Fondo Immobiliare Dinamico

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

RELAZIONE DI GESTIONE

DEL FONDO

AL 30 GIUGNO 2022

(anche la "Relazione")

gestito da

BNP PARIBAS REAL ESTATE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

NOTA ILLUSTRATIVA

Il Fondo "Immobiliare Dinamico" è stato il primo fondo italiano costituito con previsione di "aperture semestrali del capitale", ovvero con la possibilità per i sottoscrittori di riscattare le proprie quote, a determinate condizioni precisate dal Regolamento di Gestione del Fondo, e per i nuovi investitori di sottoscrivere quote di nuova emissione; entrambe le operazioni sono state effettuate al Net Asset Value.

Il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005 raggiungendo una raccolta totale pari a Euro 130,7 milioni; in tale fase vennero sottoscritte 522.800 quote del Fondo, ciascuna del valore nominale di Euro 250, da parte di 9.139 sottoscrittori. In base a quanto previsto dal Regolamento di gestione, a decorrere dal 2006 e fino alla scadenza dell'undicesimo anno (2016), il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1° maggio – 30 giugno e 1° ottobre – 31 dicembre di ciascun anno. Pertanto, a seguito dell'apertura dell'ultima finestra ottobre – dicembre 2016, il Fondo risulta "chiuso".

Il totale complessivo delle quote sottoscritte, al netto delle quote tempo per tempo rimborsate, è pari a n. 1.454.927 di eguale valore.

Come meglio dettagliato nel paragrafo "Quotazione presso Borsa Italiana S.p.A.", in data 3 maggio 2011 il Fondo è stato ammesso alla quotazione presso il MIV, Mercato degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi, di Borsa Italiana.

Il primo semestre del 2022 chiude con una perdita di Euro 963.430 (perdita di Euro 27.831.281 al 31 dicembre 2021). Il risultato recepisce, tra l'altro, minusvalenze immobiliari non realizzate per Euro 817.400 (minusvalenze immobiliari non realizzate per Euro 31.951.000 al 31 dicembre 2021).

Al netto di tali minusvalenze non realizzate, il risultato del periodo risulta negativo e pari a Euro 146.030 (Euro 4.192.234 al 31 dicembre 2021), includendo gli effetti delle vendite realizzate nel primo semestre del 2022.

Al 30 giugno 2022 il Valore Complessivo Netto del Fondo risulta pari a Euro 36.916.980 (Euro 130.268.274 al 31 dicembre 2021).

Al 30 giugno 2022 le attività ammontano a Euro 39.008.393 (Euro 133.077.214 al 31 dicembre 2021). Alla stessa data il valore della quota si è attestato a Euro 25,374 rispetto ad un valore di Euro 89,536 rilevato al 31 dicembre 2021.

Dall'inizio dell'attività di gestione al 30 giugno 2022 il Fondo ha distribuito proventi lordi ai propri quotisti per Euro 10,2 pro-quota, oltre a rimborsi parziali di capitale pari ad Euro 142,2 pro-quota, per complessive distribuzioni pari ad Euro 294.485.894. Tenendo conto dei proventi e dei rimborsi anticipati erogati ai sottoscrittori, al 30 giugno 2022 il valore della quota si è decrementato - al lordo delle vendite del portafoglio negli anni e nell'ultimo semestre - rispetto al valore nominale (pari a Euro 250 corrisposto in occasione del primo collocamento), del 28,9%.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno di richiamo degli impegni al 30 giugno 2022 risulta pari a -3,08%.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione della SGR 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 è 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.

Con riferimento al quadro macro-economico, si rileva il perdurare a livello globale dell'emergenza COVID-19 che ha costituito un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro stesso.

Rimandando ai successivi paragrafi della presente relazione per gli impatti registrati sul fondo al 30 giugno 2022, si dà atto che, nell'attesa di poter valutare compiutamente gli effetti della diffusione del COVID-19, la SGR continuerà a monitorare l'evoluzione della situazione, non essendo possibile, allo stato attuale, determinare eventuali impatti economici e patrimoniali complessivi futuri.

BNP Paribas REIM SGR si riserva di fornire comunque ulteriori aggiornamenti del caso in sede di approvazione delle prossime relazioni di gestione periodiche.

LO SCENARIO MACROECONOMICO

L'economia rallenta ma lo spettro della recessione resta incerto

A seguito dell'invasione russa dell'Ucraina l'incremento dei costi energetici rientra ora tra i fattori alla base dell'inflazione. Oggi i costi energetici rappresentano la componente più alta dell'inflazione complessiva europea che, in diversi Paesi, ha toccato valori prossimi alla doppia cifra. In questo contesto, l'economia europea ha mostrato una buona tenuta e ha continuato a crescere anche grazie all'attuale ripresa del settore dei servizi sulla scia dell'allentamento delle misure legate al Covid-19. In particolare, malgrado l'aumento dei costi del carburante, il settore del turismo ha registrato una forte ripresa.

Alla data del presente articolo non è ancora chiaro quando le tensioni geopolitiche si attenueranno né quando i relativi fattori si ridurranno. Si prevede dunque che l'inflazione si manterrà elevata per l'intero 2022, ma, nel contempo, è attesa una diminuzione determinata dall'effetto di base, anche in presenza di prezzi sempre elevati. Questa situazione si ripercuoterà sul potere d'acquisto delle famiglie e sugli investimenti delle imprese nel breve periodo.

Riteniamo che nel 2022 la crescita del PIL rallenterà significativamente in tutta Europa indebolendosi ulteriormente nel 2023. Pur non prevedendo un calo importante del PIL nel corso dei prossimi anni, è comunque possibile una recessione tecnica nel breve periodo.

Le stime di consenso sul PIL per il 2022, alle quali ci allineiamo, indicano un +2,7% per l'Eurozona e un +3,8% per il Regno Unito. Tuttavia, mentre la maggior parte delle economie subirà un ulteriore indebolimento nella crescita del PIL nel 2023, sarà il Regno Unito a registrare il rallentamento maggiore (+1,0%) determinato dalla crisi del costo della vita.

Ancora più volatilità per i prezzi degli *asset*

Il clima di incertezza circa la portata delle variazioni dei tassi e le prospettive di crescita alimenta la volatilità dei prezzi degli *asset*. Sul mercato azionario la volatilità ha registrato un netto aumento dopo l'invasione dell'Ucraina a fine febbraio. La volatilità ha continuato a crescere malgrado il rialzo di aprile quando gli investitori hanno iniziato ad assimilare le conseguenze derivanti da una crescita più lenta per gli utili. Questa volatilità è comunque più il riflesso dei mercati americani e meno di quelli europei. Negli Stati Uniti l'indice Nasdaq 100 (-23%) dominato dal settore tecnologico e il più ampio S&P 500 (-14%) registrano un andamento decrescente dall'inizio del 2022. In Europa, mentre il Dax 40 scende del 10%, il FTSE 100 è cresciuto dell'1% nello stesso periodo.

Nel settore immobiliare le maggiori implicazioni si riferiscono alle variazioni dei mercati a reddito fisso. I prezzi dei rendimenti obbligazionari sono stati rivisti in previsione di un significativo aumento dei tassi e del persistere di un'inflazione elevata. In Europa, ad esempio, il Bund tedesco è cresciuto di 110 punti base dall'inizio dell'anno. Inoltre, lo spread sovrano tra altre obbligazioni europee, come quelle di Italia e Spagna, si sta nuovamente ampliando e indica un calo della propensione al rischio

che, a sua volta, riflette l'incremento del costo del debito nel mercato immobiliare. In futuro il rifinanziamento potrebbe diventare progressivamente più costoso con un incremento dell'importanza della capacità degli investitori di garantire il servizio del debito.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Gli investimenti non hanno mai raggiunto un livello così elevato nel primo trimestre, nemmeno nel 2019, quando è stato toccato la cifra record di €12,2 miliardi. Gli investimenti del primo trimestre del

2022 ammontano a €3,3 miliardi, quasi il triplo rispetto al primo trimestre del 2021 (+179%) e nettamente superiori alla media degli ultimi 10 anni (+98%).

Gli uffici, che rappresentano l'*asset class* tradizionalmente preferita dagli investitori sul mercato italiano, sono tornati in pole position con €1,3 miliardi. Tutte le *asset class* registrano un incremento trimestre dopo trimestre, con la logistica che mostra un notevole balzo in avanti e raddoppia rispetto al trimestre precedente (+139%) raggiungendo quota €630 milioni a conferma del suo dinamismo.

Sono state registrate più di 60 operazioni focalizzate, in particolare, sul portafoglio ENPAM, ceduto per €842 milioni e che ha coinvolto diverse *asset class* (principalmente uffici, ospitalità e soluzioni alternative).

Gli investimenti del primo trimestre del 2022 mostrano una ripresa di tutte le *asset class* grazie alla notevole disponibilità di capitale e al regolamento delle operazioni avviate nel periodo 2020/2021. La domanda di immobili è alimentata dall'inflazione che, nel 2022, potrebbe arrivare al 6,8%. Per gli investitori, gli immobili sono uno scudo contro l'inflazione e rappresentano un investimento più sicuro che li tutela dalle crisi finanziarie e dalla recessione. L'indicizzazione dei canoni di locazione all'inflazione dovrebbe alimentare ulteriormente i rendimenti immobiliari e si prevede che le strozzature nella catena di approvvigionamento continueranno a trainare il volume degli investimenti nella logistica. Il 2022 potrebbe rivelarsi un buon anno; tuttavia, l'impatto delle incertezze economiche e geopolitiche resta difficile da quantificare. I dati del secondo trimestre forniranno un'indicazione sulle aspettative future.

Il SETTORE DEGLI UFFICI IN POLE POSITION

Con investimenti pari a €1,3 miliardi - sei volte superiori al primo trimestre del 2021 - il settore degli uffici torna in pole position e ha già raggiunto il 61% degli investimenti totali dell'ultimo anno.

Milano si conferma il mercato più liquido e di riferimento per gli investitori e attira più della metà degli investimenti del settore (€738 milioni o 57%). Segue Roma con investimenti pari a €132 milioni (10% del totale).

Come nel quarto trimestre del 2021 gli investitori italiani hanno riconquistato il primo posto (pari al 42% degli investimenti totali in uffici), seguiti dagli investitori americani (25%) e inglesi (20%).

Il rendimento netto *prime* diminuisce per CBD Duomo passando dal 3,10% al 3,00% (-10 punti base), mentre a Roma CBD si conferma stabile al 3,50%.

Con l'attenuarsi del Covid-19 gli investitori sono tornati alla loro *asset class* preferita. La domanda dei prodotti *prime* e *core plus* si conferma forte.

LA LOGISTICA CONTINUA A SEGNARE NUOVI RECORD

Nel settore della logistica, dopo aver raggiunto il massimo storico di investimenti nel 2021, la crescita continua. Questa *asset class* ha registrato investimenti pari a €630 milioni nel primo trimestre del 2022, con un incremento del 139% rispetto al trimestre precedente.

I rendimenti netti *prime* scendono al 3,90% per Milano (-10 punti base) e al 4,75% per Roma (-25 punti base).

La logistica cresce sulla scia dello sviluppo dell'*e-commerce* e continua ad attirare investitori mostrando un ulteriore potenziale. Stiamo assistendo a un numero crescente di sviluppi speculativi - metà della *pipeline* per il 2022 - che si prevede andranno a compensare parzialmente il problema dell'offerta. L'aumento del costo delle materie prime dovrebbe ridurre i margini rallentando la futura *pipeline* di sviluppo.

IL COMPARTO RESIDENZIALE TRASCINA IL SETTORE DELLE SOLUZIONI ALTERNATIVE

Il settore delle soluzioni alternative registra un forte incremento e gli investimenti del trimestre ammontano a €625 milioni.

Il comparto residenziale, che rappresenta la componente principale delle settore delle soluzioni alternative, ha beneficiato considerevolmente dell'incremento del PIL successivo al Covid-19 e ha registrato investimenti pari a €415 milioni prossimi ai livelli del 2021 (€530 milioni).

Il segmento Living è probabilmente la *asset class* che beneficia maggiormente delle nuove abitudini lavorative e attrae diverse tipologie di investitori sia in relazione ai progetti *Build to Sell* (opportunistici) sia per quelli *Build to Rent* (progetti di *Co-living, Coworking, Multifamily*). La *pipeline* per il 2022 si conferma

solida, ma l'incremento dei costi delle materie prime potrebbe ridurre temporaneamente questa visione positiva.

VENDITE AL DETTAGLIO: DATI INCORAGGIANTI MA APPROCCIO CAUTO PER IL 2022

Nel settore delle vendite al dettaglio gli investimenti ammontano a €190 milioni (sei volte superiori al primo trimestre del 2021). Tuttavia, i dati restano ancora inferiori del 40% rispetto alla media decennale del primo trimestre.

I volumi complessivi riflettono l'operazione che ha coinvolto un centro commerciale di buona qualità e dal rendimento soddisfacente che rappresentava il 37% del totale degli investimenti del settore.

Stabili tutti i rendimenti delle negozi più noti e dei centri commerciali.

I dati per questo trimestre sono positivi, ma nel 2022 dovrebbe prevalere un atteggiamento cauto. Le grandi operazioni sporadiche possono avere un effetto positivo su questa *asset class*. Tuttavia, è ancora presto per parlare di un andamento dinamico.

Il mercato immobiliare a Milano

Il take-up ha raggiunto i 111.000 mq (+46% rispetto al primo trimestre del 2021 e +37% rispetto alla media del primo trimestre degli ultimi 10 anni). A questo dato hanno contribuito due importanti pre-locazioni: una casa di moda di lusso in Via Della Spiga (CBD Duomo) per circa 7000 mq e una banca italiana a Sesto San Giovanni (hinterland) per circa 29.000 mq.

La domanda si conferma elevata per gli *asset* principali situati in luoghi chiave: I canoni di locazione *prime* per CBD Duomo hanno raggiunto i €630/mq/a (+€20 rispetto al quarto trimestre del 2021) sostenuti da importanti operazioni che hanno interessato il complesso di edifici denominato Medelan. Anche CBD Porta Nuova ha registrato un incremento del canone di locazione *prime* a €550/mq/a (+€10 rispetto al quarto trimestre del 2021).

Il tasso di sfitto è in leggera diminuzione e raggiunge il 10,5% (-10 punti base rispetto al quarto trimestre del 2021).

In linea con i dati soddisfacenti relativi agli investimenti negli uffici, il take-up di Milano ha registrato il secondo miglior primo trimestre degli ultimi 10 anni (dopo il 2019).

La scarsa disponibilità di prodotti *prime* in CBD esercita una pressione sugli affitti. Le principali operazioni dimostrano come la qualità continui a trascinare la domanda di occupanti disposti a trasferirsi in edifici moderni e certificati ESG. Lo *smart working* rimane uno dei temi più discussi.

Il mercato immobiliare a Roma

Nel primo trimestre del 2022 a Roma il take-up ha raggiunto i 53.000 mq e rappresenta un incremento del 105% rispetto al primo trimestre del 2021 e del +38% rispetto alla media del primo trimestre degli ultimi 10 anni. L'importante operazione a cura di Deloitte in via Veneto (CBD) che ha interessato circa 16.000 mq ha rappresentato, da sola, il 65% del take-up totale nell'area CBD e il 30% del take-up a Roma.

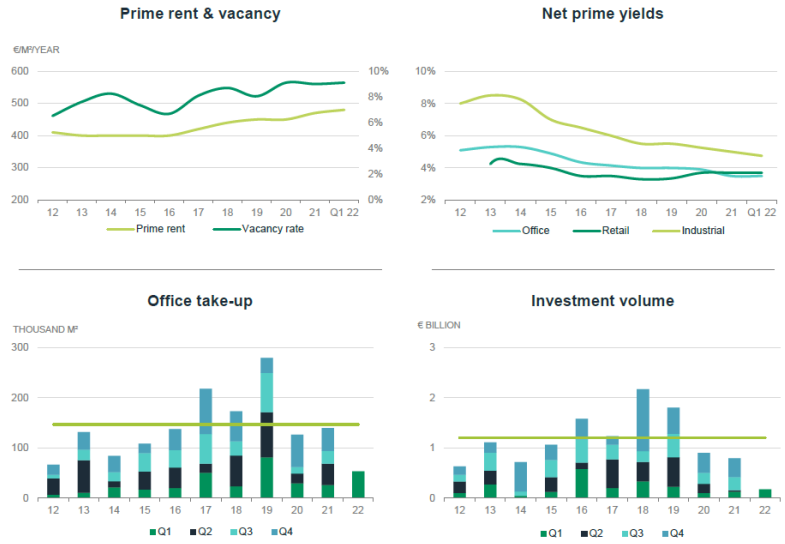
Analogamente al mercato milanese, la domanda di *asset* ubicati in posizioni *prime* si scontra con una concorrenza sempre più spietata. In questo trimestre il canone di locazione netto *prime* per CBD ha raggiunto quota €480/mq/a, con un aumento di €10/mq/a rispetto al quarto trimestre del 2021.

Il tasso di sfitto subisce un leggero incremento e raggiunge il 9,10% (+10 punti base rispetto al quarto trimestre del 2021).

Roma, la seconda città per volume di uffici in Italia dopo Milano - ha registrato la maggiore crescita con un take-up due volte superiore rispetto al primo trimestre del 2021.

Le aree CBD ed EUR continuano ad attirare l'attenzione dei locatari e potrebbero confermarsi come le due aree più attive della città.

ROME – KEY FIGURES Q1 2022



Key figures

OFFICE OCCUPIER INDICATORS	Q1 2021	Q1 2022
Take-up (thousand sqm)	26	53
Prime Rent (€ / m² / year)	450	480
Vacancy Rate (%)	8.9	9.1

INVESTMENT MARKET INDICATORS	Q1 2021	Q1 2022
Investment (€M)	128	176
Office Inv. (%)	55	75
Retail Inv. (%)		
Foreign Inv. (%)	45	25

PRIME YIELDS	Q1 2021	Q1 2022
Office (%)	3.90	3.50
High Street Retail (%)	3.70	3.70
Logistics (%)	5.25	4.75

Il mercato residenziale

Nel quarto trimestre del 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni a livello nazionale è rimasto stabile rispetto al terzo trimestre del 2021 (+0,1%), ma, secondo le stime preliminari, registra un incremento del 4,0% rispetto al quarto trimestre del 2020. Dopo la forte accelerazione registrata nei primi tre trimestri del 2021, la crescita dei prezzi delle abitazioni ha iniziato dunque ad attenuarsi verso la fine dell'anno. Tuttavia, il 2021 ha confermato la ripresa dei prezzi degli immobili residenziali iniziata nel 2020, in contrasto con il lungo declino che ha caratterizzato la decade precedente, in particolare per le abitazioni esistenti (-3% in media all'anno). In Italia la situazione è variegata. Nelle principali città i prezzi residenziali a Roma, che sono rimasti stabili nel 2020, sono cresciuti del 2,5% nel 2021, e registrano un'accelerazione a fine anno. Anche a Milano la crescita dei prezzi delle abitazioni ha subito un'accelerazione nel quarto trimestre del 2021 che si è tradotta in una progressione del 4,1% sull'intero anno rispetto al 2020. Inoltre, i canoni di locazione a livello nazionale sono rimasti fermi al 2021.

Parallelamente, le vendite continuano a registrare un'impennata. Nel quarto trimestre del 2021 il numero di vendite di immobili residenziali è aumentato del 16% rispetto allo stesso periodo del 2020 (+22% nel terzo trimestre del 2021 rispetto al terzo trimestre del 2020). Si segnala che questo andamento supera ampiamente i livelli pre-crisi e indica un'accelerazione dopo la ripresa delle vendite iniziata nel 2014 (+7% in media all'anno). Malgrado il marcato incremento degli investimenti in immobili residenziali da parte dei professionisti a partire dal 2020, questi investimenti restano secondari (meno di €1 miliardo nel 2021). Tuttavia, le vendite su base annua rimangono ben al di sotto del picco storico registrato nel 2006.

Il mercato del credito riflette l'andamento del mercato reale. Nel resto dell'Europa le condizioni di finanziamento delle famiglie si fanno più rigide con un incremento dei tassi di interesse (1,65% nel primo trimestre del 2022 rispetto all'1,4% nel quarto trimestre del 2021). In futuro questa tendenza al rialzo dei tassi di interesse dovrebbe intensificarsi a causa della politica monetaria più restrittiva condotta dalla Banca Centrale Europea in risposta al considerevole aumento dell'inflazione, già osservato all'inizio del 2022 e previsto per il resto dell'anno. Le conseguenze sui prezzi dipenderanno soprattutto dall'attuale squilibrio tra domanda e offerta: per le città dove lo squilibrio è forte, l'impatto dovrebbe essere moderato.

QUADRO NORMATIVO

Aspetti regolamentari

Le principali norme di diritto nazionale applicabili alle SGR e ai FIA immobiliari sono contenute nel Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, Testo Unico della Finanza ("TUF") e successive modifiche ed integrazioni.

In attuazione del TUF, sono stati emanati i seguenti decreti e regolamenti attuativi:

- il D.M. 5 marzo 2015 n. 30, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF"), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani (il "**Decreto Ministeriale 30/2015**");
- il Regolamento in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 che ha recepito la Direttiva 2014/65/EU (il "**Regolamento Intermediari**");
- il "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-*bis*) del TUF" emanato con provvedimento di Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 298 del 20 dicembre 2019 in materia di governo societario e requisiti generali di organizzazione, compresi i sistemi interni di segnalazione delle violazioni, sistemi di remunerazione e di incentivazione, continuità dell'attività, organizzazione amministrativa e contabile, funzioni aziendali di controllo, esternalizzazione di funzioni operative essenziali o importanti (il "**Regolamento Banca d'Italia**"). Il suddetto regolamento entra in vigore il 4 gennaio 2020 con la conseguenza che le disposizione contenute nel Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio come da ultimo modificato e aggiornato, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con Provvedimento del 29 ottobre 2007, come da ultimo modificato e aggiornato, non sono più applicabili (il "**Regolamento Congiunto**");
- il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Emittenti**");
- il Regolamento Consob in materia di mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249 del 28 dicembre 2017, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Mercati**");

- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio**").

Direttamente applicabili alle SGR e ai FIA immobiliari risultano, poi, le seguenti principali normative di fonte comunitaria:

- il Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012 che integra la Direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio sui gestori di fondi di investimento alternativi ("**AIFMD**") per quanto riguarda deroghe, condizioni generali di esercizio, depositari, leva finanziaria, trasparenza e sorveglianza;
- il Regolamento (UE) n. 596 del 16 aprile 2014 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo agli "**abusi di mercato**", in vigore dal 3 luglio 2016, nonché gli atti normativi di livello 2 emanati in materia. Partendo dalla considerazione che gli abusi di mercato ledono l'integrità e la trasparenza dei mercati finanziari compromettendo la fiducia del pubblico nei valori mobiliari e negli strumenti derivati, l'obiettivo di detti interventi normativi è quello di assicurare una disciplina uniforme e rigorosa di implementazione a livello comunitario in materia di *market abuse*, con la finalità precipua di prevenire gli abusi di mercato sotto forma di abuso di informazioni privilegiate, comunicazione illecita di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato, a livello dell'Unione, in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione Europea. L'ambito di applicazione della normativa in argomento è esteso a tutti gli strumenti finanziari (ivi incluse le quote di fondi) ammessi alla negoziazione su un mercato regolamentato o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato;
- il Regolamento (UE) n. 1286/2014 del 26 novembre 2014 relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (packaged retail and insurance-based investment products – **PRIIPs**, il "**Regolamento PRIIPs**"), entrato in vigore in data 1 gennaio 2018, che stabilisce regole uniformi: a) sul formato e sul contenuto del documento contenente le informazioni chiave (key information document – KID, di seguito il "**KID**") che deve essere redatto dagli ideatori di PRIIPs, quali le SGR, nonché b) sulla diffusione del KID agli investitori al dettaglio, al fine di consentire a questi ultimi di comprendere e raffrontare le caratteristiche e i rischi chiave dei PRIIPs;

- il Regolamento Delegato (UE) 2017/565 del 25 aprile 2016 che integra la Direttiva (UE) 65/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014 relativa ai mercati degli strumenti finanziari e che modifica la direttiva 2002/92/CE e la direttiva 2011/61/UE ("**MIFID II**"), entrata in vigore in data 3 gennaio 2018, che ha come obiettivo lo sviluppo di un mercato unico dei servizi finanziari in Europa, nel quale siano assicurate la trasparenza e la protezione degli investitori;
- il Decreto Legislativo 101/2018 del 4 settembre 2018 che ha armonizzato la normativa interna alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016 (di seguito, anche, il "**GDRP**") in materia di protezione dei dati personali - che ha introdotto nuovi principi, diritti, figure e strumenti a tutela dell'interessato dal trattamento dei dati (es. contenuti dell'informativa privacy, consenso, diritti all'oblio e portabilità dei dati, principi di responsabilizzazione del titolare del trattamento, sanzioni amministrative, etc.). Il suddetto decreto, che modifica il D.lgs. 196/2003 (di seguito, anche, il "Codice Privacy") è entrato in vigore il 19 settembre 2018.Il nuovo quadro regolamentare per la protezione dei dati personali risulta quindi costituito (i) dal GDPR, (ii) dal Codice Privacy modificato, (iii) dal Decreto 101, (iv) dalla legge 5/2018 (di riforma del telemarketing) nonché (v) dal D.lgs. 51/2018 (relativo alla protezione dei dati personali nei trattamenti a fini di prevenzione, indagine, accertamento e perseguimento di reati o esecuzione di sanzioni penali);
- A far data dal 10 marzo 2021 trovano applicazione, con alcune eccezioni, le disposizioni di cui al Regolamento (UE) n. 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ("**Regolamento SFDR**"). Il Regolamento SFDR prevede un insieme di obblighi di disclosure in tema sostenibilità che trovano applicazione nei confronti di una vasta gamma di partecipanti al mercato finanziario. In data 4 febbraio 2021, il Comitato congiunto delle Autorità Europee di Vigilanza (EBA, EIOPA ed ESMA) ha inoltre presentato alla Commissione Europea il report finale contenente la bozza delle norme tecniche attuative del Regolamento SFDR ("RTS"), le quali specificano il contenuto e le metodologie di rappresentazione richieste ai fini dell'adempimento di alcuni degli obblighi informativi prescritti. Sebbene non sia ancora intervenuta l'approvazione finale da parte della Commissione Europea, le RTS, la cui applicazione è attesa, secondo le più recenti indicazioni, a far data dal 1 luglio 2022, potranno essere seguite medio tempore per adempiere ai nuovi obblighi informativi. Il Regolamento SFDR si propone di aumentare (i) la trasparenza delle *disclosure* relative alla sostenibilità nonché (ii) la comparabilità delle *disclosure* per gli investitori

finali e, a tal fine, operando su due distinti piani, stabilisce delle regole di trasparenza sia a livello di soggetto o attività (cd. *entity level*), con riferimento all'integrazione dei rischi di sostenibilità e la considerazione degli effetti negativi di sostenibilità nei processi interni, sia a livello di prodotto (cd. *product level*), richiedendo di fornire informazioni relative alla sostenibilità rispetto ai prodotti finanziari resi disponibili. A tal proposito, la SGR ha provveduto a rendere disponibile sul proprio sito internet le informative previste a livello di soggetto (artt. 3, 4 e 5 del Regolamento SFDR), nonché a illustrare, ove dovuto, nell'ambito dell'informativa precontrattuale dei singoli prodotti finanziari gestiti, le modalità di integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento (art. 6 del Regolamento SFDR).

Aspetti fiscali

Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito al regime fiscale del Fondo e dei suoi partecipanti in relazione – per questi ultimi – all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle quote del Fondo, ai sensi della legislazione tributaria italiana, pur rammentando che tali informazioni non intendono rappresentare in maniera esaustiva la fiscalità del Fondo e dei suoi partecipanti.

Per i quotisti del Fondo (che siano diversi dai Soggetti Esclusi, come di seguito definiti) che detengano una partecipazione superiore al 5% (computando anche le quote detenute, inter alia, tramite società controllate ovvero soggetti familiari) è previsto un regime di tassazione "per trasparenza" che determina il concorso dei redditi "conseguiti" annualmente dal Fondo immobiliare alla formazione del reddito complessivo di ciascun partecipante, proporzionalmente alla quota di partecipazione detenuta dallo stesso, prescindendo dall'effettiva percezione dei proventi. Tale regime non risulta applicabile in relazione ai seguenti soggetti (i "Soggetti Esclusi"):

- Stato o ente pubblico;
- OICR;
- forme di previdenza complementare e enti di previdenza obbligatori;
- imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati a copertura delle riserve tecniche;

- intermediari bancari e finanziari vigilati;
- i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti in Stati esteri o in territori che consentano uno scambio di informazioni atto ad individuare i beneficiari effettivi, a condizione che, inter alia, siano indicati nella c.d. "white list" e, per i soggetti diversi dagli stati e gli enti pubblici, a condizione che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- enti privati residenti che perseguano specifiche finalità mutualistiche (es. fondazioni bancarie) e società cooperative;
- veicoli societari o contrattuali (anche non residenti in Italia purché costituiti in Stati esteri o territori indicati nella c.d. "white list") partecipati, anche indirettamente, per più del 50% dai suddetti soggetti.

Con riferimento ai Soggetti Esclusi e a quelli che detengano quote di partecipazione inferiori al 5%, i proventi derivanti dai fondi immobiliari percepiti dagli investitori in occasione della distribuzione di proventi periodici, del riscatto delle quote o di liquidazione - ove effettivamente assoggettabili ad imposizione tenuto conto dello status del percettore e del valore fiscale di acquisto o sottoscrizione delle quote del Fondo – sono, in linea di principio, soggetti a una ritenuta alla fonte (dal 1° luglio 2014 pari al 26%, con una tecnicalità di applicazione progressiva rispetto al periodo di formazione dei proventi, che non si ritiene qui utile dettagliare).

La ritenuta trova applicazione sui proventi periodici percepiti e, nel caso di riscatto o liquidazione, fino a concorrenza della differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto a titolo di acconto o a titolo definitivo delle imposte complessivamente dovute in funzione della natura e del regime fiscale del soggetto che percepisce i proventi. Tale ritenuta alla fonte non è operata nei confronti degli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) istituiti in Italia e delle forme di previdenza complementare identificate dalla legge.

Sui redditi imputati per "trasparenza" ai soggetti residenti non è prevista l'applicazione della citata ritenuta.

La ritenuta trova applicazione per i soggetti non residenti in Italia secondo le disposizioni di cui all'art. 7 del Decreto Legge 5 settembre 2001, n. 351, relativo al regime tributario dei partecipanti.

E' previsto un regime di non imponibilità per i proventi percepiti da talune categorie di soggetti non residenti come, a titolo esemplificativo, fondi pensione o OICR esteri sempreché istituiti in Stati indicati nella c.d. "white list" e sempreché sussista una forma di vigilanza prudenziale sul fondo pensione o sull' OICR ovvero sul soggetto incaricato della gestione.

Gli investitori non residenti in Italia che non rientrano tra quelli che possono beneficiare del regime di esenzione dalla ritenuta previsto dalla normativa italiana, ma che soddisfano le condizioni previste per l'applicabilità delle convenzioni contro le doppie imposizioni, possono richiedere l'applicazione della minore aliquota prevista dalle convenzioni in relazione ai redditi che rientrano nella nozione di "interessi" ai fini della convenzione stessa.

Imposta di bollo

A decorrere dal 1° gennaio 2014, il prelievo sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti e agli strumenti finanziari, incluse le azioni o quote di OICR, è fissato nella misura del 2 per mille (modificando il previgente regime dell'1,5 per mille) con una soglia massima dell'imposta dovuta per gli investitori diversi dalle persone fisiche di Euro 14.000.

ESPERTO INDIPENDENTE E PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in conformità alla Direttiva 2011/61/UE (AIFMD), in data 28 maggio 2015, ha istituito una nuova ed autonoma funzione interna, denominata "Valuation", cui è affidato il processo di valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio dei fondi gestiti ai sensi del Titolo V, Capitolo IV del Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Il processo di valutazione è, inoltre, formalizzato dai seguenti documenti:

1) Policy per la valutazione delle attività dei Fondi gestiti (ultimo aggiornamento 30 marzo 2022).

2) Procedura per la selezione, la gestione degli esperti indipendenti e la valutazione delle attività dei Fondi gestiti (ultima approvazione 21 settembre 2021).

La "Policy per la valutazione delle attività dei Fondi gestiti" fissa i criteri e i principi che guidano il processo di valutazione coerentemente con quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia.

La "Procedura per la selezione, la gestione degli esperti indipendenti e la valutazione delle attività dei Fondi gestiti" definisce, in modo puntuale, le attività attinenti al processo di valutazione e i diversi ruoli svolti dalle Aree e Funzioni aziendali. Fissa, inoltre, i criteri per la selezione degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi e la verifica di eventuali conflitti. A tal proposito, a seguito di una selezione competitiva condotta ai sensi della normativa vigente e della procedura interna, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha nominato, quale Esperto Indipendente del Fondo, le seguenti società:

Valutazioni al:	30-giu-22	31-dic-21	30-giu-21
Esperto Indipendente	Kroll D&P REAG spa	Kroll D&P REAG spa	Kroll D&P REAG spa

QUOTAZIONE PRESSO BORSA ITALIANA S.P.A.

Il Fondo "Immobiliare Dinamico" è quotato presso Borsa Italiana S.p.A. (sul segmento MIV- Mercato Telematico degli Investment Vehicles) dal 3 maggio 2011 (codice di negoziazione QFID - codice ISIN IT0003752745).

Il valore di quotazione del Fondo è passato da Euro 74,02 del 4 gennaio 2022 (primo giorno di negoziazione del 2022) a Euro 23,75 del 30 giugno 2022 (ultimo giorno di negoziazione del semestre) con un decremento del 67,91%. Lo sconto rispetto al NAV, in tale data, è pari al 6,4%.

Il prezzo massimo, pari a Euro 78,49 per quota, è stato raggiunto in data 20 maggio 2022 mentre il prezzo minimo, pari a Euro 18,56 si è registrato il 24 maggio 2022.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 1.192 quote, in aumento rispetto alla media dell'anno precedente pari a 874 quote. In data 31 maggio 2022 si è realizzato il maggior numero di scambi: 16.840 quote al prezzo unitario di Euro 24,28.

Si rende noto che dal 24 maggio 2013, BNP Paribas REIM SGR p.A. – in conformità alla Prassi di mercato ammessa n. 1 di cui alla Delibera Consob 19 marzo 2009 n. 16839 – ha conferito ad Exane S.A. un incarico per lo svolgimento dell'attività di liquidity provider avente ad oggetto le quote del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Immobiliare Dinamico". L'attività di

sostegno della liquidità viene svolta da Exane S.A. con rischio a carico di BNP Paribas REIM SGR p.A. che ha messo a disposizione di Exane la somma di Euro 300.000 per lo svolgimento delle attività oggetto d'incarico. Tale incarico non sostituisce, ma si affianca all'incarico già esistente di Specialist a suo tempo conferito a Banca Aletti (ora Banca Akros S.p.A. a seguito della scissione parziale proporzionale di Banca Aletti).

BNP Paribas REIM SGR p.A. ha aggiornato l'incarico in parola al fine di riflettere le modifiche apportate dall'entrata in vigore della Delibera Consob n. 21318 del 7 aprile 2020, concernente la nuova Prassi di mercato relativa all'attività di sostegno della liquidità. Pertanto il nuovo contratto ha sostituito il precedente stipulato tra le parti in data 24 maggio 2013 e regola l'attività di EXANE sulla base delle nuove modalità operative già applicate a partire dal 17 maggio 2020, data di entrata in vigore della nuova prassi di mercato.

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di Gestione, il Fondo ha l'obiettivo di investire in beni immobili a reddito, principalmente nei settori terziario e commerciale, e in quote di O.I.C.R. italiani ed esteri, riservati a investitori qualificati.

GESTIONE IMMOBILIARE

Durante il primo semstre 2022, 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 di un porzione rilevante del portafoglio immobiliare del fondo.

In particolare si evidenzia 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 detiene le licenze commerciali di alcuni asset retail), per un valore complessivo pari ad Euro 90.000.000.

Nel corso del primo semestre del 2022 la SGR ha inoltre proseguito con la strategia di dismissione relativa ai 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, di cui:

- Euro 750.000,00, saranno versati a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita;
- Euro 29.450.000,00, verranno versati contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita dell'Immobile.

In data 16 giugno 2022 la SGR ha accettato l'offerta vincolante che prevede che, a decorrere da tale data, le parti avranno 25 giorni per procedere alla firma del contratto preliminare di compravendita, ed entro e non oltre il 23 dicembre 2022 le parti procederanno alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita.

Nel corso del semestre la SGR ha inoltre proseguito con le attività di commercializzazione della restante residuale unità sita in Livorno, via Crispi, con l'obbiettivo di dismetterla nel breve periodo e ad ogni modo entro la fine del periodo di grazia del Fondo.

Si ricorda che l'attività di disinvestimento del portafoglio immobiliare del Fondo si è inserita in un contesto congiunturale venutosi a creare, sia a livello nazionale che a livello internazionale, a seguito della diffusione della pandemia di COVID-19. L'instabilità dei mercati, oggetto di attenta analisi da parte della SGR, ha portato a una ridefinizione da parte della stessa della strategia di vendita degli asset, in linea con la durata residua del Fondo e con l'obiettivo di ottimizzare il ritorno per gli investitori.

La valutazione complessiva degli immobili del fondo, fornita dall'esperto indipendente, alla data del 30 giugno 2022, registra un decremento di circa – 78% rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2022 (e 75% rispetto al valore inserito a rendiconto e basato sull'offerta ricevuta) in considerazione della cessione di un portafoglio di 15 immobili.

Escludendo le suddette proprietà, il perimetro del fondo al 30 giugno 2022 è composto dai due rimanenti asset di Milano Nuvolari e Livorno, il cui valore totale è diminuito rispetto al 31 Dicembre 2021 di circa - 2.6% in ragione dei seguenti elementi:

- Incremento dello sfitto su Milano Via Nuvolari;
- Decremento del valore di mercato della porzione di edificio di Livorno, a destinazione residenziale e terziaria per tenere conto della difficolta di assorbimento di tipologie ad ufficio/commerciali in location secondarie e con format non innovativi, a seguito della pandemia.

La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare del Fondo alla data del 30 giugno 2022:

					30/06/2022	31/12/2021		31/12/2021	
Indirizzo	Città	Destinazione d'uso	Data di acquisizione o apporto	Area Commerciale	Valore di **mercato** [€]	Valore di **mercato** Sem. prec. [€]	Delta [%] Sem. prec.	Valore **rendiconto** Sem. prec. [€]	Delta [%] Sem. prec. Su valore **rendiconto**
Via Grosio 10/8	Milano	Office	27/04/2006			4.600.000		3.884.148	
Via Gallarate 184	Milano	Office	12/04/2007			8.100.000		7.084.172	
Via Dei Berio 91/97	Roma	Office	12/04/2007			5.500.000		3.351.744	
Via Stephenson 94	Milano	Office	08/06/2007			6.800.000		4.741.847	
Via Castellanza 11	Milano	Office	14/11/2007			9.600.000		8.364.587	
Largo Nuvolari 1	**Milano**	**Office**	**30/09/2008**	**8.443**	**30.200.000**	**31.000.000**	**-2,58%**	**31.000.000**	**-2,58%**
Via Dalmazia 90/D	Brescia	Retail	12/12/2007			3.570.000		3.400.000	
Via Rovato 44	Erbusco	Retail	12/12/2007			2.430.000		2.494.593	
Piazza Balestrieri 19/A	Parma	Shopping center	12/12/2007			4.500.000		4.444.444	
Viale Fulvio Testi 210	Cinisello Balsamo	Retail	12/12/2007			11.400.000		10.500.000	
Via Pitteri 84	Milano	Retail	12/12/2007			7.100.000		6.086.957	
Via Roffi 6	Ferrara	Retail	17/12/2009			3.100.000		1.906.250	
Via Po 13/15/17/19	San Giuliano Milanese	Retail Park	21/12/2006			13.100.000		10.683.896	
Via Mattei 5	Marcon	Retail	10/08/2008			4.400.000		3.779.544	
Via Mattei 9	Marcon	Retail	31/07/2008			4.000.000		2.646.816	
Viale Certosa 29	Milano	Retail	22/12/2010			21.600.000		16.631.002	
Via Crispi 50	**Livorno**	**Residential**	**24/04/2006**	**171**	**87.600**	**105.000**	**-16,57%**	**105.000**	**-16,57%**
				8.614	**30.287.600**	**140.905.000**	**-78,50%**	**121.105.000**	**-74,99%**

Nel corso del primo semestre del 2022, la gestione ordinaria del Fondo Immobiliare Dinamico è stata inoltre caratterizzata dalle seguenti principali attività.

La gestione locativa del portafoglio immobiliare è stata focalizzata su:

- l'attività di locazione degli spazi sfitti oggetto di compravendita in Aprile;
- l'attività di gestione del recupero crediti e contenziosi pendenti.

La gestione delle attività di manutenzione straordinaria del portafoglio è stata principalmente caratterizzata da:

- adeguamenti normativi, tecnici ed impiantistici;
- manutenzioni straordinarie già programmate e propedeutiche alla vendita del portafoglio.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche degli immobili detenuti dal Fondo al 30 giugno 2022, oltre alle principali attività di gestione, valorizzazione, dismissione e locazione svolte sui singoli cespiti nel periodo di riferimento.

Milano - Largo Nuvolari 1	
	Superfice – GLA (mq): 8.443 Data di acquisto: 30/09/2008 Valore di Mercato al 30/06/2022: € 30.200.000 Canone annuo (canone a regime/Passing rent 30/06/2022): € 2.509.343 / € 2.509.343

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è collocato all'interno del quadrante sud del territorio del Comune di Milano, tra l'anello della circonvallazione esterna (viale Cassala - viale Liguria) e l'asse di viale La Spezia, nelle immediate vicinanze di Romolo. La zona urbana presenta una destinazione mista ed è caratterizzata dall'insediamento universitario dello IULM (Istituto Universitario di Lingue Moderne), al quale si affiancano alcuni fabbricati residenziali di qualità medio, ad altri a destinazione terziaria o produttiva. Dal punto di vista viario la posizione è buona in quanto permette una facile connessione con la rete delle tangenziali milanesi e consente di raggiungere agevolmente ogni punto della città. Oltre alla MM2 (fermata Romolo) è presente anche la stazione RFI-Romolo del Passante ferroviario.

DESCRIZIONE

Il complesso direzionale è costituito da un edificio direzionale di recente edificazione (primi del 2000).
L'edificio presenta una pianta rettangolare, è sviluppato su complessivi 9 piani fuori terra, di circa 500 mq ciascuno, serviti da un vano scala e da un blocco di tre ascensori, accessibili dall'atrio principale a doppia altezza. L'edificio è caratterizzato da sbalzi del prospetto costituito da facciate continue alternate a pareti ventilate realizzate mediante lastre di cotto. Internamente un anello distribuisce le consistenze, frazionate mediante pareti mobili o in muratura/cartongesso. Il piano ottavo è destinato a uffici direzionali e una sala consiglio, caratterizzati da finiture di alto livello.

ATTIVITA' DEL PERIODO

ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE:
Non si segnalano eventi rilevanti nel periodo di riferimento.

ATTIVITA' LOCATIVA:
E' stata accettata la richiesta di proroga del contratto di locazione fino a Dicembre 2022, con la possibilità di recesso anticipato a partire da Giugno 2022 con preavviso di 30 giorni.

ATTIVITA' DI DISMISSIONE:
Come meglio rappresentato sopra, la SGR, a valle delle attività di commercializzazione, ha accettato un'offerta vincolante ricevuta dal Gruppo Artisa, l'atto di compravendita definitivo è previsto entro Dicembre 2022.

Livorno – Via Crispi 50	
	Superficie – GLA (mq): 163 Data acquisto: 24/04/2006 Valore di mercato 30/06/2022: € 87.600 Canone annuo (canone a regime/Passing rent 30/06/2022): -/-

UBICAZIONE

L'immobile si trova in posizione centrale della città. Nelle vicinanze si trovano il Municipio, le principali vie commerciali (i.e. via Grande) e il porto turistico. L'immobile è ben collegato alla città dal trasporto pubblico.

DESCRIZIONE

Originariamente l'immobile era costituito da 30 appartamenti e 8 uffici oltre a posti auto e moto e fu acquistato, a lavori di ristrutturazione in corso, con l'obiettivo della vendita frazionata delle unità immobiliari. E' costituito da 7 piani fuori terra e un piano interrato. Al fine di agevolare la dismissione si è proceduto, successivamente al termine dei lavori, al cambio d'uso delle porzioni ad uso ufficio al piano primo in residenziale.

ATTIVITA' DEL PERIODO

ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE:
Non si segnalano eventi rilevanti nel periodo di riferimento.

ATTIVITA' LOCATIVA:
Non si segnalano eventi rilevanti nel periodo di riferimento.

ATTIVITA' DI DISMISSIONE:
Attualmente residuano e sono oggetto di commercializzazione (i) una unità residenziale, (ii) due unità ad uso uffici, e (iii) sei posti moto. Nel semestre la SGR ha sviluppato le negoziazioni per la vendita di tutte le suddette unità ricevendo interessi non vincolanti, in corso di negoziazione.

Nel primo semestre del 2022 i ricavi lordi da locazione derivanti dagli immobili in portafoglio sono stati pari a Euro 4,8 milioni (Euro 13,7 milioni nel 2021), mentre i ricavi da recupero di spese di gestione ed imposte ribaltabili ai conduttori sono stati pari a Euro 0,3 milioni, per un totale di ricavi di Euro 5,1 milioni (Euro 14,5 milioni nel 2021).

Nel corso del primo semestre del 2022 sono stati svalutati crediti vantati dal Fondo verso locatari diversi per complessivi Euro 2 milioni circa.

Nell'aprile 2022, la partecipazione nella società Edil Future S.r.l. - proprietaria delle licenze commerciali per l'esercizio dell'attività commerciale negli immobili "retail" siti in Marcon – Via Mattei 5 e 9, Ferrara – Via Roffi 6, Milano - Viale Certosa 29 e nel complesso "retail" di San Giuliano Milanese (MI), via Po - è stata venduta insieme ai suddetti asset.

Alla data del 30 giugni 2022, il Fondo detiene altresì una partecipazione di OICR dal valore nullo nel fondo immobiliare italiano "Fondo Umbria – Comparto Monteluce".

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)

In considerazione del fatto che il suddetto fondo è stato collocato in sede di prima emissione nel novembre 2004 e che è stato deliberato dalla SGR il periodo di grazia con scadenza al 31 dicembre 2023 (come meglio esplicato sopra), periodo volto al completamento della dismissione del patrimonio immobiliare. Ai sensi del Regolamento (UE) 2020/852 gli investimenti alla base di tale fondo non tengono conto dei criteri dell'UE per attività economiche sostenibili dal punto di vista ambientale.

GESTIONE FINANZIARIA

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

GESTIONE MOBILIARE

Al 30 giugno 2022 la posizione netta di liquidità risulta pari a Euro 6,1milioni depositata sui conti correnti accesi a tasso di mercato presso la Banca Depositaria BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano.

A seguito dell'estinzione in data 26 giugno 2019 del finanziamento e delle relative garanzie concesse, i conti correnti del Fondo sono divenuti liberamente disponibili.

In aggiunta, al fine di ottimizzare la gestione della liquidità (ed in particolare al fine di fronteggiare le negative condizioni del mercato monetario corrente) nel corso dell'esercizio 2020 è stato utilizzato un deposito a vista presso Intesa San Paolo, a più favorevoli condizioni, il cui saldo al 30 giugno 2022 è pari ad Euro 994.529.

ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

Non si segnalano convocazioni dell'assemblea dei partecipanti del fondo nel periodo di riferimento.

RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO

BNP Paribas Securities Services – Milano svolge dal 1° ottobre 2007 l'attività di Banca Depositaria, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 24/2/1998.

Con BNP Paribas RE Property Management Italy Srl è in essere un contratto di outsourcing relativo all'attività di property management svolta per il Fondo.

Con BNP Paribas RE Property Management Italy Srl è in essere un contratto di Corporate Management per la gestione amministrativa della società Edil Future Srl.

Con BNP Paribas RE Property Management Italy Srl è in essere un contratto di predisposizione Virtual Data Room e due diligence a supporto della futura vendita del portafoglio del Fondo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA

Si segnala che in data 13 luglio 2022 la SGR per conto del Fondo, ha convenuto con il promissario acquirente dell'immobile sito in Milano, Largo Nuvolari 1, il differimento del termine entro il quale è prevista la stipula del relativo contratto preliminare sino al 5 agosto 2022.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si propone di approvare la Relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2022, chiusasi con una perdita di Euro 963.430 e un valore complessivo netto pari a Euro 36.916.980.

Relazione del Fondo Immobiliare Dinamico al 30/06/2022

Situazione Patrimoniale

Relazione Semestrale del Fondo Immobiliare Dinamico

Situazione Patrimoniale Al 30.06.2022

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 30.06.2022		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo
A . STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari non quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
A1 . PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A2 . PARTECIPAZIONI NON DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A3 . ALTRI TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A4 . TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A5 . PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
A6 . TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A7 . TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A8 . PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari derivati	0	0,00 %	0	0,00 %
A9 . MARGINI PRESSO ORGANISMI DI COMPENSAZIONE E GARANZIA	0	0,00 %	0	0,00 %
A10 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
A11 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
B . IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	30.287.600	77,64 %	121.105.000	91,00 %
B1 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	30.200.000	77,42 %	121.000.000	90,92 %
B2 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	0	0,00 %	0	0,00 %
B3 . ALTRI IMMOBILI	87.600	0,22 %	105.000	0,08 %
B4 . DIRITTI REALI IMMOBILIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
C . CREDITI	0	0,00 %	0	0,00 %
C1 . CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE	0	0,00 %	0	0,00 %
C2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
D . DEPOSITI BANCARI	994.529	2,55 %	997.873	0,75 %
D1 . A VISTA	994.529	2,55 %	997.873	0,75 %
D2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
E . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
E1 . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
F . POSIZIONE NETTA LIQUIDITA	5.107.822	13,09 %	8.129.598	6,11 %
F1 . LIQUIDITA' DISPONIBILE	5.107.822	13,09 %	8.129.598	6,11 %
F2 . LIQUIDITÀ DA RICEVERE PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
F3 . LIQUIDITÀ IMPEGNATA PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
G . ALTRE ATTIVITA'	2.618.442	6,71 %	2.844.743	2,14 %
G1 . CREDITI PER P.C.T .ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2 . RATEI E RISCONTI ATTIVI	322	0,00 %	186.307	0,14 %
G3 . RISPARMIO DI IMPOSTA	323.976	0,83 %	563.589	0,42 %
G4 . ALTRE	2.294.144	5,88 %	2.094.847	1,57 %
TOTALE ATTIVITA'	39.008.393	100,00 %	133.077.214	100,00 %

Relazione Semestrale del Fondo Immobiliare Dinamico

Situazione Patrimoniale Al 30.06.2022

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30.06.2022	Situazione a fine esercizio precedente
H . FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0
H1 . FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2 . PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3 . ALTRI	0	0
I . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0
I1 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0
I2 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0
L . DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
L1 . PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2 . ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
M . ALTRE PASSIVITA'	2.091.413	2.808.940
M1 . PROVVIGIONI ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	25.814	22.346
M3 . RATEI E RISCONTI PASSIVI	0	98.455
M4 . ALTRE	2.065.599	2.688.139
TOTALE PASSIVITA'	2.091.413	2.808.940
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	36.916.980	130.268.274
Numero delle quote in circolazione	1.454.927,000	1.454.927,000
Valore unitario delle quote	25,374	89,536
Controvalore complessivo degli importi rimborsati	92.387.864,50	15.567.718,90
Valore unitario delle quote rimborsate	63,50	10,70
Valore complessivo degli importi da richiamare	0,00	0,00
Valore unitario delle quote da richiamare	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota	0,00	0,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	0,00	0,00
Titoli sottoscritti ed in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 21/04/2005 FINO AL 30/06/2022

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA: "REPE ITALIA 1 SRL"		aprile-06	€ 12.367.835	€ 578.471	giugno-10	€ 559.579	€ -	€ -	-€ 11.808.256
VIA CRISPI, 50 - LIVORNO	4.265	aprile-06	€ 7.094.174	€ 6.537.391	dicembre-19	€ 6.406.000	€ -	€ 1.332.771	-€ 2.020.946
Viale Lombardia, 80 - TREZZO SULL'ADDA	34.249	dicembre-10	€ 22.333.434	€ 20.300.000	ottobre-16	€ 20.300.000	€ 8.163.382	€ 1.567.449	€ 4.562.499
VIA DELLA DROMA - VENEZIA	4.540	maggio-06	€ 14.343.098	€ 9.529.836	marzo-21	€ 9.301.500	€ -	€ 680.699	-€ 5.722.296
VIA INVERIGO 4 - MILANO	3.364	settembre-08	€ 7.632.491	€ 1.700.000	giugno-19	€ 1.700.000	€ 2.107.731	€ 1.184.058	-€ 5.008.818
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA: EPL SAS*	638.090*	luglio-08	€ 13.830.194	€ 12.264.090	novembre-18	€ 12.626.399	€ 1.435.236,00	€ -	€ 231.441
VIA TORTONA, 33 - TORRE ARES - MILANO	17.956	ottobre-06	€ 37.428.657	€ 32.570.000	giugno-19	€ 43.500.000	€ 15.910.444,95	€ 11.711.520	€ 10.270.268
VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	24.526	ottobre-06	€ 37.859.635	€ 34.500.000	giugno-19	€ 39.500.000	€ 25.807.253,78	€ 15.858.932	€ 11.588.687
VIA PATECCHIO - MILANO	14.527	aprile-07	€ 12.049.800	€ 3.800.000	giugno-21	€ 5.000.000	€ 5.616.791	€ 7.219.208	-€ 8.652.217
VIA RAMUSIO - MILANO	15.321	aprile-07	€ 10.688.449	€ 3.200.000	giugno-21	€ 4.500.000	€ 5.817.696	€ 5.270.449	-€ 5.641.202
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA: "DIRE SARL"	50**	novembre-08	€ 900.000	€ 86.330	gennaio-20	€ 87.956	€ -	€ -	-€ 812.044
VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	7.571	aprile-06	€ 10.112.330	€ 3.884.148	aprile-22	€ 3.884.148	€ 7.756.565	€ 7.924.952	-€ 6.396.569
VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	9.279	dicembre-06	€ 23.683.050	€ 10.683.896	aprile-22	€ 10.638.940	€ 4.933.165	€ 13.715.343	-€ 21.826.289
VIA GALLARATE 184 - MILANO	8.927	aprile-07	€ 17.615.188	€ 7.084.172	aprile-22	€ 7.084.172	€ 7.203.357	€ 11.280.560	-€ 14.608.219
VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	15.982	aprile-07	€ 12.909.036	€ 3.351.744	aprile-22	€ 3.351.744	€ 14.214.873	€ 10.893.723	-€ 6.236.142
VIA STEPHENSON 94 - MILANO	19.995	giugno-07	€ 16.007.515	€ 4.741.847	aprile-22	€ 4.741.847	€ 13.488.320	€ 13.135.048	-€ 10.912.396
VIA CASTELLANZA, 11- MILANO	13.047	novembre-07	€ 19.108.712	€ 8.364.587	aprile-22	€ 8.364.587	€ 3.305.148	€ 14.144.542	-€ 21.583.519
VIA DALMAZIA 90/D -BRESCIA	3.839	dicembre-07	€ 7.593.415	€ 3.400.000	aprile-22	€ 3.400.000	€ 1.311.379	€ 4.914.919	-€ 7.796.955
VIA ROVATO, 44 - ERBUSCO	3.989	dicembre-07	€ 8.090.658	€ 2.494.593	aprile-22	€ 2.494.593	€ 993.226	€ 4.328.964	-€ 8.931.803
PIAZZA BALESTRIERI - PARMA	4.313	dicembre-07	€ 10.769.846	€ 4.444.444	aprile-22	€ 4.444.444	€ 1.631.859	€ 6.887.449	-€ 11.580.992
VIALE F. TESTI 210 - CINISELLO BALSAMO	12.684	dicembre-07	€ 22.836.402	€ 10.500.000	aprile-22	€ 10.500.000	€ 2.855.547	€ 13.064.412	-€ 22.545.267
VIA PITTERI 84 - MILANO	9.929	dicembre-07	€ 13.503.148	€ 6.086.957	aprile-22	€ 6.086.957	€ 2.805.473	€ 8.839.295	-€ 13.450.013
VIA MATTEI 5 - MARCON	4.443	luglio-08	€ 8.271.321	€ 3.779.544	aprile-22	€ 3.763.640	€ 649.254	-€ 500.000	-€ 3.358.427
VIA MATTEI 9 - MARCON	4.915	luglio-08	€ 9.611.481	€ 2.646.816	aprile-22	€ 2.635.679	€ 1.940.847	€ 13.285.840	-€ 18.320.796
VIA M. ROFFI - FERRARA	4.538	dicembre-09	€ 9.072.547	€ 1.906.250	aprile-22	€ 1.898.229	€ 1.312.084	€ 6.474.382	-€ 12.336.616
VIALE CERTOSA, 29 - MILANO	11.342	dicembre-10	€ 26.926.900	€ 16.631.002	aprile-22	€ 16.561.020	€ 3.661.022	€ 15.510.098	-€ 22.214.955
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA: "EDIL FUTURE SRL"***		giugno-08	€ 5.369.831	€ -	aprile-22	€ 150.000			-€ 5.219.831

*10% del totale delle azioni societarie EPL SAS

**100% del totale delle azioni societarie Dire Sarl

*** 100% della società EDIL FUTURE SRL

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda (*)	Redditività dei beni locati						Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq (**)	Superficie Locata	Canone	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	VIA FRANCESCO CRISPI 50 - LIVORNO	Abitazione	1960	221				Vendita		Famiglie	€ 576.890		
41	LARGO TAZIO NUVOLARI 1 - MILANO	Ufficio	2001	14.375	€ 278	9.019	€ 2.509.342,56	Locazione	30/06/2022	Impresa commerciale	€ 45.731.654		
TOTALE IMMOBILI											**€ 46.308.544**		

(*) Superficie lorda immobile escluse le aree esterne

(**) Canone annuo su superficie locata

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 15 luglio 2022

Rif. 23408R08

Spettabile

BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.
Piazza Lina Bo Bardi, 3

20124, Milano (MI)

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa

Gentili Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, e 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, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group**, (di seguito "REAG") ha effettuato i servizi di consulenza relativi alla valutazione semestrale degli immobili appartenenti al Fondo Immobiliare DINAMICO, alla data del 30 giugno 2022.

Con la presente Vi trasmettiamo n. 1 copia del Rapporto relativo ai risultati emersi dall'analisi delle proprietà immobiliari citate.

KROLL Advisory S.p.A.
Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.

30 Giugno 2022

Fondo "DINAMICO"

Valutazione semestrale

Sezione 01

Executive Summary

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 15 luglio 2022

Rif. 23408R08

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 2022

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group, (di seguito "REAG") ha effettuato la 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 2022.

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.

Classification : Internal

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. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. 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 (Red Book) 2022 [1]; traduzione redatta a cura di REAG).

"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 (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi

[1] "Valuation" shall mean "An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

Classification : Internal

"**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.

Classification : Internal

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di gennaio 2022 gli ultimi sopralluoghi presso gli immobili localizzati a Milano Largo Nuvolari e Livorno Via Crispi, 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. Tali valutazioni sono state condotte in modalità Desktop al 30 giugno 2022;
- 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 forniti dal Cliente;
- ha considerato gli importi relativi all'IMU 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 online 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 Rapporto comprende il **"Volume 0"**, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprendente:

Classification : Internal

- 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, se effettuati;
- 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.

Classification : Internal

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 2022, degli immobili costituenti il Fondo DINAMICO, sia pari a:

30.287.600,00 Euro

(Trentamilioniduecentottantasettemilaseicento/00 Euro)

Tale valore è da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori contenuti nella tabella:

Provincia	Comune	Indirizzo		Valore di Mercato
MI	Milano	Largo Nuvolari 1	€	30.200.000
LI	Livorno	Via Crispi 50	€	87.600
Totale			**€**	**30.287.600**

Si segnala che nel corso del primo semestre 2022 sono stati venduti gli immobili ubicati a Milano Via Grosio 10/8, Milano Via Gallarate 184, Roma Via Dei Berio 91/97, Milano Via Stephenson 94, Milano Via Castellanza 11, Brescia Via Dalmazia 90/D, Erbusco Via Rovato 44, Parma Piazza Balestrieri 19/A, Cinisello Balsamo Viale Fulvio Testi 210, Milano Via Pitteri 84, Ferrara Via Roffi 6, San Giuliano Milanese Via Po 13/15/17/19, Marcon Via Mattei 5, Marcon Via Mattei 9, Milano Viale Certosa 29.

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale: conflitto in Ucraina e Pandemia da COVID-19

Il 24 febbraio 2022 le forze armate russe hanno invaso i confini dell'Ucraina dando origine ad un conflitto.

Al momento della stesura del presente Report l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non sono noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali e si prevedono conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali, in particolare in Europa.

Sono state imposte sanzioni alla Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare, al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto, è ancora incerto e, in questa fase, non vi sono segnali che l'attività di scambio e il sentiment di acquirenti o venditori siano cambiati.

Il mercato può quindi ancora definirsi attivo, anche se tuttora in parte influenzato dalla crisi dovuta alla pandemia da COVID-19. Il 31 Marzo 2022 è terminato in Italia lo stato di emergenza con il conseguente graduale attenuamento delle misure di sicurezza che hanno accompagnato il periodo pandemico.

Di conseguenza - per una maggior chiarezza – la nostra valutazione non considera un"incertezza concreta della valutazione" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation – Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza e per fornire ulteriori approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato cambino rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

Classification : Internal

Agrate Brianza, 08 luglio 2022

Rif. 23408R08

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:
Alessandro Besana
Associate Director

Supervisione e controllo:
Christian Cavenaghi
Director, Valuation & Investment

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 Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- di n.2 "Schede Valutative" e relativi allegati, contenuti nel Volume 1.

Classification : Internal

Gruppo di lavoro:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

e la supervisione e controllo di:

Christian Cavenaghi – Director, Valuation & Investment

Hanno partecipato:

Alessandro Besana – Associate Director, Valuation & Investment

Micaela Beretta - Editing

L'analisi effettuata al 30 giugno 2022 è di tipo "desktop".

Classification : Internal

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, se eseguito, 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.

Classification : Internal

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

Classification : Internal

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

Classification : Internal

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 giudicarne 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

Ferma 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@kroll.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.

Classification : Internal

Contatti

KROLL Advisory S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1
www.kroll.com

About Kroll

Kroll provides proprietary data, technology and insights to help our clients stay ahead of complex demands related to risk, governance and growth. Our solutions deliver a powerful competitive advantage, enabling faster, smarter and more sustainable decisions. With 5,000 experts around the world, we create value and impact for our clients and communities. To learn more, visit www.kroll.com.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Kroll Securities, LLC (member FINRA/SIPC). M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Kroll Securities Ltd., which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority (FCA). 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

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.

Classification : Internal