

# **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](http://www.kroll.com) – [www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)



## Definizioni

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

**“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.