

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2013

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 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

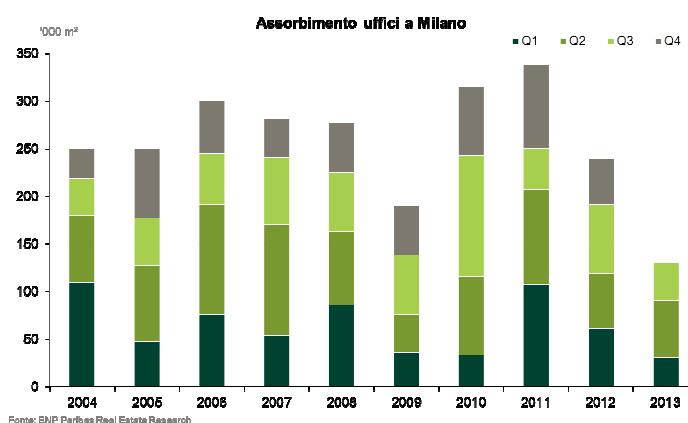
3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento

Nel corso del trimestre di esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo.

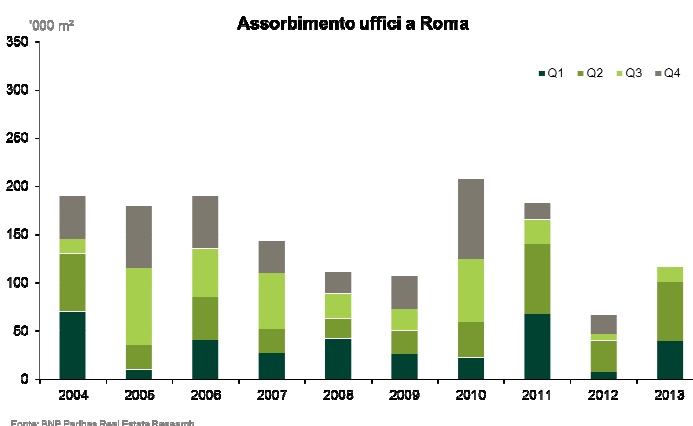
A. Andamento del mercato immobiliare

La diminuzione del PIL nel corso del 2013 si prevede pari a 1,7-1,9%, con un quarto trimestre che dovrebbe far registrare una prima leggera crescita. Tuttavia, la ripresa sarà debole e non dovrebbe superare il 0,5% annuo nei prossimi due anni.

In questo contesto, il mercato immobiliare degli investimenti sta registrando un aumento dell'attività; a fine settembre, il volume delle compravendite era già superiore a quello di tutto il 2012. Infatti, sono stati registrati circa € 2.400 milioni di transazioni con una netta presenza di operatori stranieri che rappresentano il 73% del totale. Tuttavia, questi segnali incoraggianti sono il frutto di alcune significative operazioni in un mercato di dimensioni ancora limitate.



Il mercato del lavoro ed i consumi non dovrebbero tornare a crescere prima della fine del 2014. Pertanto, il mercato degli uffici continua a registrare una contrazione dell'occupazione di nuove superfici: soltanto 40.000 mq a Milano e 15.000 mq a Roma.



B. La Struttura finanziaria

Nel trimestre il Fondo ha perfezionato il rinnovo per 5 anni del finanziamento acceso con AAreal Bank per un ammontare di € 35 milioni, con relativa copertura del rischio tasso su € 25 milioni. E' inoltre in essere il finanziamento con Bayerische Landesbank-Succursale di Milano per € 85 milioni. L'indebitamento totale del fondo ammonta oggi a € 120 Milioni che corrisponde circa al 34,82% del valore degli immobili in portafoglio al 30 settembre 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 terzo trimestre 2013 ha fatturato canoni per € 5.116.002, nello stesso periodo del 2012, tale importo era pari a € 5.168.458. Nel mese di settembre è stato siglato un accordo per l'ampliamento della superficie locata ad un conduttore nell'immobile sito in Milano via Gallarate e sono in corso trattative per la locazione di altre importanti superfici sfitte del Fondo, il cui perfezionamento potrebbe avvenire entro la fine dell'anno.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2013 rispetto al 30 giugno 2013, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.13	€ 1.610.598
- tot. crediti 30.09.13	€ 1.630.420
- incremento	€ 19.822

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 666.246 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 30 settembre 2013, inoltre, non ci sono crediti verso società controllate dal Fondo.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del trimestre sono proseguiti i lavori per la costruzione del nuovo edificio adiacente all'immobile logistico di Trezzo sull'Adda che si prevede di terminare i lavori, in anticipo sul programma dei lavori, entro l'anno corrente. Inoltre il Fondo ha avviato la progettazione per la ristrutturazione dell'immobile di Milano Via Tortona (Torre Ares) e si prevede di avviare i lavori all'inizio del prossimo anno.

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 marzo 2013 era pari ad € 63,60, ha registrato una lieve ripresa attestandosi al 30 settembre 2013 a € 65,35, rispetto ad un *net asset value* per quota (calcolato sulla base dei valori di mercato al 30 giugno 2013) pari a € 232,533.

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