

# BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.

30 Giugno 2021

Fondo “DINAMICO”

Valutazione semestrale

EXECUTIVE SUMMARY

Agrate Brianza, 21 luglio 2021

Rif. 23408,04-05

Spettabile

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

Piazza Lina Bo Bardi, 3

20124, Milano (MI)

**Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa**

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL PATRIMONIO DEL FONDO IMMOBILIARE DINAMICO, AL 30 GIUGNO 2021**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **Duff & Phelps REAG S.p.A.** (di seguito REAG) ha effettuato la terza valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Immobiliare DINAMICO, al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30 giugno 2021.

La valutazione effettuata da REAG, in qualità di Esperto Indipendente, sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015 e del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II, nonché delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d'Italia del luglio 2010.

---

**Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico**

Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20864 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427  
REAGInfo@duffandphelps.com

Sede Legale  
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v  
R.E.A. Milano 1047058.  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com) – [www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)



## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso.

**“Portafoglio Immobiliare”** indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l’insieme di tutte le Proprietà oggetto di analisi.

**“Immobile”** (di seguito la “Proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Unità immobiliare”** (di seguito la “proprietà”) indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Valutazione”** indica *“(…) un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”* (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, Luglio 2017).

**“Valore di Mercato”** indica *“(…) l’ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (RICS Red Book, ed. italiana, Luglio 2017).

**“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi

**“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

## Criteri di analisi

**Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili a essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

**Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

- Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà.
- Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
  - sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
  - sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
  - sull’attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento.

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

Nella determinazione del Valore degli immobili, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia.

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di giugno 2021 i sopralluoghi sulle Proprietà localizzate a Brescia Via Dalmazia, Erbusco Via Rovato, Parma Piazza Balestrieri, Cinisello Balsamo Viale Fulvio Testi, Milano Via Pitteri, Ferrara Via Roffi, San Giuliano Milanese Via Po' e Marcon Via Mattei 5 e 9, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da BNP Paribas REIM Italy SGR p.A. (di seguito il Cliente), tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione. Per tutti gli altri asset le valutazioni sono state condotte in modalità Desktop;
- ha considerato le consistenze edilizie fornite dal Cliente, senza verificarle;
- ha considerato i canoni in essere, forniti in una Rent Roll riassuntiva e i contratti di locazione/affitto di ramo d'azienda forniti dal Cliente;
- ha considerato gli importi relativi all'IMU e all'assicurazione Immobiliare forniti dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha esaminato i dati di mercato rilevati dai principali osservatori del mercato immobiliare italiano e dal proprio data base gestito dall'Ufficio Ricerche e Sviluppo, costituito dai "Rent comparables" e dai "Sale comparables" rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle Proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- ha proceduto alla verifica della situazione urbanistica delle Proprietà;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

## Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto comprende il “**Volume 0**”, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprendente:

- ◆ Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica le Proprietà immobiliari, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- ◆ Criteri e considerazioni valutative;
- ◆ Analisi del settore di riferimento;
- ◆ Assunzioni e limiti della Valutazione;
- ◆ Condizioni generali di servizio.

Il “**Volume 1**” contenente le “**Schede valutative**”, relativi all’analisi ed alla Valutazione di ciascuna Proprietà immobiliare, sistematicamente riportano i seguenti paragrafi:

- ◆ Dati identificativi; Contesto; Descrizione dell’immobile; Situazione Urbanistica; Mercato immobiliare di riferimento; Tabella consistenze; Tabelle di Valutazione.

## Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

Le conclusioni di valore concernenti la Relazione di stima sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- ◆ sopralluoghi alle Proprietà localizzate a Brescia Via Dalmazia, Erbusco Via Rovato, Parma Piazza Balestrieri, Cinisello Balsamo Viale Fulvio Testi, Milano Via Pitteri, Ferrara Via Roffi, San Giuliano Milanese Via Po' e Marcon Via Mattei 5 e 9);
- ◆ analisi dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- ◆ svolgimento di opportune indagini di mercato;
- ◆ elaborazioni tecnico-finanziarie;

Nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

**Tutto ciò premesso e considerato**

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il Valore di Mercato alla data del 30 giugno 2021, degli immobili costituenti il Fondo DINAMICO, sia pari a:

**143.556.000,00 Euro**

**(Centoquarantatremilionicinquecentocinquantaseimila/00 Euro)**

**Tale valore è da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori contenuti nell'Allegato A al presente Volume 0.**

*L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito delle successive ondate di COVID-19, con conseguenti misure di lockdown, parziali o totali. Se da un lato queste misure restrittive possono implicare impatti economici negativi, dall'altro non sono senza precedenti come verificatosi per l'impatto iniziale della pandemia. Inoltre, i piani vaccinali stanno finalmente procedendo ad un ritmo più sostenuto che in passato.*

*La pandemia e le misure adottate per contrastare il COVID-19 continuano ad avere effetti sull'economia e sul mercato immobiliare globale. Alla data di valutazione i mercati immobiliari hanno tuttavia ripreso nella maggior parte delle asset class a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello adeguato allo svolgimento dell'attività valutativa. La dinamicità dei mercati varia in base allo specifico settore e alla specifica location; alcuni mercati sono molto attivi e leggibili, altri rimangono poco dinamici e con scarsi livelli di transazioni. A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Il contesto di mercato generale, in un quadro che inevitabilmente è condizionato dalla pandemia globale, è da considerarsi ancora instabile soprattutto per le asset class maggiormente colpite dalla crisi.*


*L'evoluzione della pandemia, le risposte dei governi volte da un lato a contrastare la diffusione futura di COVID-19 e dall'altro a investire risorse a supporto dell'economia reale (Pnrr – Piano nazionale di ripresa e resilienza alla base del Recovery fund), ed infine, le conseguenti reazioni dei mercati finanziari dei capitali, potranno portare ad impatti anche significativi nel settore immobiliare ad oggi difficilmente prevedibili.*


*Stante il perdurare della pandemia e il riassetto di diversi mercati, compreso quello immobiliare, il giudizio di valore da noi espresso non riflette una «sostanziale incertezza» (Material Valuation Uncertainty), così come definito dal VPS 3 e dal VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards. Ci preme tuttavia segnalare che i presupposti del mercato mutano rapidamente e si evidenzia l'importanza della data di valutazione e delle condizioni di mercato specifiche presenti a tale data.*

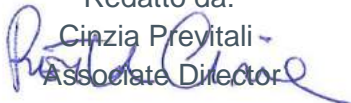
Agrate Brianza, 21 luglio 2021

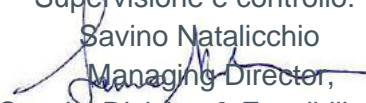
Rif. 23408,04-05

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Redatto da:  
  
Alessandro Besana  
Senior Associate

Supervisione e controllo:  
  
Marco Ugolini  
Director, Valuation & Investment

Redatto da:  
  
Cinzia Previtali  
Associate Director

Supervisione e controllo:  
  
Savino Natalicchio  
Managing Director,  
Special Division & Feasibility

  
Simone Spreafico  
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Ricciardi  
Country Managing Director



Mauro Corrada  
Chief Executive Officer





*Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone:*

- *del presente Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);*
- *di n.17 “Schede Valutative” e relativi allegati, contenuti nel Volume 1.*

**Gruppo di lavoro:**

**Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:**

Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Savino Natalicchio – Managing Director, Special Division & Feasibility

**e la supervisione e controllo di:**

Marco Ugolini – Director, Valuation & Investment

Hanno partecipato:

Alessandro Besana– Senior Associate, Valuation & Investment

Cinzia Previtali – Associare Director, Retail Business Unit

Micaela Beretta - Editing

*In ogni singola scheda valutativa vi è l’indicazione dell’analisi effettuata al 30 giugno 2021, se di tipo “full” (con data del sopralluogo) o di tipo “desktop”.*

**ALLEGATO A – PERIMETRO IMMOBILIARE E VALORI DI MERCATO**

Provincia	Comune	Indirizzo		Valore di Mercato
MI	Milano	Via Grosio 10/8	€	5.000.000
MI	Milano	Via Gallarate 184	€	8.200.000
RM	Roma	Via Dei Berio 91/97	€	5.600.000
MI	Milano	Via Stephenson 94	€	7.000.000
MI	Milano	Via Castellanza 11	€	9.900.000
MI	Milano	Largo Nuvolari 1	€	31.200.000
BS	Brescia	Via Dalmazia 90/D	€	3.600.000
BS	Erbusco	Via Rovato 44	€	2.500.000
PR	Parma	Piazza Balestrieri 19/A	€	4.600.000
MI	Cinisello Balsamo	Viale Fulvio Testi 210	€	11.500.000
MI	Milano	Via Pitteri 84	€	7.300.000
FE	Ferrara	Via Roffi 6	€	3.200.000
MI	San Giuliano Milanese	Via Po 13/15/17/19	€	13.300.000
VE	Marcon	Via Mattei 5	€	4.600.000
VE	Marcon	Via Mattei 9	€	4.200.000
MI	Milano	Viale Certosa 29	€	21.700.000
LI	Livorno	Via Crispi 50	€	156.000

## **ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

Le conclusioni di valore espresse da REAG non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.

## CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

### Contratto

Le presenti Condizioni Generali di Servizio ("Condizioni Generali") costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto cui sono allegate.

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

### Cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

### Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

### Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

### Corrispettivo e pagamenti

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte o alle analisi tecniche svolte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

### Riservatezza dei dati e delle informazioni. Autorizzazione

REAG si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.

REAG ha il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiscono, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano state già pubbliche;
- iii) le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

### Protezione dei dati personali

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale

Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

#### **Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

#### **Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

#### **Limitazione della responsabilità e del risarcimento**

La responsabilità di REAG per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali *Reliance letters* e *Re-addressing*, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, all'onorario stabilito nel presente Contratto a favore di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle *Reliance e/o Re-addressing*.

REAG, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle *Reliance Letter e/o Re-addressing*.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

#### **Indipendenza delle Parti**

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

#### **Subappalto**

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente,

fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

#### **Limitazioni nell'uso del Rapporto**

Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

#### **Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

#### **Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

#### **Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

#### **Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su

un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

**Ambito dell'incarico**

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

**Oneri esclusi**

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

**Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

**Conflitto di interesse**

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

**Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione**

Peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a

REAG un reclamo all'indirizzo [customercare@duffandphelps.com](mailto:customercare@duffandphelps.com) nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di Duff & Phelps REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

---

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26  
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

---

T + 39 039 6423 1  
[www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)

#### **About Duff & Phelps, A Kroll Business**

For nearly 100 years, Duff & Phelps has helped clients make confident decisions in the areas of valuation, real estate, taxation and transfer pricing, disputes, M&A advisory and other corporate transactions. For more information, visit [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com).

#### **About Kroll**

Kroll is the world's premier provider of services and digital products related to governance, risk and transparency. We work with clients across diverse sectors in the areas of valuation, expert services, investigations, cyber security, corporate finance, restructuring, legal and business solutions, data analytics and regulatory compliance. Our firm has nearly 5,000 professionals in 30 countries and territories around the world. For more information, visit [www.kroll.com](http://www.kroll.com).

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.*

© 2021 Kroll, LLC. All rights reserved. Duff & Phelps is a trade name for Kroll, LLC and its affiliates.

Agrate Brianza, li 25 giugno 2020

Spett.le  
**BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.**  
Piazza Lina Bo Bardi n. 3  
20154 Milano (MI)  
Alla c.a. della Dott.ssa Giuditta Losa  
Pec: [bnppreim@legalmail.it](mailto:bnppreim@legalmail.it)

La presente per ritrascrivere il testo del Contratto per lo svolgimento dell'attività di Esperto Indipendente – Fondo Immobiliare Dinamico - in segno di piena ed integrale accettazione.

### CONTRATTO PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI ESPERTO INDIPENDENTE

Tra

**BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.**, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A., con sede legale in Milano, piazza Lina Bo Bardi n. 3, Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 12605750152 - R.E.A. 1570734 , capitale sociale di Euro 10.000.000,00 i.v., (di seguito, anche, "**BNP PARIBAS REIM**"), in qualità di società di gestione e quindi in nome e per conto del fondo di investimento alternativo immobiliare, riservato a investitori qualificati, denominato **Fondo IMMOBILIARE DINAMICO** (di seguito, anche, il "**Fondo**"), in persona della Dott.ssa Dominique JONES, munita dei necessari poteri in forza di deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione il 13 maggio 2020

e

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**, con sede legale Milano (MI), Via Monte Rosa n. 91, e sede operativa/amministrativa in 20864 Agrate Brianza (MB), Via Paracelso n. 26 c/o Centro Direzionale Colleoni Palazzo Cassiopea 3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano R.E.A. 1047058 capitale sociale di Euro € 1.000.000,00 i.v., in persona dell' Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Società, Dr. Mauro Corrada, munito dei necessari poteri

(di seguito, anche, il "**Valutatore**"),

(di seguito, BNP PARIBAS REIM e il Valutatore, ove congiuntamente intesi, anche, le "**Parti**"),

#### premessi che:

- a) BNP PARIBAS REIM è una società autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento del Governatore della Banca d'Italia ed è iscritta al n. 25 della Sezione Gestori FIA dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e s.m.i. (di seguito, anche, "**TUF**");
- b) il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del **20/4/2005**;
- c) le quote del Fondo sono negoziate presso Borsa Italiana S.p.A. sul segmento MIV – Mercato Telematico degli Investment Vehicles;
- d) ai sensi della normativa vigente e, in particolare, dell'art. 6, comma 1, lettera c), numero 5) del TUF, dell'articolo 16 del D.M. 5 marzo 2015 n. 30, come successivamente modificato dalla Legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021", c.d.



**ARTICOLO 22) – LEGGE APPLICABILE**

Il Contratto è regolato esclusivamente dalla Legge italiana.

Qualsiasi controversia, in merito alla interpretazione e/o esecuzione dell'incarico di cui al Contratto, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

**ARTICOLO 23) – DISPOSIZIONI FINALI**

Le Parti dichiarano che il Contratto è stato da loro sottoscritto nell'esercizio delle rispettive attività d'impresa e professionali e che ogni singola clausola di esso è stata oggetto di specifica contrattazione e approvazione, non necessitando la specifica sottoscrizione di alcuna clausola ai sensi dell'art. 1341 c.c..

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Mauro Corrada

Amministratore Delegato

