

BNP Paribas REIM SGR p.A.

IMMOBILIARE DINAMICO
Fondo di Investimento Alternativo (FIA)

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2018

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2018

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.....	6
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 di Investimento Alternativo (FIA)
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	Axia RE S.p.A.
Società di Revisione	Mazars Italia S.p.A.
Valore del fondo in occasione del primo collocamento	€ 130,7 milioni
Numero di quote	1.454.927
Valore nominale delle quote in occasione del primo collocamento	€ 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

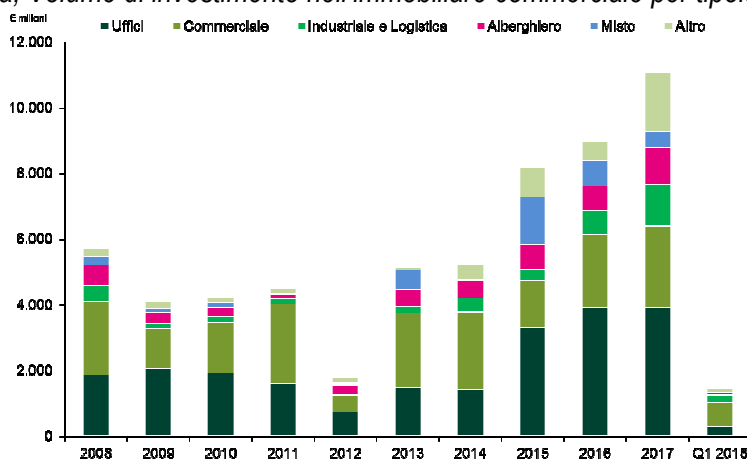
In Italia il 2018 si apre con un livello di investimenti commerciali immobiliari pari a 1,5 miliardi di euro: in decremento del 25% rispetto al dato registrato nel Q1 2017 (corrispondente a 1,9 miliardi di euro) ma in aumento del 18% rispetto alla media di lungo periodo dei primi trimestri dell'anno (pari a 1,2 miliardi di euro).

A Milano l'assorbimento di spazi nel primo trimestre del 2018 ha raggiunto il livello di quasi 88.000 metri quadrati per 60 transazioni registrando uno dei migliori risultati fra quelli di inizio anno (+40% rispetto alla relativa media decennale).

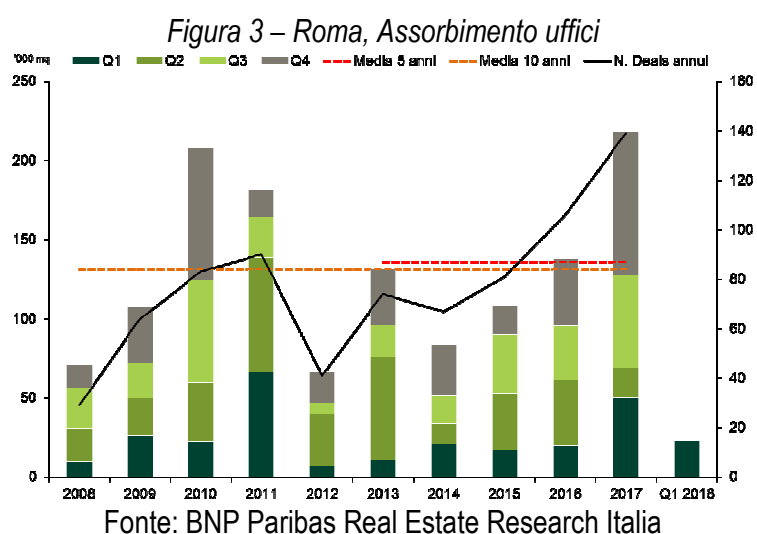
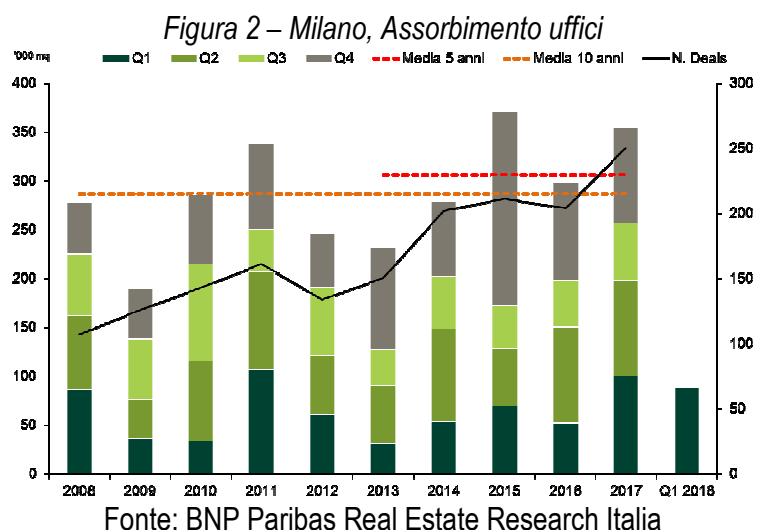
Il decremento del 12% osservato nel Q1 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è dovuto al risultato eccezionale di 100.200 metri quadrati del Q1 2017 che comprendeva anche la rilevante operazione da circa 18.000 metri quadrati chiusa da Amazon. Il 40% dell'assorbimento del primo trimestre ha riguardato il sottomercato della Periferia (+99% rispetto al Q1 2017). Anche il CBD Duomo nel Q1 2018 è stato più dinamico rispetto all'anno precedente (+18%) grazie ad un numero maggiore di operazioni chiuse (18 contro 13). Negativa invece la performance, in termini di assorbimento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per il CBD Porta Nuova (-66%), per il Centro (-70%) e per il Semicentro (-50%). Per quanto riguarda il lato dell'offerta, stabilità anche in termini di tasso di sfritto pari all'11,7% e fortemente impattato dalla presenza di spazi in commercializzazione di difficile collocabilità nella Periferia e nell'Hinterland. Permane particolarmente ridotto il tasso di sfritto nel CBD Duomo, nel CBD Porta Nuova e nel Centro dove i valori si aggirano fra il 2% e il 4%.

Il 2018 si apre per la città di Roma con un livello di assorbimento di spazi Uffici pari a circa 23.000 metri quadrati, per un totale di 26 transazioni, numero in aumento rispetto alla media di 15 operazioni che solitamente vengono chiuse nel primo trimestre dell'anno. In termini di metri quadrati assorbiti, la performance registrata nel primo trimestre del 2018 risulta in lieve incremento rispetto alla media quinquennale dei primi trimestri (+12%), in linea con la media decennale e in decremento del 30% circa rispetto al Q1 2017 (escludendo in tutti i casi la transazione a carattere eccezionale del primo trimestre 2017 relativa a IBM per 15.600 metri quadrati). Per quanto riguarda il mercato dell'offerta Uffici, si evidenzia il lieve incremento del tasso di sfritto aggregato per Roma che dall'8,1% di fine 2017 raggiunge l'8,5% nel Q1 2018. Nel CBD si registra da circa due anni un tasso di sfritto del 4%, il più basso rilevato in città. Per quanto riguarda i tassi di sfritto degli altri sottomercati romani, al Q1 2018 si osservano per il Centro, Semicentro e Greater Eur rispettivamente i seguenti livelli: 4,7% e 9,4% (stabili rispetto al Q4 2017) e 7,9% (in aumento di quasi due punti percentuali rispetto all'anno precedente).

Figura 1 – Italia, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per tipologia di prodotto



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia



B. La Struttura finanziaria

Alla data del 31 marzo 2018 il Fondo ha in essere un finanziamento con Natixis S.A. in pool con Aareal Bank A.G. per l'importo di € 45,0 milioni che corrisponde ad una leva del 16,8% del valore degli immobili finanziati (Euro 268,1 milioni) al 31 dicembre 2017.

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 2018 ha fatturato canoni per € 4.350.069, nello stesso periodo del 2017, tale importo era pari a € 4.115.150. Si precisa che l'incremento è riconducibile agli step up dei canoni di locazione contrattualizzati ed alla stipula di nuovi contratti di locazione e rinegoziazioni.

Continuano le attività di commercializzazione delle superfici sfitte. Alla data del 31 marzo 2018 il Fondo presenta un tasso di occupancy pari a circa 81%, sostanzialmente allineato rispetto al 31 marzo 2017 (pari a circa 82%). In merito, si rileva un minimo aumento del tasso di vacancy degli uffici, riconducibile alla naturale scadenza dei contratti di locazione.

Si precisa, però, che nel mese di aprile 2018 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per una superficie di circa 1.800 mq ad uso uffici che riduce il tasso di sfitto del primo trimestre 2018 di circa il 2%.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2018 rispetto al 31 dicembre 2017, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. Crediti 31.12.2017	€ 2.710.506
- tot. Crediti 31.03.2018	€ 2.451.697
Decremento	€ 258.809

Crediti vs società controllate del fondo:

- tot. Crediti 31.12.2017	€ 398.342
- tot. Crediti 31.03.2018	€ 315.500
Decremento	€ 82.842

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.798.660 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 Tortona, Torre Ares: lavori in corso di rifacimento della pavimentazione esterna, delle aiuole e dell'impianto di irrigazione;
- Milano – via Gallarate: lavori in corso di messa a norma del certificato prevenzione incendi;
- Milano – via Stephenson: lavori in corso di messa a norma del certificato prevenzione incendi;
- Milano – via Patecchio: interventi straordinari in corso relativi ai gruppi frigo;
- Roma – via dei Berio: interventi di manutenzione straordinaria per la rilocazione degli spazi ed adeguamento delle opere di prevenzione incendi.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Nel corso del trimestre non si registrano operazioni di investimento e di disinvestimento.

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 – Via Mattei 5-9, Ferrara – Via Roffi 6, Milano - Viale Certosa 29 e nel complesso "retail" di San Giuliano Milanese (MI) - via Po 13/15/17/19;
- Dire S.a.r.l., società di diritto lussemburghese che deteneva il 43,68% dell'OPCI di diritto francese denominata "Technical Property Fund 1".

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 29 marzo 2018 è pari a € 101,14 (al 29 dicembre 2017, ultimo giorno di negoziazione dell'anno, pari a € 94,70), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2017) pari a € 181,966.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato