento sostanzioso sull'immobile in modo da renderlo adatto alla domanda, sia in termini di conduttori che di investitori.

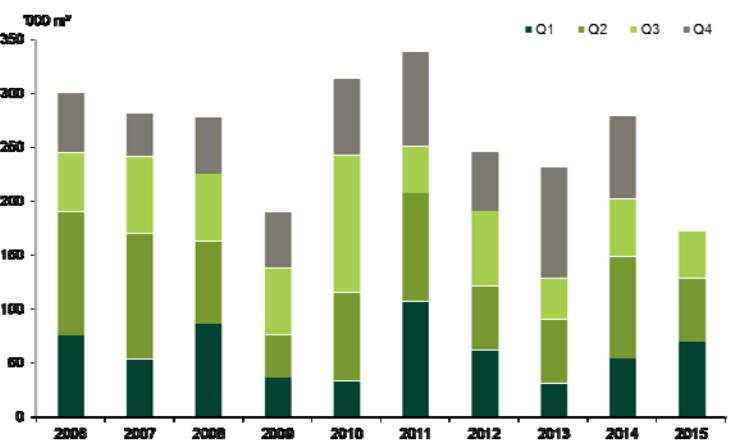
Se il mercato degli investimenti potrebbe essere definito spumeggiante, non si può dire lo stesso del mercato delle locazioni nelle due città principali, Milano e Roma. A Milano, l'attività è in riduzione, in quanto quest'anno sono mancate le grandi transazioni, ossia le riorganizzazioni delle grandi aziende. Questo dovrebbe probabilmente succedere nel quarto trimestre con due importanti transazioni in chiusura.

A Roma, l'attività è in miglioramento, ma rispetto a un 2014 che è stato poco dinamico. Se da una parte il settore pubblico sta portando avanti una politica di razionalizzazione e riorganizzazione delle proprie sedi, è da segnalare che il centro storico della città rimane il quartiere di maggior interesse.

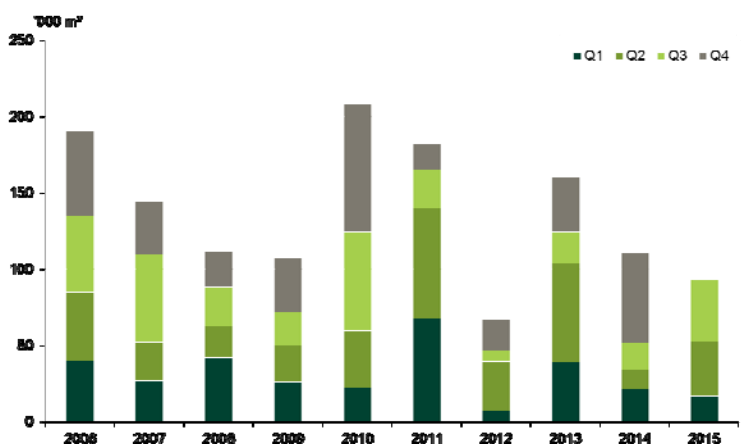
Volume degli investimenti in Italia



Volume di assorbimento a Milano



Volume di assorbimento a Roma



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 AReal bank per un ammontare di Euro 35 milioni.

Nel mese di agosto 2015 il Fondo ha rimborsato Euro 25 milioni a Bayerische Landesbank. L'indebitamento totale del fondo ammonta alla data del presente resoconto intermedio a Euro 94,51 Milioni che corrisponde al 30,1% del valore degli immobili in portafoglio al 30 settembre 2015.

Si comunica inoltre che è stata raggiunta un'intesa con la banca finanziatrice Bayerische Landesbank relativa alla posticipazione al 31 dicembre 2015 della scadenza del finanziamento in essere con quest'ultima (scadenza inizialmente fissata al 6 agosto 2015).

A tal proposito, si comunica che la SGR sta finalizzando con due primari istituti di credito un nuovo finanziamento in pool che andrà a sostituire la posizione oggi occupata da Bayerische Landesbank.

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 2015 ha fatturato canoni per € 3.873.979, nello stesso periodo del 2014, tale importo era pari a € 4.785.316.

Nel mese di luglio il Fondo ha siglato un nuovo contratto di locazione con la società Bosch Energy & Building Solutions Italy S.r.l. relativo a circa 1.449 mq di superfici ad uso uffici e 12 posti auto coperti siti in Milano – Via Grosio 10/8. A seguito della sottoscrizione del contratto di locazione con Bosch Energy & Building Solutions Italy S.r.l., il tasso di vacancy presente sull'immobile si è ridotto del 27%. Ad oggi l'immobile risulta pertanto locato per ca. il 76% della sua superficie commerciale.

Si segnala inoltre, che in data 7 settembre 2015 il fondo ha siglato un nuovo contratto di locazione con Deloitte Italy S.p.A. relativo a circa 4.500 mq di spazi ad uso ufficio siti in Milano – Via Tortona 33 (Torre Athena). Con la sottoscrizione del contratto di locazione con Deloitte Italy S.p.A., l'immobile risulta ad oggi totalmente locato.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2015 rispetto al 30 giugno 2015, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.2015	€ 2.301.724
- tot. crediti 30.09.2015	€ 1.731.220

decremento	€ 570.504
------------	-----------

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. crediti 30.06.2015	163.399
- tot. crediti 30.09.2015	€ 43.717

decremento	€ 119.682
------------	-----------

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.506.641 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del trimestre non sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria.

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". Nel primo semestre 2015 il fondo TPF1 ha perfezionato la cessione del portafoglio immobiliare e BNP Paribas REIM Francia ha avviato il processo di liquidazione della TPF1 che si prevede di completare nel primo semestre 2016.

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 30 settembre 2015 è pari a € 56,00 (al 30 giugno 2015, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 58,50), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 30 giugno 2015) pari a € 194,675.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato