

Fondo Immobiliare Dinamico

Fondo di Investimento Alternativo (FIA)

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

AL 30 settembre 2022

gestito da



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022

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	9
C. L'attività di gestione.....	9
D. Politiche di disinvestimento	111
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari e OICR	111
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento.....	111
5. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura.....	122

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 stoccato presso la piattaforma 1INFO autorizzata allo stoccaggio delle informazioni e documenti rilevanti ai sensi della vigente normativa presso il sito www.1info.it.

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.

IMMOBILIARE DINAMICO	
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 + periodo di grazia 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	Duff & Phelps REAG S.p.A. a partire da 30 giugno 2020
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

Con riferimento alla durata del Fondo, si informa che il Consiglio di Amministrazione della SGR, tenutosi in data 26 febbraio 2020, ha deliberato:

- (i) ai sensi dell'art. 2.2 del Regolamento del Fondo e sulla base del piano di smobilizzo contenente modalità e tempistiche dell'attività di vendita degli immobili in portafoglio, di avvalersi del "Periodo di Grazia" della durata di 3 (tre) anni, con scadenza al 31 dicembre 2023, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio;
- (ii) la modifica dell'art 32.1.a.1 del regolamento di gestione del Fondo, relativa alla riduzione della commissione annua di gestione spettante alla SGR, dall'1,60% all'1,35% annuo del valore

complessivo netto del Fondo, come risultante dalla relazione annuale approvata, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione, con efficacia a far data dal 1° gennaio 2021.

Con riferimento al romanino (i) soprastante, si precisa che tale delibera si era resa necessaria in considerazione:

- dell'avviata dismissione degli immobili e delle partecipazioni in portafoglio;
- degli esiti non soddisfacenti delle attività di commercializzazione e dismissione di taluni dei residui cespiti di proprietà del Fondo nel corso della vita del medesimo;
- della prospettiva di uno smobilizzo degli attivi immobiliari residui in un arco temporale congruo allo scopo di non incorrere in gravi perdite che possano avere effetti negativi sul rendimento del Fondo.

Alla luce di quanto precede, la SGR sta finalizzando le attività volte alla dismissione del patrimonio immobiliare residuo del Fondo.

3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento

A. Andamento del mercato immobiliare

SCENARIO MACROECONOMICO

Sebbene il PIL reale abbia resistito nel I trimestre (+0,1% su base trimestrale), il nostro barometro mostra chiaramente che l'outlook economico sta peggiorando. L'inflazione annuale è salita ancora a giugno passando dal 7,3% all'8,5%, mentre la produzione manifatturiera è rimasta ferma: anche se l'indice PMI del settore manifatturiero in Italia è rimasto in territorio di espansione a 50,9 nel mese di giugno, è diminuito per il settimo mese consecutivo e ha perso 11,9 punti in tale periodo. I nuovi ordini nel manifatturiero sono scesi in territorio di contrazione posizionandosi a 43,9 a giugno. L'attività produttiva risulterebbe altamente esposta qualora la Russia dovesse interrompere completamente le forniture di gas - uno scenario oggi assai verosimile - dato che l'Italia importa dalla Russia il 40% del proprio fabbisogno di gas naturale. Tuttavia, sia i risultati delle indagini condotte sia i dati reali mostrano un miglioramento delle condizioni del sistema logistico globale, con una significativa progressione nel mese di giugno dell'indice PMI relativo ai tempi di consegna. Ciò, unito all'allentamento del lockdown in Cina, dovrebbe sostenere la produzione manifatturiera in Italia. Anche il settore edilizio sta mostrando segni di affanno, in particolare a causa della penuria di materiali e dei relativi prezzi crescenti: l'indice PMI in edilizia è nettamente calato tra i mesi di febbraio (68,5) e giugno (50,4). In precedenza, il valore aggiunto del settore aveva registrato una fortissima ripresa nel corso del 2021 (+21,2%) e ancora nel I trimestre del 2022 (+5,8% su base trimestrale).

Il nuovo governo di coalizione verrà immediatamente messo alla prova

I risultati delle elezioni parlamentari in Italia hanno visto la vittoria della coalizione di destra guidata da Giorgia Meloni. La nuova amministrazione verrà subito messa alla prova dovendo fronteggiare un'economia in grande difficoltà ed esposta a un rischio elevato di recessione nel prossimo inverno. Stando alle nostre attuali

previsioni, il PIL reale scenderà dello 0,4% su base trimestrale nel IV trimestre, a cui seguirà un ulteriore calo dello 0,2% su base trimestrale nel trimestre successivo. Il settore industriale, il primo settore economico a subire gli effetti avversi della guerra in Ucraina e del rialzo dei costi di produzione, è in declino. L'indice PMI manifatturiero è sceso di 0,5 punti raggiungendo il valore di 48 nel mese di agosto, il livello peggiore mai raggiunto da giugno 2020, quando l'attività era fortemente limitata dalle misure adottate a tutela della salute pubblica. Sebbene l'indice PMI relativo ai nuovi ordini di produzione abbia registrato un lieve incremento (+0,1 punti assestandosi a 42,6), il tasso di occupazione è nuovamente calato in maniera significativa (-1,5 punti assestandosi a 50,5). La produzione industriale è rimasta stabile fino a luglio, ma dovrebbe perdere terreno quest'autunno alla luce del peggioramento dei dati dei sondaggi condotti.

Anche l'attività nel settore dei servizi rischia di non essere risparmiata: in seguito al minore potere d'acquisto delle famiglie, i consumi privati probabilmente si sposteranno sui beni "essenziali". A luglio, l'indice di fiducia delle famiglie è sceso al minimo dal mese di marzo del 2013 per poi risalire in agosto. Detto ciò, i dati raccolti tra le famiglie (Commissione europea) e le imprese (Commissione europea e PMI) evidenziano un netto calo dell'inflazione prevista che dovrà essere confermato in occasione della pubblicazione dei prossimi dati sull'inflazione.

Il mercato del lavoro in Italia è soggetto a dinamiche contrastanti. A luglio il tasso di disoccupazione è sceso al 7,9% cioè quasi due punti al di sotto del livello prevalente prima della pandemia globale da Covid 19. Ciò significa 482.000 persone in meno in cerca di lavoro rispetto all'ultimo trimestre del 2019. La popolazione in età lavorativa è tuttavia ancora ben lontana dal ritornare al livello di tre anni fa (25.182.000 rispetto al picco di 25.774.000 registrato nell'aprile del 2019), cosa che inevitabilmente sopprime il tasso di disoccupazione.

PERFORMANCE DEL SETTORE IMMOBILIARE

Per la prima volta nella storia, il volume degli investimenti immobiliari in Italia ha raggiunto € 6 miliardi durante il I semestre del 2022. Ciò evidenzia un aumento del 102% rispetto al I semestre del 2021, molto al di sopra della media del primo semestre degli ultimi dieci anni (+83%). Il segmento uffici ha mostrato una forte resilienza nel corso del semestre con investimenti per € 1.850 milioni principalmente a Milano (€ 960 milioni) e a Roma (€ 480 milioni). La logistica continua a mostrare la propria attrattiva con investimenti per € 1.790 milioni e transazioni nel II trimestre che sono state di entità nettamente superiore rispetto ai trimestri precedenti. Da solo, il II trimestre ha rappresentato € 2.720 milioni con una predominanza del comparto logistica (€ 1.160 milioni, il maggior volume mai registrato in un singolo trimestre, +192% su base annua) seguito da quello degli uffici (€ 610 milioni, +81% su base annua). Tutti i settori hanno evidenziato stabilità relativamente ai rendimenti delle location prime rispetto al I trimestre, con il CBD Milano uffici al 3% e logistica al 3,90%.

Come previsto alla fine del I trimestre, i primi sei mesi del 2022 hanno evidenziato investimenti stabili nel mercato italiano e hanno visto concludersi numerose operazioni avviate nel 2020-2021.

Tuttavia, per la seconda volta dal 2007, il rendimento dei titoli di Stato italiani si è rivelato superiore a quello degli investimenti in Uffici prime nei distretti centrali (3,40% alla fine di giugno 2022 contro il 3%). Vero è che l'immobiliare può ancora essere considerato uno scudo contro l'inflazione (che non genera reddito fisso) e uno strumento di diversificazione all'interno dei portafogli d'investimento, anche se permangono dubbi circa i volumi degli investimenti futuri. Le condizioni economiche attuali e future sono in peggioramento. Dato il divario temporale tra le operazioni immobiliari e gli investimenti liquidi tradizionali, l'impatto negativo di questa situazione non è ancora evidente, ma i primi segnali potrebbero iniziare a comparire nel corso del II semestre.

In virtù di tutti questi fattori, manteniamo la nostra view, secondo cui gli investimenti nel settore immobiliare dovrebbero essere meno importanti nel II semestre rispetto al I e dovrebbero interessare in maniera diversificata varie asset class (in prevalenza uffici e logistica).

UN SEMESTRE RESILIENTE PER IL SETTORE UFFICI

Gli investimenti nel settore degli immobili ad uso ufficio hanno raggiunto € 610 milioni nel II trimestre (+81% su base annua) e € 1.850 milioni nel I semestre (+247% su base annua) facendo segnare il secondo miglior primo semestre dal 2017. Milano ha attirato € 930 milioni di capitale nel primo semestre con un aumento netto rispetto al I semestre del 2021 (+107%) e ha visto una predominanza delle transazioni in location prestigiose (€ 573 milioni solo per il CBD Duomo).

Roma ha registrato un volume di investimenti notevolmente più elevato rispetto al I semestre del 2021 con dati prossimi ai € 480 milioni (+497%). I rendimenti prime sono rimasti stabili in questo trimestre: 3% per il CBD Duomo a Milano e 3,50% a Roma nonostante un'importante transazione si sia svolta al di sotto di tale dato.

Data l'incertezza macroeconomica, gli investitori stanno adottando un approccio che predilige la qualità. In questo periodo, gli investitori sono sempre meno disposti a correre rischi e sono alla ricerca di un reddito sicuro: immobili uso uffici Core e Core+ ubicati in distretti consolidati. Riteniamo che questa tendenza continuerà anche nel III e IV trimestre, infatti stiamo già assistendo alla stipulazione ai primi di luglio di importanti deal relativi a immobili Core e Core+. Nonostante la penuria di immobili prestigiosi per uffici nei centri città e i massicci investimenti richiesti, questo tipo di prodotti consente ai proprietari di beneficiare di elevati livelli di indicizzazione dei canoni locativi.

LA LOGISTICA CONTINUA AD ATTIRARE CAPITALI

Nel corso del II trimestre sono stati investiti € 1.160 milioni nel settore della logistica (+192% su base annua); si tratta del volume più elevato di investimenti mai registrato in un singolo trimestre in questa asset class. Esso è stato sostenuto da importanti operazioni di portafoglio (4 portafogli superiori a € 90 milioni). Gli investimenti nel settore della logistica nel I semestre del 2022 rappresentano ora € 1.760 milioni (+171% rispetto al 1° semestre 2021) con una predominanza dei mercati prime (principalmente Lombardia e Veneto).

Finora gli investimenti nel settore della logistica in Italia sono stati solidi poiché il mercato è ancora in fase di sviluppo e l'Italia sta recuperando sul fronte dell'e-commerce (CAGR 21-25 stimato a +6%, la sola attuale penetrazione online al 52%).

IL COMPARTO RESIDENZIALE TRASCINA IL SETTORE DELLE SOLUZIONI ALTERNATIVE

Nel corso del II trimestre del 2022 sono stati investiti nelle asset class alternative € 130 milioni pari a un calo del 77% su base annua. Nonostante la scarsa performance del II trimestre, se confrontato con l'anno passato, il primo semestre mostra, con investimenti per € 755 milioni, una forte progressione rispetto alla media degli ultimi 10 primi semestri.

La principale componente nelle soluzioni di investimento alternative resta il comparto residenziale che costituisce il 70% degli investimenti totali (€ 530 milioni nel I semestre), principalmente immobili la cui destinazione è letteralmente "costruire per affittare" (Build-to-Rent). Gli investimenti in senior housing, principalmente a Roma, Torino e in Toscana, hanno rappresentato un po' meno di € 100 milioni durante il I semestre. La previsione per il 2022 nel settore degli immobili ad uso residenziale è solida anche se

prevalgono elevati livelli di incertezza, dato che l'escalation dei costi delle materie prime avrà un impatto sui margini.

Nel complesso l'Italia ha mostrato una vivace attività con 181.767 operazioni immobiliari nel comparto residenziale nel corso del I trimestre del 2022 (+12% su base annua), pur con alcune disparità. Milano rimane la città con la maggiore attrattiva come evidenziato dall'aumento di 36 punti percentuali del numero di transazioni che sono passate da 5.647 a 7.681 nel I trimestre del 2022. Tra le otto principali città italiane, Roma sta assistendo a una crescita del +6% - solo Genova sta facendo peggio - mentre Bologna (+11%), Firenze (+10%) e Torino (+9%) hanno avuto una buona performance.

SETTORE RICETTIVO: LA RIPRESA CONTINUA

Gli investimenti nel settore ricettivo hanno raggiunto € 860 milioni nel corso del I semestre del 2022 (+119% su base annua) e € 320 milioni solo nel II trimestre (+23% su base annua). Come dimostrato dalle 3 transazioni principali nel corso di questo trimestre (che rappresentano il 90% degli investimenti complessivi nel settore dell'ospitalità nel II trimestre), gli investitori hanno privilegiato gli asset di qualità elevata: hotel 5 stelle ubicati in zone turistiche (Roma, Forte dei Marmi).

Continua la ripresa del settore dell'ospitalità: rispetto ai dati del 2021 si osservano maggiori livelli di occupazione e indicatori ADR (prezzo medio giornaliero) e RevPAR (fatturato generato per ogni camera disponibile) in tutte le principali città turistiche (Firenze, Roma, Venezia). Gli indicatori relativi all'ospitalità stanno progressivamente tornando ai livelli pre-Covid sostenuti dall'allentamento delle restrizioni e dallo sviluppo del turismo.

I dati relativi al III trimestre forniscono una buona indicazione su cosa aspettarsi in futuro nel settore, il rialzo dei prezzi energetici potrebbe avere ripercussioni negative sul III trimestre, una buona performance.

UN CLIMA DI INCERTEZZA GRAVA SUL RETAIL

Il comparto dell'immobiliare retail ha registrato investimenti per € 230 milioni nel II trimestre pari a un aumento del 78% rispetto al II trimestre del 2021. Nel I semestre del 2022 sono stati investiti € 420 milioni, una cifra nettamente superiore al 1° semestre del 2021 (+162%), ma ancora al di sotto della media del I semestre degli ultimi 10 anni, pari a 712 milioni (-41%). Il comparto dell'high street retail continua ad essere al primo posto con investimenti per € 250 milioni nel I semestre, ma anche quello dei centri commerciali (26%, 3 operazioni, tutti ubicati in location secondarie) sta attirando un numero crescente di investitori.

Al momento manteniamo i nostri rendimenti prime per tutti i prodotti retail: 3,40% per High Street Milano, 3,70% High street Roma e 6% per i centri commerciali. Un'analisi approfondita è resa difficile dall'assenza di operazioni, ma i rendimenti prime possono decompimersi nei prossimi trimestri dato il clima di incertezza economica e l'extra rendimento richiesto dagli investitori per gli asset retail.

Come già osservato nel I trimestre, importanti operazioni sporadiche possono influire positivamente sull'asset class (come nel IV trimestre del 2021). Tuttavia, in seguito al permanere di incertezze, i volumi degli investimenti nel comparto del retail dovrebbero restare contenuti. La politica di lotta all'inflazione perseguita dalla BCE (che con tutta probabilità condurrà alla recessione) non aiuta lo scenario globale.

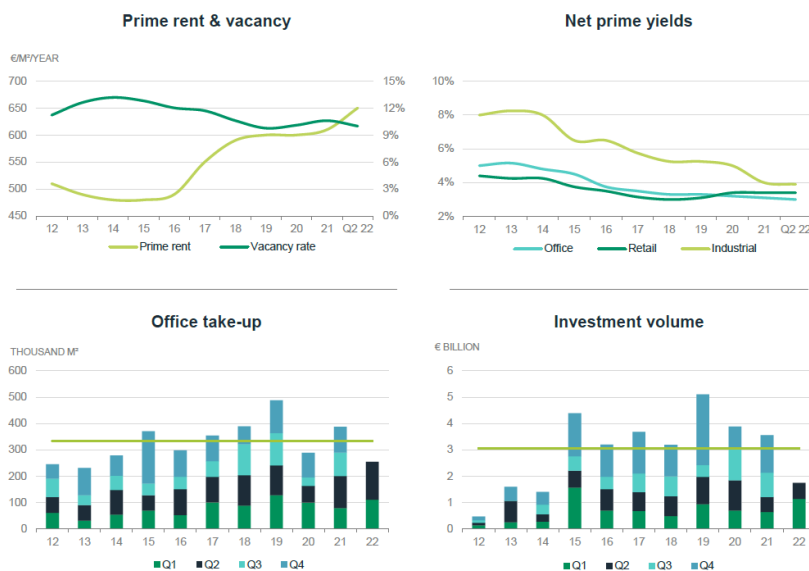
Il mercato immobiliare a Milano

Il mercato locativo per gli immobili ad uso ufficio ha registrato un buon dinamismo con un tasso di assorbimento di 133.000 mq nel II trimestre (+9% rispetto al II trimestre del 2021). Il tasso di assorbimento nel I semestre è stato di 244.000 mq, pari a un aumento del 23% rispetto al I semestre del 2021, sostenuto da grandi operazioni (9 superiori a 5.000 mq nel corso del semestre, 5 delle quali nel II trimestre).

L'elevata richiesta da parte degli affittuari di location prestigiose continua a far lievitare i canoni in entrambi i distretti centrali: € 650/mq/anno nel CBD Duomo (+3% rispetto al I trimestre 2022) e € 570/mq/anno nel CBD Porta Nuova (+2% rispetto al I trimestre 2022). Entrambi i distretti centrali hanno mostrato forte dinamismo dal momento che hanno rappresentato il 46% del tasso di assorbimento totale nel II trimestre, grazie alla stipulazione del preliminare del contratto di locazione del building Gioia, 20 nel CBD Porta Nuova per circa 26.250 mq.

Il tasso di sfritto è in diminuzione: alla fine del II trimestre è sceso sotto il 10% (-50 punti base rispetto al I trimestre 2022).

MILAN – KEY FIGURES H1 2022



Key figures

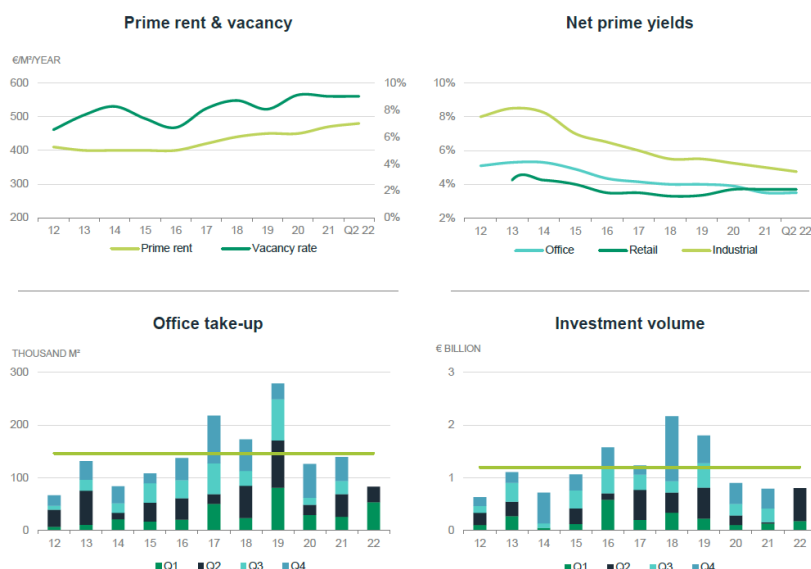
OFFICE OCCUPIER INDICATORS		
	H1 2021	H1 2022
Take-up (thousand sqm)	201	255
Prime Rent (€ / m ² / year)	600	650
Vacancy Rate (%)	11.0	10.0
INVESTMENT MARKET INDICATORS		
	H1 2021	H1 2022
Investment (€M)	1,210	1,741
Office Inv. (%)	37	57
Retail Inv. (%)	2	4
Foreign Inv. (%)	68	44
PRIME YIELDS		
	H1 2021	H1 2022
Office (%)	3.20	3.00
High Street Retail (%)	3.40	3.40
Logistics (%)	4.75	3.90

Il mercato immobiliare a Roma

Il mercato locativo di immobili per uffici a Roma ha registrato un tasso di assorbimento di 30.000 mq nel II trimestre (-30% rispetto al II trimestre 2021) e di 83.000 mq nel I semestre del 2022 (+21% rispetto al I semestre 2022): si tratta di un aumento di 18 punti percentuali rispetto alla media dei volumi di assorbimento del I semestre nel periodo 2012-2021. Dal confronto con il primo trimestre si evince che il distretto centrale ha attirato un minor numero di affittuari: solo l'11% dell'assorbimento totale nel II trimestre rispetto al 46% del I trimestre con 7 operazioni registrate (contro 16).

I canoni locativi prime non sono progrediti nel II trimestre: l'area del distretto centrale resta a € 480/mq/anno e la zona Eur a € 350/mq/anno. Il tasso di sfritto continua ad essere in diminuzione (-10 punti base rispetto al I trimestre 2022) e ha raggiunto il 9%, in linea con i trimestri precedenti.

ROME – KEY FIGURES H1 2022



Key figures

OFFICE OCCUPIER INDICATORS		
	H1 2021	H1 2022
Take-up (thousand sqm)	69	83
Prime Rent (€ / m ² / year)	470	480
Vacancy Rate (%)	9.1	9.0
INVESTMENT MARKET INDICATORS		
	H1 2021	H1 2022
Investment (€M)	169	800
Office Inv. (%)	51	60
Retail Inv. (%)		2
Foreign Inv. (%)	49	40
PRIME YIELDS		
	H1 2021	H1 2022
Office (%)	3.90	3.50
High Street Retail (%)	3.70	3.70
Logistics (%)	5.25	4.75

B. La Struttura finanziaria

Alla data del 30 settembre 2022, il Fondo non ha finanziamenti in essere con istituti di credito.

C. L'attività di gestione

In relazione alla diffusione del coronavirus (COVID-19), BNP Paribas REIM SGR p.A. ha adottato le misure necessarie per garantire la sicurezza, la salute e il benessere dei propri dipendenti, clienti e fornitori, implementando tempestivamente un piano d'azione per garantire a tutti i clienti e partner l'operatività dei servizi resi. Queste misure hanno incluso il rafforzamento del *Business Continuity Plan* (BCP) attraverso l'implementazione di strumenti di teleconferenza e altri tool per riunioni a distanza, insieme al *remote working* su scala aziendale, garantendo, al contempo, la riservatezza e la sicurezza delle informazioni.

Gli effetti della diffusione del COVID-19 fin dal primo trimestre 2020 hanno portato ad una serie di misure stringenti atte a limitare la diffusione del virus che hanno impattato su alcune attività del portafoglio nel corso degli anni 2020 e 2021, sebbene dalla fine del 2020 si è registrata una ripresa ordinaria delle attività presenti presso i vari immobili di proprietà del Fondo, nel rispetto delle disposizioni normative di volta in volta vigenti.

La SGR continua a monitorare puntualmente l'evoluzione della situazione tuttora variabile in relazione alla diffusione della pandemia su scala nazionale, internazionale ed all'instabilità dovuta alla situazione economica e geopolitica internazionale.

Rimandando ai successivi paragrafi del presente resoconto, BNP Paribas REIM SGR si riserva di fornire comunque ulteriori aggiornamenti in merito agli effetti della diffusione del COVID-19 in sede di approvazione delle prossime relazioni di gestione periodiche.

Nel corso dei primi tre trimestri dell'anno 2022 la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata caratterizzata dalle seguenti principali attività:

Contratti di Locazione

Il Fondo nei primi nove mesi del 2022 ha fatturato canoni e oneri per Euro 5,1 milioni oltre IVA, nel terzo trimestre dell'anno sono stati registrati canoni ed oneri pari ad Euro 0,63 milioni, mentre nello stesso periodo del 2021, tale importo era pari ad Euro 3,6 milioni, tale decremento è direttamente correlato alla vendita della maggior parte del portafoglio immobiliare, avvenuta nel II trimestre del 2022.

La gestione locativa, considerato il portafoglio residuo al 30 settembre 2022 - caratterizzato da un solo immobile a reddito, è stata principalmente caratterizzata dall'attività di gestione del recupero crediti e dalla gestione dei contenziosi pendenti.

Si segnala inoltre che in data 30 settembre 2022 la società Cattolica Services ha rilasciato, a seguito del termine del contratto di locazione, l'immobile di Largo Nuvolari (Milano).

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa - al 30 settembre 2022 rispetto al 30 giugno 2022 - dei crediti del Fondo verso conduttori e società precedentemente controllate si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. Crediti 30.09.2022	€ 1.727.593
- tot. Crediti 30.06.2022	€ 1.368.304
Incremento	€ 359.289

Crediti vs società precedentemente controllate del fondo:

- tot. Crediti 30.09.2022	€ 1.143.218
- tot. Crediti 30.06.22	€ 1.143.218
Variazione	€ -

I suddetti crediti al 30 settembre 2022 sono da intendersi al lordo del fondo svalutazione crediti complessivo, pari ad Euro 2.055.779.

L'incremento dei crediti verso i conduttori terzi è riconducibile principalmente a scritture contabili relative alla gestione dei pro rata del portafoglio di 15 immobili venduto ad aprile 2022. Al netto dei suddetti aspetti contabili la posizione dei crediti complessivi del fondo tra il secondo ed il terzo trimestre 2022 si è ridotta.

Manutenzioni straordinarie

La gestione delle attività di manutenzione straordinaria del portafoglio nei primi nove mesi dell'anno è stata principalmente caratterizzata dal completamento delle attività tecniche e di regolarizzazione previste dagli impegni di vendita definiti nel preliminare firmato in data 22 dicembre 2021, attività propedeutiche alla dismissione di 15 asset del portafoglio avvenuta il 28 aprile 2022.

Non si segnalano ulteriori attività di manutenzione straordinaria in corso per il portafoglio residuo, lo stesso risulta prossimo alla dismissione.

D. Politiche di disinvestimento

Non si segnalano dismissioni immobiliari nel corso del terzo trimestre 2022, altresì durante i primi 9 mesi dell'anno, a valle dell'attuazione della strategia di dismissione del portafoglio e della gestione delle diverse procedure di vendita e degli accordi meglio rappresentati nelle precedenti relazioni periodiche, è stata finalizzata la cessione definitiva della maggior parte del portafoglio immobiliare del fondo.

In particolare si ricorda che, in linea con le condizioni previste dal contratto preliminare di compravendita firmato in data 22 dicembre 2021, la SGR ha finalizzato in data 28 aprile 2022 la cessione a titolo definitivo di 15 immobili (pari all'intero portafoglio del fondo ad eccezione dei beni immobili siti in Milano, Largo Tazio Nuvolari, e in Livorno, via Crispi - ivi compreso il 100% del capitale sociale del veicolo immobiliare Edilfuture S.r.l. che deteneva le licenze commerciali di alcuni asset retail), per un valore complessivo pari ad Euro 90.000.000.

Nel corso del terzo semestre del 2022 la SGR ha inoltre proseguito con la strategia di dismissione dei restanti due immobili in portafoglio al fine di completare la dismissione dello stesso entro la durata del periodo di grazia del Fondo.

A tal proposito, in relazione all'immobile sito in Milano - via Nuvolari, in data 30 maggio 2022 la SGR ha ricevuto un'offerta vincolante dalla Società Artisa Real Estate AG con prezzo offerto pari a Euro 30.200.000,00 oltre imposte. A seguire in data 16 giugno 2022 la SGR ha accettato l'offerta vincolante ed in data 5 agosto 2022 è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita e sono stati versati Euro 750.000 a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo. Tale contratto prevede che entro il 23 dicembre 2022 le parti procederanno alla sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di compravendita.

Nel corso del mese di settembre la SGR ha inoltre proseguito con le attività di commercializzazione delle unità residue site in Livorno, via Crispi ed in data 5 settembre è stata ricevuta un'offerta vincolante per le unità residue, la medesima è stata accettata in data 28 settembre 2022, rogito previsto entro la fine dell'anno..

E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari e OICR

Alla data del 30 settembre 2022, il Fondo detiene una partecipazione in OICR dal valore nullo nel fondo immobiliare italiano "Fondo Umbria – Comparto Monteluce", tale partecipazione risulta interamente svalutata.

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 30 settembre 2022 è pari a € 22,57 (al 30 giugno 2022 era pari a € 23,75), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione di gestione al 30 giugno 2022) pari a € 25,374.

5. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura

Non si segnalano fatti ed eventi di rilievo dopo la chiusura del terzo trimestre 2022.

Per il Consiglio di Amministrazione
l'Amministratore Delegato
Dominique Jones