

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2016

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016

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.

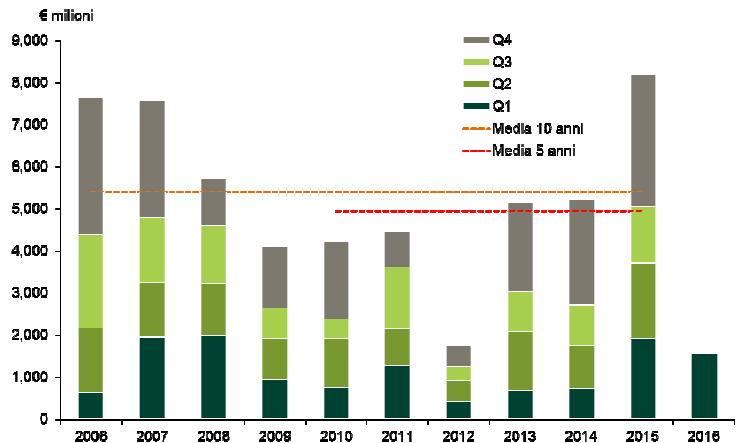
Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
Data di istituzione Fondo	20/04/2005
Data di richiamo degli impegni	20/04/2005
Durata del fondo	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services
Esperto Indipendente	Praxi S.p.A.
Società di Revisione	Mazars 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 nel corso del primo trimestre si è attestato a € 1.563 milioni, in diminuzione del 19% rispetto allo stesso periodo del 2015. Tuttavia, nel Q1 2015 era stata contata la transazione atipica a Porta Nuova per € 900 milioni. Pertanto, al netto di quella transazione, il mercato ha fatto registrare un balzo del 53% e si posiziona come uno dei migliori primi trimestri dell'anno. L'attività degli investitori nel mercato italiano continua a rimanere sostenuta, con delle importanti transazioni che sono state chiuse come la vendita del portafoglio Great Beauty a Roma o l'immobile in Via Montenapoleone a Milano.

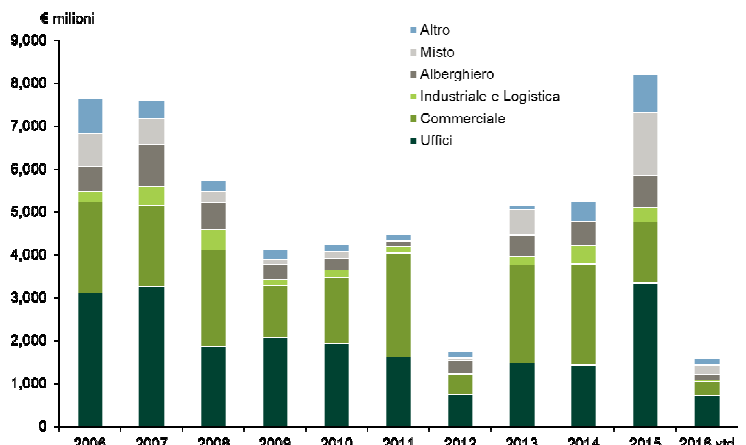
Volume degli investimenti in Italia



Per quanto riguarda la tipologia dei prodotti, il segmento degli uffici continua a far registrare un forte interesse da parte degli investitori con un volume in aumento nel 2015 del 139% rispetto al 2014.

Al contrario, nello stesso periodo il settore retail ha registrato una riduzione del 39%. Tuttavia, sono state registrate due transazioni nel segmento high-street: in Via Montenapoleone a Milano e in Via Cola di Rienzo a Roma. In particolare, quest'ultima ha visto come compratore il braccio immobiliare della Bank of Montreal.

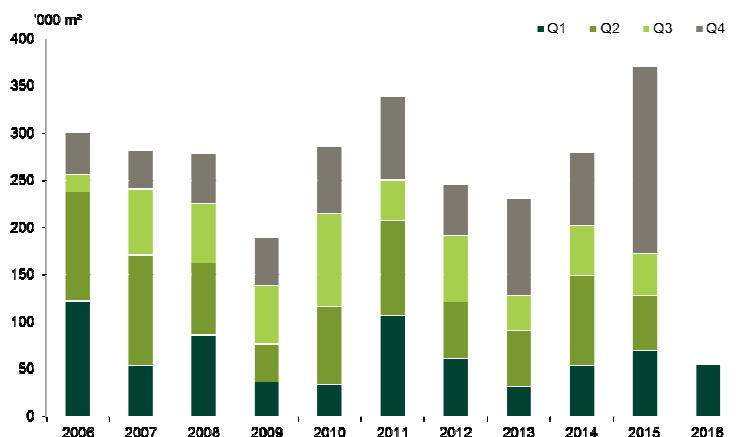
Volume degli investimenti per prodotto



Per quanto riguarda i due mercati principali, Milano e Roma, si è continuata a osservare una certa dicotomia tra le due città. Milano sta approfittando pienamente della ripresa, con i volumi più importanti di sempre. La piazza di Roma è tornata sui livelli della sua media decennale, ma con volumi nettamente inferiori a quelli di Milano.

Oltre al fatto che Milano sia vista come il mercato più liquido, vi è anche un problema di prodotto. A Milano si trovano uffici di classe A, ben posizionati e ben locati, mentre Roma non possiede un'offerta adeguata alla domanda, rimanendo, inoltre, ancora troppo legato al settore pubblico, del quale non è ancora chiara la

Volume di assorbimento a Milano

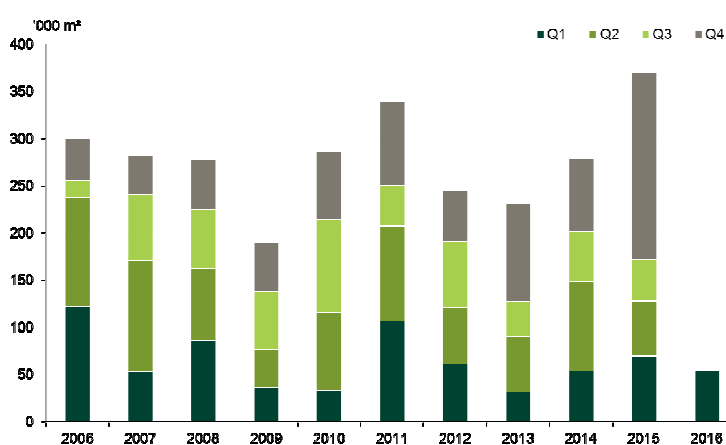


strategia immobiliare nel breve-medio periodo.

Il mercato dell'assorbimento di uffici a Milano si

è confermato vivace nel 2015, pur facendo registrare tre grosse transazioni nel Q4: le due torri di CityLife e il Diamante a Porta Nuova. Non considerando le transazioni atipiche in CityLife, il mercato milanese si è mantenuto in linea con la media decennale. Nel corso del primo trimestre, l'attività è rimasta sostenuta. I conduttori rilasciano principalmente degli immobili di grado B e C. In particolare, questi ultimi per tornare sul mercato necessitano di interventi di ristrutturazione che li faranno uscire temporaneamente dall'offerta, pur restando nello stock di uffici.

Volume di assorbimento a Roma



A Roma, il buon volume di assorbimento registrato nel 2015 è stato raggiunto grazie al ritorno di alcune grandi transazioni, come per esempio i 6.500 m² presi in locazione da Philip Morris, ma soprattutto allo spostamento di Telecom Italia nel centro dell'EUR. Al riguardo, nel quarto trimestre sono stati contabilizzati i 35.000 m² presi in Via dell'Arte, mentre nel Q1 2016 sono stati contati i circa 50.000 m² presi nelle Torri Ex-Ministero delle Finanze, sempre all'EUR. Tuttavia, il mercato immobiliare della città di Roma rimane legato alle dinamiche del settore pubblico le cui politiche di riorganizzazione avanzano a singhiozzi. Il Comune di Roma è tornato attivo nella riorganizzazione dei propri uffici, continuando tuttavia a prediligere il centro storico in attesa di realizzare lo sviluppo del Campidoglio 2.

B. La Struttura finanziaria

Alla data del 31 marzo 2016 il Fondo ha in essere un finanziamento con Natixis S.A. in pool con Aareal Bank A.G. per l'importo di Euro 75,0 milioni che corrisponde ad una leva del 24% sul valore degli immobili in portafoglio al 31 marzo 2016.

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 2016 ha fatturato canoni per € 4.241.955, nello stesso periodo del 2015, tale importo era pari a €4.438.347.

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 2016 rispetto al 31 dicembre 2015, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.12.2015	€ 2.305.727
- tot. crediti 31.03.2016	€ 2.202.699

decremento € 103.028

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. crediti 31.12.2015 € 43.717

- tot. crediti 31.03.2016 € 249.267

incremento € 205.550

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.683.731 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 Stephenson: messa in sicurezza e lavaggio facciate;
- Milano - Via Grosio: riqualificazione centrale termica;
- Milano - Via Tortona Athena: interventi per adeguamenti normativi e per allestimento spazi locati;
- Roma - Via dei Berio: riqualificazione facciate;
- Milano - Viale Certosa: ripristino cemento armato rampa di accesso.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Il Fondo ha ceduto nel mese di marzo due unità residenziali, rispettivamente site in:

- Venezia – Via della Droma: una unità abitativa e un posto auto per € 345.000;
- Livorno – Via Crispi: una unità abitativa per € 220.000.

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 (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" gestito da BNP Paribas REIM Francia. L'OPCI ha avviato il processo di liquidazione che si prevede di completare entro l'anno corrente.

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 2016 è pari a € 55,75 (al 30 dicembre 2015, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 58,90), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015) pari a € 190,165.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato