

**BNP Paribas REIM SGR p.A.**

**IMMOBILIARE DINAMICO**  
**fondo comune di investimento immobiliare chiuso**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2012**

## *Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2012*

### INDICE

1. Premessa .....	3
2. Dati identificativi del fondo .....	3
3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento .....	3
A. Andamento del mercato immobiliare .....	3
B. La Struttura finanziaria.....	4
C. L'attività di gestione.....	4
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.

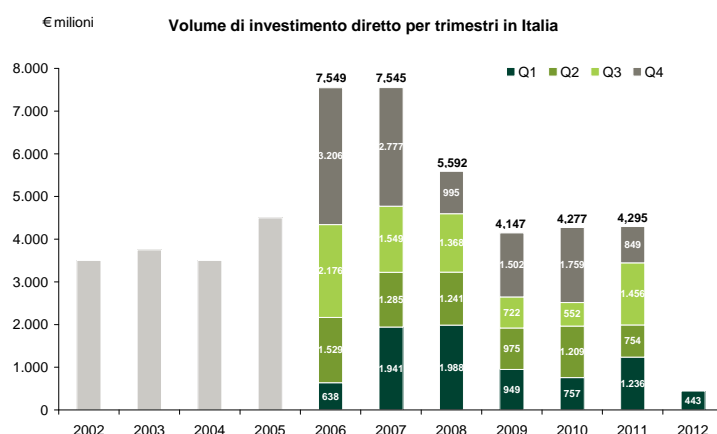
<i>Tipologia</i>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<i>Data di istituzione Fondo</i>	20/04/2005
<i>Data di richiamo degli impegni</i>	20/04/2005
<i>Durata del fondo</i>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<i>Tipologia di patrimonio immobiliare</i>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, 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. (fino alla semestrale al 31.12.2011 REAG – Real Estate Advisory Group 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 collocate</i>	1.742.556
<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 primo trimestre dell'esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo.

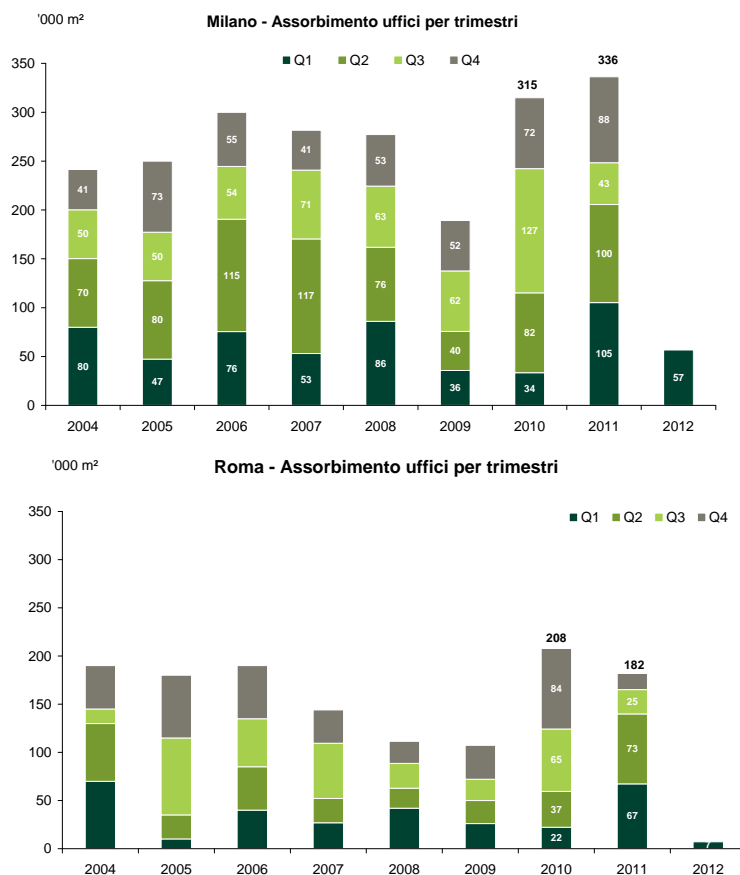
### A. Andamento del mercato immobiliare

Nel corso del primo trimestre dell'anno sono state perfezionate compravendite per poco più di € 440 milioni. Questo livello è significativamente inferiore a quanto registrato sia nel primo trimestre del 2011 (€ 1.200 mil circa, di cui € 472 mil per l'acquisto della Rinascente di Milano) sia nel primo trimestre del 2010 e 2009 (rispettivamente, € 770 mil ca. e € 850 mil ca.). Tale forte riduzione del volume investito nell'immobiliare è stata aggravata dall'ulteriore stretta creditizia avvenuta a seguito del peggioramento della situazione sui mercati finanziari dell'estate del 2011.



Anche per questo i grandi investimenti che anche nel 2011 era stati osservati sul mercato, soprattutto per immobili ad uso commerciale, nel 2012 non sono per ora visibili.

Circa il 50% degli investimenti registrati nei primi tre mesi del 2012 sono stati investiti a Milano e Roma in immobili ad uso terziario (generalmente già totalmente o quasi a reddito). Tuttavia la domanda di spazi ad uso ufficio si sta riducendo dopo due anni in cui era stata molto vivace, soprattutto grazie a trasferimenti di sedi societarie dettati da necessità di razionalizzazione degli spazi utilizzati, ovvero di risparmio sui costi dei canoni di locazioni. In tutta la città di Milano (hinterland incluso) sono stati assorbiti meno di 60.000 mq nei primi tre mesi dell'anno, mentre nello stesso periodo del 2011 l'assorbimento aveva superato i 100.000 mq. A Roma la situazione è ancora peggiore avendo registrato nel primo trimestre del 2012 meno di 10.000 mq ad uso uffici assorbiti.



### B. La Struttura finanziaria

Nel primo 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 32,86% del valore degli immobili in portafoglio al 31 marzo 2012.

### C. L'attività di gestione

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

#### Contratti di Locazione

Il fondo nel primo trimestre 2012 ha fatturato canoni per € 5.383.274, nello stesso periodo del 2011, tale importo era pari a € 4.840.894. Nel corso del trimestre sono stati stipulati 4 contratti di locazione in relazione all'intero compendio immobiliare di S. Giuliano Milanese e un nuovo contratto di locazione con Cattolica Services S.c.p.a. in relazione all'immobile di Milano, Largo Nuvolari (cielo – terra).

#### Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2012 rispetto al 31 dicembre 2011, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.12.11 € 1.092.371

- tot. crediti 31.03.12 € 1.515.293

- incremento € 422.922

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 299.435 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

L'incremento evidenziato è dovuto al ritardo nel pagamento del canone da parte di un conduttore che ha saldato l'intero ammontare nel corso del mese di aprile.

Alla data del 31 marzo 2012, inoltre, non vi risultano essere crediti verso società controllate dal fondo.

### **Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del trimestre sono proseguiti i lavori per la trasformazione del compendio di S. Giuliano Milanese (MI) da complesso logistico a commerciale (lavori quasi ultimati, l'apertura dei primi punti vendita è stata effettuata il 29 marzo).

### ***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 primo trimestre 2012 si è proceduto con l'accettazione di una proposta irrevocabile per l'acquisto di un appartamento con posto auto dell'immobile di Venezia Lido (il cui rogito è previsto entro il mese di maggio).

### ***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 31 dicembre 2011 pari ad € 82,50 ha subito un lieve incremento raggiungendo al 31 marzo 2012 il valore di € 82,70.

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