



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2012

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012

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.

<i>Tipologia</i>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<i>Data di istituzione Fondo</i>	20/04/2005
<i>Data di richiamo degli impegni</i>	20/04/2005
<i>Durata del fondo</i>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<i>Tipologia di patrimonio immobiliare</i>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
<i>Banca Depositaria</i>	BNP Paribas Securities Services
<i>Esperto Indipendente</i>	Patrigest S.p.A.
<i>Società di Revisione</i>	Mazars S.p.A.
<i>Valore del fondo al collocamento</i>	Euro 130,7 milioni
<i>Numero di quote</i>	1.454.927
<i>Valore nominale delle quote al collocamento</i>	Euro 250,00
<i>Quotazione</i>	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

Nei primi tre trimestri del 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali ha raggiunto soltanto il livello del primo trimestre dell'anno precedente di € 1,2 miliardi circa. Nel terzo trimestre del 2012, soltanto € 307 milioni sono stati investiti, il peggior livello mai registrato in Italia. Il deteriorarsi della situazione economica e finanziaria in Italia e in Europa ha avuto un impatto negativo sul mercato degli investimenti. Infatti, il perdurare su livelli molto elevati dei rendimenti dei titoli di Stato italiani non permette agli istituti di credito di rendere il ricorso al credito meno

oneroso. Pertanto, nessuna transazione di importo maggiore di € 130 milioni è stata registrata in quanto proprio queste operazioni necessitano il ricorso alla leva.

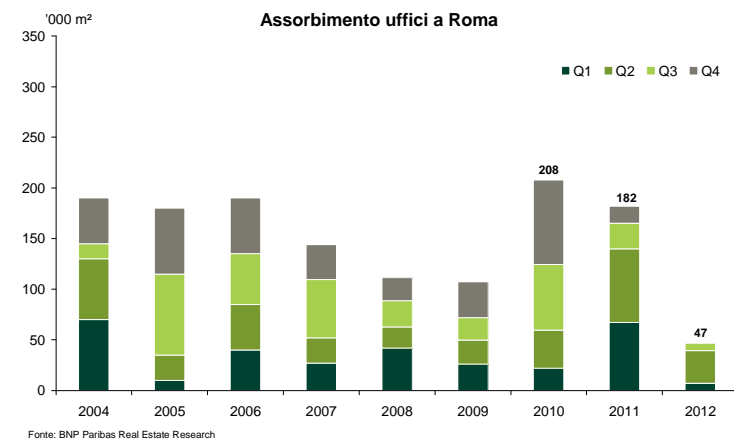
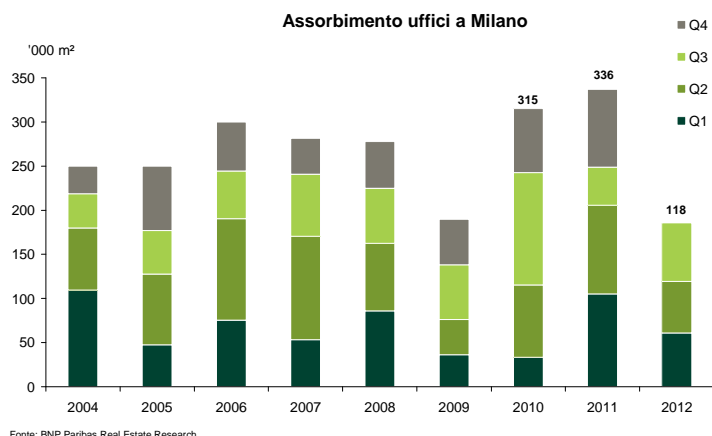
Se nel 2011 gli investitori hanno concentrato la loro attenzione sugli uffici e gli immobili commerciali (il 90% del totale), nel corso del 2012 si è assistito a investimenti maggiori nelle altre tipologie di prodotti. In particolare, gli investimenti in strutture alberghiere sono raddoppiati, arrivando a rappresentare il 20% del volume totale.

Con l'inizio della nuova recessione, il settore uffici mostra una situazione di sofferenza dei principali indicatori di mercato. Infatti, a fronte di una diminuzione dell'occupazione, le motivazioni che spingono le società a cercare nuovi uffici sono la riorganizzazione delle loro sedi, la razionalizzazione degli spazi e la ricerca di canoni minori. Tuttavia, il mercato di Milano mostra dei risultati che sono migliori rispetto alla crisi del 2009, mentre il mercato romano soffre dell'inattività del settore pubblico.

B. La Struttura finanziaria

Nel terzo 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 33,7% del valore degli immobili in portafoglio al 30 settembre 2012.



C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2012 la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

Contratti di Locazione

Il fondo, nel terzo trimestre 2012, ha fatturato canoni per € 5.168.458, nello stesso periodo del 2011, tale importo era pari a € 4.878.079. Nel corso del trimestre non è stato stipulato nessun nuovo contratto di locazione.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2012 rispetto al 30 giugno 2012, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.12	€ 897.394
- tot. crediti 30.09.12	€ 1.092.626
- incremento	€ 195.232

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 318.640 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

L'incremento evidenziato è sostanzialmente dovuto al ritardo nel pagamento del canone da parte di alcuni conduttori: Si evidenzia che un importo di circa Euro 100.000 è stato incassato nei primi giorni del mese di ottobre.

Alla data del 30 settembre 2012, inoltre, non vi risultano essere crediti verso società controllate dal fondo.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del trimestre sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate dell'immobile di Milano, Via Tortona, torre Athena.

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, nel corso del terzo trimestre 2012 è stata effettuata la vendita di un appartamento con relativo posto auto dell'immobile di Venezia Lido.

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 di Borsa delle quote rappresentative del Fondo al 29 giugno 2012 pari ad € 68,95 ha subito un lieve decremento raggiungendo al 28 settembre 2012 il valore di € 65,10.

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