

BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.

26 APRILE 2021

Fondo Immobiliare DINAMICO

MILANO (MI) – VIA PATECCHIO, 2

MILANO (MI) – VIA RAMUSIO, 1

GIUDIZIO DI CONGRUITA'

Agrate Brianza, 28 aprile 2021

Pos. n. 23586,02

Spettabile

BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.

Piazza Lina Bo Bardi, 3

20124 MILANO

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa

OGGETTO: Giudizio di congruità sul prezzo di vendita di due immobili appartenenti al portafoglio di proprietà del Fondo Immobiliare DINAMICO siti in:

MILANO (MI) – VIA PATECCHIO, 2

MILANO (MI) – VIA RAMUSIO, 1

Egregi Signori,

in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito e ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 e del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (titolo V, capitolo IV, sezione II), emanato con Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e s.m.i., nonché delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca D'Italia del 29 luglio 2010 e s.m.i, Duff & Phelps REAG S.p.A. ha espresso un giudizio di congruità relativo al prezzo di vendita di due immobili appartenenti al portafoglio di proprietà del Fondo Immobiliare DINAMICO siti in:

MILANO (MI) – VIA PATECCHIO, 2

MILANO (MI) – VIA RAMUSIO, 1.

L'analisi è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Cessione in blocco da parte del Fondo di due immobili a destinazione prevalentemente terziaria, nello stato manutentivo ed occupazionale in cui versano e secondo la "Proposta di Acquisto" fornita dal Cliente, del 16 aprile 2021.

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

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

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



Definizioni

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

“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.

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

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

“Giudizio di Congruità”: indica l’attività di indagine, di analisi critica, omogeneizzazione e di elaborazione dati condotta da REAG su valutazioni effettuate da terzi (periti e/o altri operatori professionali) e documentazione relativa, forniti dalla Proprietà, con l’indicazione del valore/canone congruo di mercato e delle eventuali divergenze riscontrate.

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

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

Criteri metodologici

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:

Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con 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).

REAG, inoltre:

- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha preso in considerazione la valutazione semestrale effettuata da REAG datata 31 dicembre 2020 (Rif. 23408,02), aggiornandola al 26 aprile 2021;
- ha preso in considerazione le informazioni fornite dal Cliente circa la Proposta di Acquisto per gli immobili in oggetto, datata 16 aprile 2021.

Conclusioni

Il parere di congruità è stato espresso da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- analisi dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- presa visione della proposta d'acquisto;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi sopra indicati.

Il Valore di Mercato complessivo alla data del **26/04/2021** degli immobili siti in MILANO (MI) – VIA PATECCHIO, 2 e MILANO (MI) – VIA RAMUSIO, 1 risulta essere ragionevolmente espresso in:

EURO 7.000.000,00 (Euro Settemilioni,00)

Tale valore di mercato è stato determinato con il Metodo Comparativo e con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow).

Tutto ciò premesso e considerato

in base all'indagine svolta, ai metodi di valutazione applicati ed a quanto precedentemente assunto, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 26 aprile 2021, il prezzo complessivo comunicato dal Cliente per l'acquisto degli immobili siti in MILANO (MI) – VIA PATECCHIO, 2 e MILANO (MI) – VIA RAMUSIO, 1, di proprietà del Fondo Immobiliare DINAMICO, per complessivi:

Euro 9.500.000,00

(Euro Novemilionicinquecentomila/00)

risulta essere **SUPERIORE** al range di mercato individuato ($\pm 15\%$ rispetto al Valore di Mercato complessivo determinato).

Tale prezzo, pur essendo superiore ai dati di mercato ordinari, può essere ritenuto **ACCETTABILE**.

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

Agrate Brianza (MB), 28 aprile 2021

Pos. n. 23586,02

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Alessandro Besana
Alessandro Besana
Senior Associate, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment
Marco Ugolini

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.
Simone Spreafico

ALLEGATI:

- Schede valutative;
- Proposta di Acquisto.