

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2011

Resoconto intermedio di gestione al 30 Settembre 2011

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.

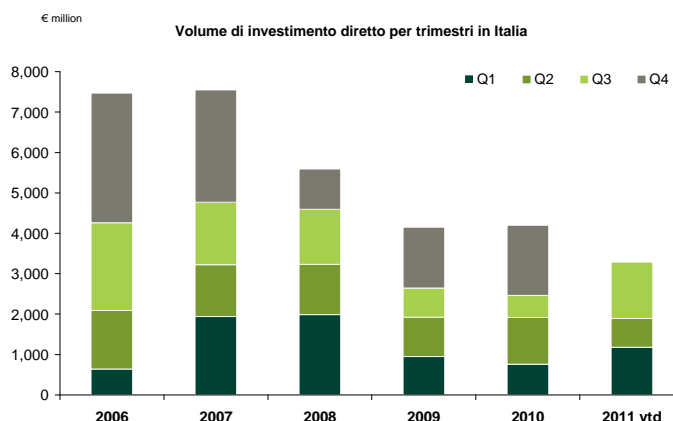
<i>Tipologia</i>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<i>Data di istituzione Fondo</i>	20/04/2005
<i>Data di richiamo degli impegni</i>	20/04/2005
<i>Durata del fondo</i>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni
<i>Tipologia di patrimonio immobiliare</i>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, logistico e residenziale – OICR di diritto italiano e straniero
<i>Banca Depositaria</i>	BNP Paribas Securities Services
<i>Esperto Indipendente</i>	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 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

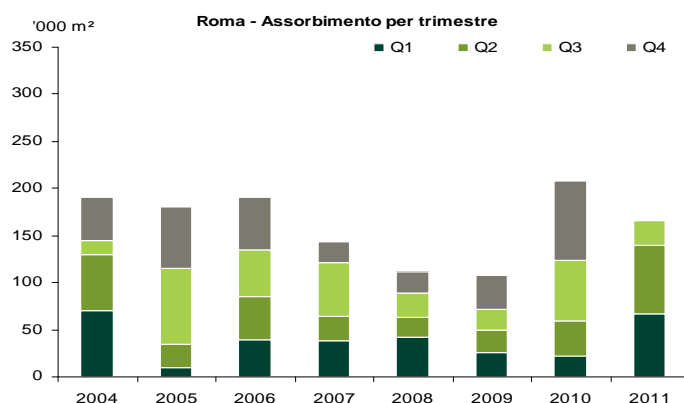
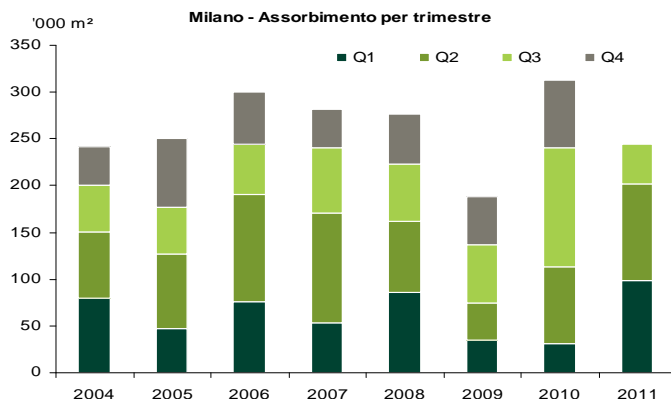
Nel corso del terzo trimestre dell'anno sono state perfezionate compravendite per circa € 1,4 miliardi, mentre nello stesso trimestre dell'anno passato erano stati registrati investimenti per soli € 550 milioni. Questo forte incremento è dovuto ad alcune operazioni di dimensioni rilevanti che hanno coinvolto in prima persona le società utilizzatrici degli immobili. Da un lato, infatti, sono state chiuse due grandi operazioni (superiori ai € 200 milioni) di sale & leaseback di immobili ad uso commerciale, mentre dall'altro lato sono stati registrati circa € 250 milioni di



acquisizioni di immobili da parte delle società utilizzatrici (anche in questo caso ad uso prevalentemente commerciale).

Infatti, in termini di tipo di prodotto, gli immobili ad uso commerciale hanno attratto la maggior parte degli investimenti chiusi nel trimestre (quasi € 900 milioni). Tra le altre tipologie di prodotti, gli immobili ad uso terziario hanno registrato un volume investito di oltre € 400 milioni ed una parte marginale è stata investita in immobili ad uso logistico. Infine, in termini di suddivisione geografica, Milano e Roma si sono confermate le principali città per gli investimenti immobiliari (circa € 700 milioni investiti nel terzo trimestre).

Per quanto riguarda il mercato degli utilizzatori di spazi ad uso uffici, il terzo trimestre dell'anno ha fatto registrare a Milano e Roma, rispettivamente, 42.000 m² e 25.000 m² transati, inferiore a quanto registrato nello stesso periodo dell'anno precedente.



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 AAreal 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 32,6% del valore degli immobili in portafoglio al 30 giugno 2011.

C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2011 la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

Contratti di Locazione

Il fondo nel terzo trimestre 2011 ha fatturato canoni per € 4.878.079 confrontato con un fatturato, nello stesso periodo del 2010, di € 4.458.916. Nel corso del trimestre sono stati stipulati 3 contratti di locazione in relazione agli immobili di Milano, Via Gallarate (per circa 2.700 mq.) e Milano, Via Patecchio (per circa 1.000 mq.).

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2011 rispetto al 30 giugno 2011, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.09.11	€ 880.553
- tot. crediti 30.06.11	€ 717.257
- incremento	€ 163.296

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 259.342, istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Crediti vs società controllate dal fondo:

- tot. crediti 30.09.11	€ 353.699
- tot. crediti 30.06.11	€ 342.530
- incremento	€ 11.169

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del trimestre sono stati effettuati i lavori di ritinteggiatura della facciata dell'immobile di Milano, Via Gallarate; sono proseguiti i lavori per la trasformazione del compendio di S. Giuliano Milanese (MI) da complesso logistico a commerciale e i lavori di ripristino delle porzioni di facciata in cemento armato dell'immobile di Milano, Via Tortona, per complessivi Euro 1.691.029.

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 si è proceduto con la stipula di due preliminari di compravendita (i cui rogiti sono previsti entro l'anno) per due unità residenziali con relativi posti 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 e Milano, Viale Certosa;
- 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 30 giugno 2011 era € 132,00 ed è sceso, al 30 settembre 2011, a € 108,00.

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