K2REAL
REAL ESTATE PARTNERS

Via Bonaventura Zumbini, 38 – Milano

Opinione di Valore

Per: CrowdFundMe

MILANO, 26/04/2021 | AS-19-0024.04

Riservato e Confidenziale

Le informazioni contenute in questo documento sono di proprietà di K2Real e del destinatario del documento. Tali informazioni sono strettamente legate ai commenti orali che le hanno accompagnate. Copiare, pubblicare o distribuire il materiale contenuto in questo documento senza preventivo consenso di K2Real è proibito e può essere illegale.

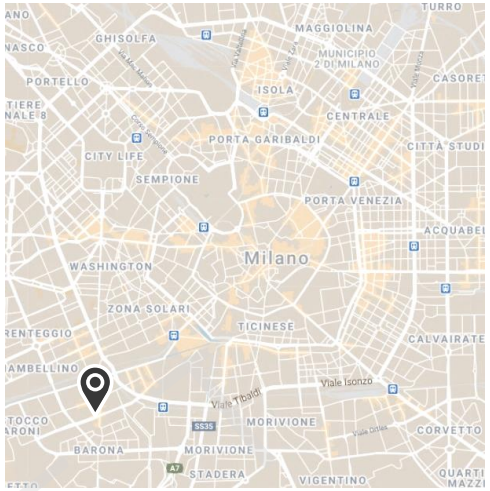
MILANO - VIA BONAVENTURA ZUMBINI 38

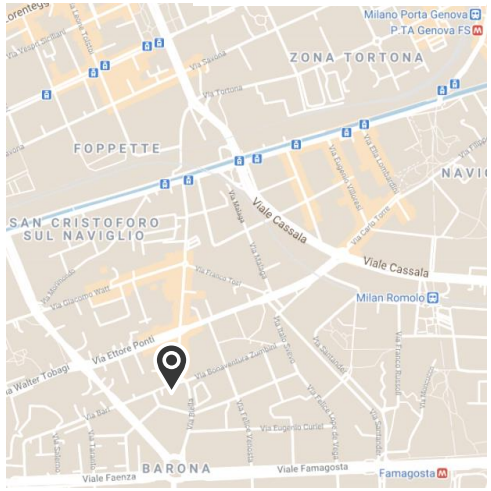
AS-19-0024.04_Ref. Date: 15/04/2021

Identificazione Catastale:					
Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza
Via Zumbini Piano T	544	192	501	zona3 cat. A/10	5 vani
Via Zumbini Piano T	544	424	701	zona3 cat. C/02	91 mq

Identificazione Asset:	
Ubicazione	Via Bonaventura Zumbini 38 – Milano 20143
Oggetto di Analisi	Sviluppo immobiliare denominato 'Corte del Tiglio'
Destinazione d'uso	Residenziale
Location	La proprietà immobiliare è ubicata nel territorio comunale di Milano, in via Bonaventura Zumbini, all'interno del quartiere Barona, area a vocazione prettamente residenziale. L'area risulta ben collegata ai principali assi viari cittadini data l'adiacenza alla circonvallazione esterna ed a viale Famagosta dal quale si accede direttamente all'autostrada A7 Milano-Genova ed alla tangenziale Ovest. Il trasporto pubblico comunale è garantito da numerose linee di autobus e dalla Metropolitana (le stazioni di Romolo e Famagosta sono distanti circa 1,5 km). La linea ferroviaria è presente nelle stazioni Trenord di Romolo e San Cristoforo. Negli ultimi dieci anni nel quartiere sono state completate diverse riqualificazioni di immobili e complessi immobiliari originariamente destinati alla funzione produttiva / artigianale con il cambio d'uso in residenza. Da evidenziare, in particolar modo, la riqualificazione del complesso industriale Ex-Richard Ginori che ha richiamato l'attenzione di molti brand di moda, design e progettazione architettonica. Inoltre, si segnala nei pressi dell'asset la presenza dell'università IULM e dell'Ospedale San Paolo.
Descrizione Asset	L'asset immobiliare è costituito da un lotto di area urbana sul quale insistono due corpi di fabbrica attualmente ad uso terziario, posti frontalmente con corte comune. L'accesso al lotto, da via Zumbini 38, avviene tramite un passaggio carraio e l'attraversamento di due fabbricati. L'iniziativa immobiliare prevede la realizzazione di n° 3 unità residenziali nel primo corpo (FABBRICATO A) e di n° 2 unità residenziali nel secondo corpo (FABBRICATO B) a seguito di 'cambio di destinazione d'uso, tutte accatastate in classe A3 – abitazioni di tipo economico.
Situazione Locativa	L'asset immobiliare risulta essere interamente sfitto.

Fonte: documentazione fornita dall'Offerente





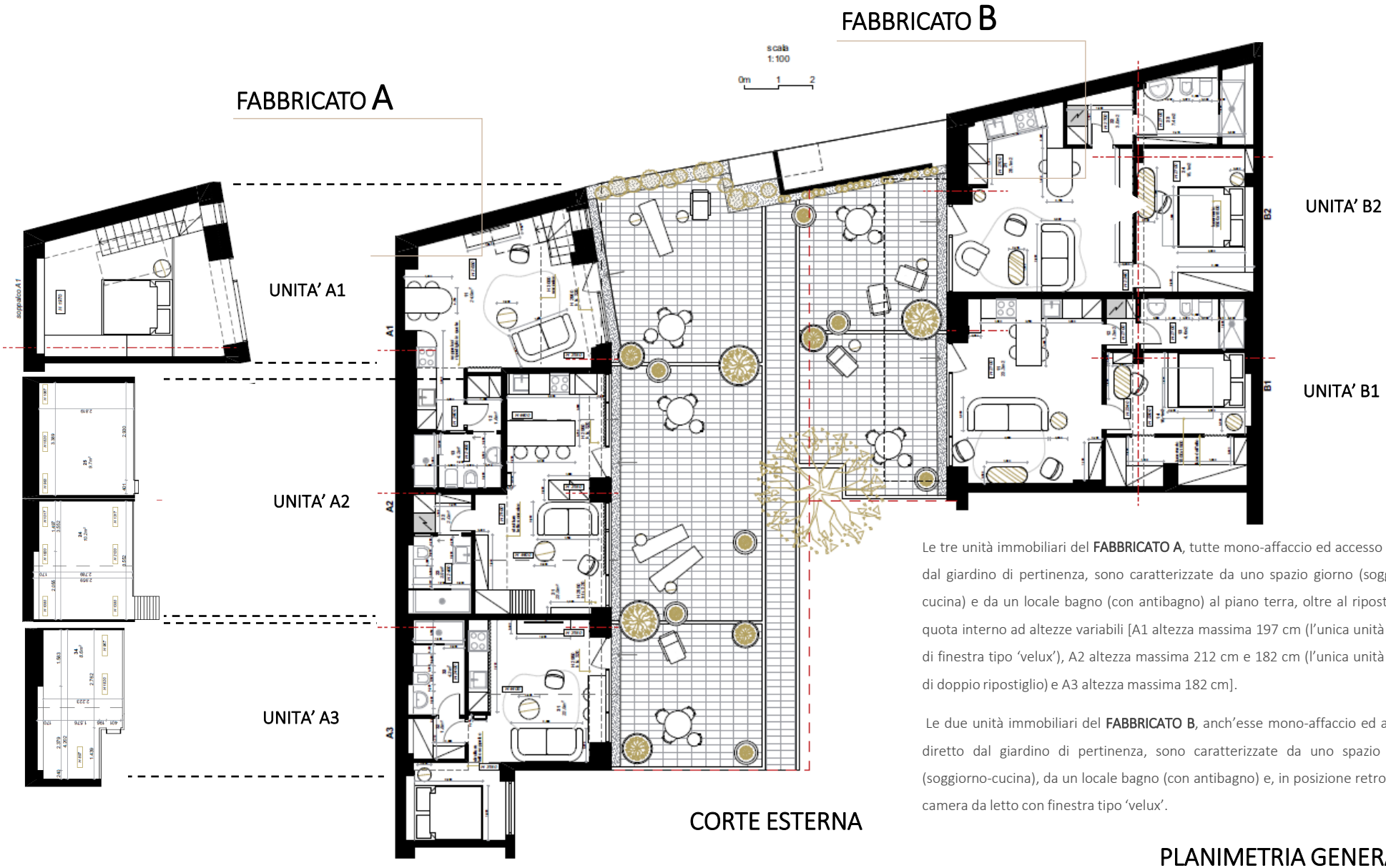
PROGETTO – CONSISTENZE PLANIMETRICHE

UNITA'	SUP. LORDA			
	RESIDENZA [MQ]	RIPOSTIGLIO IN QUOTA [MQ]	GIARDINO [MQ]	TOTALE [MQ]
A1	37,7	13,2	25,0	**75,9**
A2	35,1	19,5	37,0	**91,6**
A3	36,5	8,6	20,0	**65,1**
B1	52,3	-	21,0	**73,3**
B2	57,0	-	17,0	**74,0**
	218,6	41,3	120,0	379,9

Fonte: dati calcolati graficamente dalla documentazione fornita

DRAFT

AS-19-0024.04_Ref. Date: 15/04/2021



Le tre unità immobiliari del **FABBRICATO A**, tutte mono-affaccio ed accesso diretto dal giardino di pertinenza, sono caratterizzate da uno spazio giorno (soggiorno-cucina) e da un locale bagno (con antibagno) al piano terra, oltre al ripostiglio in quota interno ad altezze variabili [A1 altezza massima 197 cm (l'unica unità dotata di finestra tipo 'velux'), A2 altezza massima 212 cm e 182 cm (l'unica unità dotata di doppio ripostiglio) e A3 altezza massima 182 cm].

Le due unità immobiliari del **FABBRICATO B**, anch'esse mono-affaccio ed accesso diretto dal giardino di pertinenza, sono caratterizzate da uno spazio giorno (soggiorno-cucina), da un locale bagno (con antibagno) e, in posizione retrostante, camera da letto con finestra tipo 'velux'.

PLANIMETRIA GENERALE

Fonte: documentazione fornita dall'Offerente

Processo di Analisi:

Data di Riferimento	15/04/2021
Data Report	22/04/2021
Tipologia di Analisi	Analisi condotta senza sopralluogo (esterno e/o interno) dell'asset (i.e. "desktop") e basata esclusivamente sulla documentazione fornita dal Cliente e/o Offerente e sui dati di mercato rilevati dalle fonti istituzionali di osservazione del mercato immobiliare o direttamente rilevati nel bacino di interesse.
Finalità Analisi	Formulazione di un'Opinione di Valore, nei limiti indicati, dell'asset in oggetto in una potenziale operazione di cessione a mercato.
Metodologia di Analisi	Si è fatto riferimento al **Market Approach (Approccio Comparativo)**, basato sul confronto fra l'asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Analisi di Mercato:

Il mercato residenziale di Milano, nel suo complesso, è generalmente stabile con valori di vendita stabili nella maggior parte delle zone. Se nei primi mesi del 2020, si è manifestata una continuità del trend positivo delle compravendite di unità residenziali innescatosi ormai nel 2014, i mesi successivi hanno poi mostrato un significativo calo delle transazioni a seguito dall'hard lockdown nazionale adottato ai fini del contenimento della pandemia. In Il trend è evidente rispetto al numero di compravendite registrate nell'intera annualità che hanno mostrato una flessione media annua di circa il 18% rispetto al 2019. In termini di STN nella città di Milano il taglio dimensionale under 50mq rappresenta circa il 24% delle abitazioni compravendute. Le previsioni per il 2021 vedono le compravendite in aumento ed un tasso di assorbimento più rapido rispetto allo scorso anno.
Il rendimento lordo annuo si attesta tra il 3,5% e 5% e risulta stabile.

Mercato Immobiliare di Riferimento

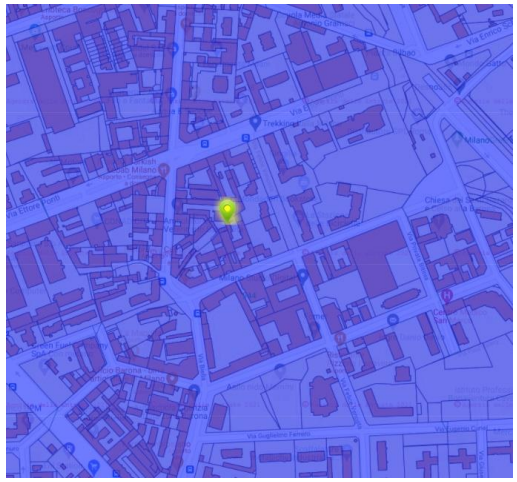
Le operazioni di rigenerazione industriale, intese come valorizzazione di edifici ex-industriali o laboratori artigianali, vengono rapidamente assorbite dal mercato degli operatori a tal punto che gli stessi stanno gradualmente valutando aree nella prima periferia.

L'asset è ubicato nella parte Sud-Ovest della città di Milano nel quartiere Barona. La zona circostante all'asset è prevalentemente residenziale con alcuni edifici ad uso terziario.
Il range di valori per abitazioni civili è tra i 2.500 €/mq e 3.400 €/mq con picchi fino ai 4.000-4.500 €/mq per immobili di recente costruzione o finemente ristrutturati. .
Il canone medio annuo della zona rilevato dalle fonti istituzionali risulta essere compreso tra gli 110-140 €/mq/aa per immobili in buono stato manutentivo e 160-180 €/mq/aa per immobili in ottimo stato manutentivo.
Nel complesso, il mercato residenziale di riferimento è previsto in crescita. È presumibile considerare che l'effettiva operazioni di rigenerazione urbana dell'intera area apporterà un incrementando dell'interesse da parte di compratori domestici e internazionali.

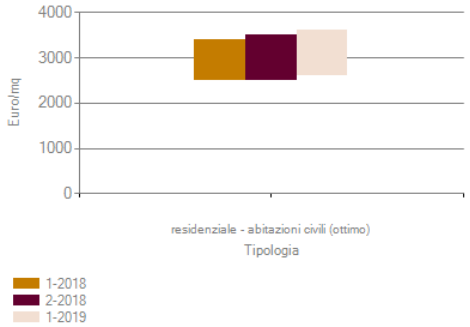
Rilevamenti Istituzionali:

OMI Zona D21 (II sem. 2020)		Valore di Mercato			Valori Locazione		
Tipologia	Status	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
		[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq]
Abitazioni Civili	Ottimo	2.600	3.200	3.800	121,20	150,60	180

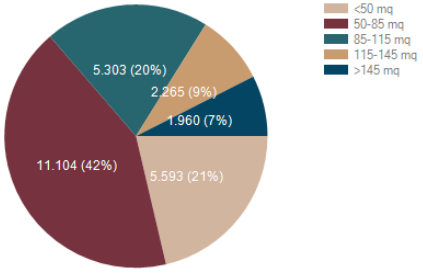
Mappa Fasce OMI:



Trend mercato delle Compravendite
Range dei valori min e max - Osservatorio OMI

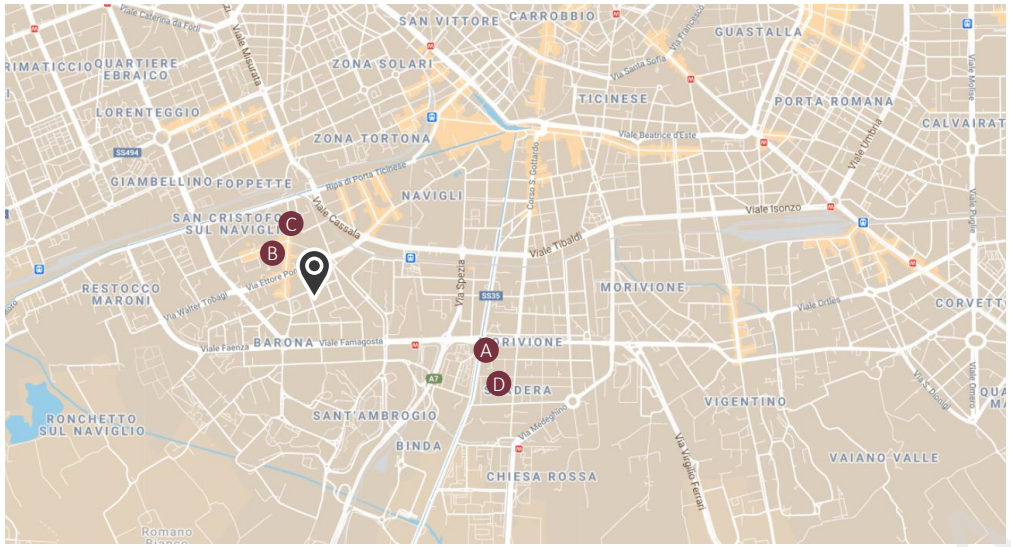


NTN – Numero transizioni normalizzate comune di Milano anno 2019- Settore Residenziale



Fonte: OMI, Nomisma, analisi K2Real.

Offerta Immobiliare Locale Rilevata:



Indagini in situ

Le indagini in situ evidenziano un'ampia offerta di immobili disponibili alla vendita sul libero mercato, con 15.908 annunci attivi su «immobiliare.it», di cui 2.075 annunci relativi ad immobili nuovi e/o in costruzione.
Rispetto alla zona di riferimento (Quartiere Barona- Famagosta), l'offerta disponibile si riduce a 792 annunci, pari al 4,9% del totale disponibile sull'intero territorio comunale e di questi, il 13% è riferito al prodotto di nuovo realizzo.

In termini di tipologia, prevalgono le unità inserite all'interno di contesti di civile abitazione, per lo più al piano terra declinato nelle varianti di seminterrato o piano terra rialzato, mentre gli sviluppi di rigenerazione urbana intesi come interventi brownfield di ex siti industriali- produttivi, si riducono a poche unità (i.e. ex Ginori, tra i più rilevanti) ed offrono un prodotto, in termini di quality, sia riferito all'asset inteso come unità immobiliare, che riferito al complesso nell'intero, di nicchia. Gli 'asking price' per questa tipologia sono compresi nell'intervallo di 4.300 - 5.000 euro/mq.

Ad eccezione della categoria sopra descritta, i comparabili reperiti si muovono entro range variabili tra i 3.400 euro/mq ai 4.500 euro/mq al lordo dello sconto trattativa. La variabilità è determinata essenzialmente da:

- Posizione di piano
- Stato manutentivo (nuovo/ usato)
- Quality del layout (fruibilità degli spazi e luminosità degli ambienti)
- Livello delle finiture
- Contesto condominiale di appartenenza

Tabella dei comparabili

#	Indirizzo	GLA	Rich./Trans.	Prezzo	Pr. Unitario	Piano	Aree esterne	Stato manutentivo
A	via Ambrogio Binda 3	50	Richiesto	197.000	3.940	S1	assenti	Nuovo
B	via Giacomo Watt 37	69	Richiesto	290.000	4.200	P2	aree comuni condominiali	Nuovo
C	Via Giacomo Watt 37	180	Richiesto	750.000	4.170	PT- P1	Presente	Nuovo
D	via Ambrogio Binda 3	58	Richiesto	245.000	4.225	S1	assente	Nuovo

Determinazione del valore medio di riferimento

#	Indirizzo	GLA	Complesso immobiliare	Size	Contest Appeal	Floor	Trattativa	Total Adjustments	Prezzo Unitario Adjusted
A	via Ambrogio Binda 3	50	fabbricato civile	0%	0%	0%	-5%	-5%	3.743
B	via Giacomo Watt 37	69	fabbricato industriale	0%	-5%	-5%	-5%	-15%	3.570
C	Via Giacomo Watt 37	180	fabbricato industriale	+5%	-5%	0%	-5%	-5%	3.960
D	via Ambrogio Binda 3	58	fabbricato civile ex popolare	0%	0%	0%	-5%	-5%	4.014
								Prezzo Unitario medio arrotondato (euro/mq)	3.800

DRAFT

Considerazioni valutative:

Per la determinazione del Valore di Mercato delle cinque unità immobiliari residenziali, il parametro del prezzo medio unitario (3.800 euro/mq) definito dall'analisi delle proposte immobiliari offerte dal mercato locale e dai correlati 'adjustments' per dimensione planimetrica, contesto e piano (oltre allo sconto trattativa), è stato applicato alla superficie commerciale delle singole unità, definita secondo l'applicazione di ponderazioni percentuali alla superficie lorda.

Per la definizione di tale superficie commerciale sono state ritenute congrue ponderazioni percentuali del 100% per gli spazi abitativi, del 50% per i ripostigli in quota (soppalchi non abitabili) e del 30% per i giardini esterni privati.

Le singole superfici commerciali ponderate possono essere così rappresentate:

- A1: 51,8 mq;
- A2: 56,0 mq;
- A3: 46,8 mq;
- B1: 58,6 mq;
- B2: 62,1 mq.

In relazioni a tali assunzioni, la superficie commerciale ponderata complessiva è pari a 275,2 mq.

Conclusioni:

Il prezzo medio unitario di 3.800 euro/mq è stato ritenuto il driver corretto per le caratteristiche dell'unità residenziale B1.

Per l'unità contigua B2 è stato ritenuto congruo un prezzo unitario di riferimento di 3.600 euro/mq (con un abbattimento del prezzo medio di riferimento in virtù della limitata presenza di superficie vetrata aero-illuminante.

In relazione al fabbricato A, il prezzo medio è stato ridotto (3.400 euro/mq per l'unità A1, 3.600 euro/mq per l'unità A2 e 3,700 euro/mq per l'unità A3) in relazione alla distribuzione planimetrica ed alla disponibilità di aperture vetrate . L'applicazione dei prezzi unitari sopra assunti ha definito i seguenti Valori di Mercato:

- A1: 175.000 euro;
- A2: 200.000 euro;
- A3: 175.000 euro;
- B1: 225.000 euro;
- B2: 225.000 euro.

In relazioni a tali assunzioni, il Valore di Mercato complessivo, inteso come mera sommatoria dei valori delle singole unità residenziali è pari a 1.000.000 euro.

A F T

UNITA'	SUP. LORDA				SUP. COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
	RESIDENZA [MQ]	RIPOSTIGLIO IN QUOTA [MQ]	GIARDINO [MQ]	TOTALE [MQ]	TOTALE [MQ]	[Euro/MQ]	[Euro]
A1	37,7	13,2	25,0	75,9	51,8	3.400	175.000
A2	35,1	19,5	37,0	91,6	56,0	3.600	200.000
A3	36,5	8,6	20,0	65,1	46,8	3.700	175.000
B1	52,3	-	21,0	73,3	58,6	3.800	225.000
B2	57,0	-	17,0	74,0	62,1	3.600	225.000
	218,6	41,3	120,0	379,9	275,2		1.000.000

Fonte: OMI, Nomisma, analisi K2Real.

DRAFT

GLOSSARIO

Nel presente documento, e negli elaborati che lo completano, salvo qualora in seno ai medesimi diversamente indicato, ai termini di seguito elencati deve intendersi attribuita la corrispondente definizione.

- **"Asset immobiliare"** - Bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi, aree ed opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali. In particolare, è prassi convenzionale di K2Real assumere, con riferimento specifico ai corpi di fabbrica a volumetria definita, il distinguo tra "complesso immobiliare", "fabbricato cielo terra", "porzione di fabbricato", "unità immobiliare" e "lotto di terreno", a seconda del perimetro che univocamente definisce l'entità dell'asset, generalmente individuata da precipuo titolo di proprietà.

- **"GBA-Gross Building Area" (Superficie lorda di fabbricato)** - Superficie coperta, espressa in metri quadrati (mq), misurata al filo esterno dei muri perimetrali dell'asset immobiliare, come su-anzi definito, ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

- **"Uncovered building surfaces" (Superfici scoperte di fabbricato)** - Superfici, espresse in metri quadrati (mq), misurate al filo esterno degli spigoli che le definiscono, che risultano in estensione, prospicienza e/o aggetto rispetto ai muri perimetrali dell'asset (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, balconi, terrazzi, scale esterne di sicurezza)

- **"Gross Area totale" (Superficie lorda totale)** - Superficie complessiva, espressa in metri quadrati (mq), misurata al filo esterno dei muri perimetrali dell'asset immobiliare ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi, inclusiva altresì delle superfici in estensione, prospicenza e/o aggetto, definita dalla sommatoria di superfici coperte e scoperte, come sopra individuate.

- **"GLA-Gross Lettable Area"** - Tutta o parte della superficie lorda totale suscettibile di generare "revenues" (introito economico), configurabile quale "lump sum" (somma una tantum), nell'ipotesi di alienazione, o di "proceeds" (reddito continuativo), nell'ipotesi di locazione a terzi. Nella fattispecie detta superficie, espressa in metri quadrati (mq), viene convenzionalmente determinata, a partire dalla superficie lorda, come segue:

  per gli assets immobiliari a qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, terziario, commerciale, industriale et al):

  - *esclusione di vani e/o locali tecnici, impianti, vani scala e/o ascensori e relativi sbarchi (qualora non di uso esclusivo di un singolo asset immobiliare);*

  per i soli assets immobiliari a destinazione d'uso residenziale o, dietro specifica considerazione di merito, a destinazione d'uso diversa dal residenziale ma facilmente riconducibile a residenziale:

  - *virtualizzazione mediante coefficiente di ponderazione pari al 50% per balconi e 30% per terrazzi e sottotetti privi di requisiti di abitabilità seppur accessibili (in funzione dell'altezza minima utile raggiunta).*

DRAFT

- **"Analisi"** - Attività di indagine, di stima e di elaborazione dati condotta su un determinato oggetto, indipendentemente dal "giudizio di valore" cui si pervenga al termine di tale attività, e solitamente nota con l'accezione di "valutazione", qualora riferita allo status "as is" e finalizzata alla determinazione del FV-Fair Value (as is), e di "analisi di valorizzazione", qualora riferita allo status "HBU" e finalizzata alla determinazione del FV-Fair Value (HBU). Oggetto di analisi è l'asset immobiliare (real estate asset), come suanzi definito, che si può configurare quale: real estate property (proprietà immobiliare) / real estate investment (investimento immobiliare) / real estate development/enhacement project (operazione di sviluppo/valorizzazione immobiliare).

- **"GIV-Giudizio Integrato di Valore"** – A seconda del "Tipo di Valore" (FV, VPV, MK/ERV, …) di cui alla finalità dell'analisi e dello "Status" (as is, HBU, scenario…) che si sta assumendo ai fini dell'analisi stessa, può configurarsi nelle seguenti accezioni: "FV-Fair Value (as is/HBU/scenario)", Market Rent/ERV-Estimated Rental Value (as is/HBU/scenario)", "VPV-Vacant Possession Value (as is/HBU/scenario)". La logica che sottende la determinazione del valore così definito presuppone la contestuale applicazione della pluralità di technicalities e metodologie di analisi, in modo da sfruttarne i reciproci aspetti di confronto, complementarietà e sinergia.

- **"Valore di Mercato"** - 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. Nella market practice, come adottata altresì da K2Real, il Giudizio Integrato di Valore (e, quindi, il Valore di Mercato) è determinato con riferimento alle seguenti assunzioni:
  - carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore), laddove per "ordinario" sia da intendersi l'operatore di medie capacità economiche, strategiche ed intellettive, tali da non inverare elementi pregiudizievoli ai fini della libera conclusione della trattativa, e dotato di ragionevole consapevolezza e conoscenza riguardo alla natura ed alle caratteristiche precipue del bene oggetto di trattativa, al suo utilizzo attuale ed allo stato del libero mercato alla Data di Riferimento;
  - "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto, senza alcuna restrizione della capacità di intendere e di volere ne' alcun condizionamento coercitivo della libera volontà;
  - ipotesi che l'asset immobiliare sia stato offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte (interesse all'acquisto, qualora l'asset sia offerto in vendita e/o interesse alla locazione qualora l'asset sia offerto in locazione);
  - il pagamento sia effettuato in contanti (Euro) o in termini di accordi finanziari paragonabili;
  - carattere di "ordinarietà della trattativa" che espressamente escluda speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi di retrolocazione, corrispettivi o concessioni particolari ottenute da soggetti coinvolti nella compravendita.

  Nel caso di specie si precisa tuttavia che, coerentemente alla finalità di eventuale liquidazione nell'ambito del ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo e negoziazione della Transazione, di cui alla valutazione *de quo*, non tutti i requisiti di ordinarietà anzidetti potrebbero essere verificati, nel qual caso saranno esplicitate eventuali assunzioni speciali e/o limitazioni previste alla commerciabilità dei beni.

DRAFT

(i) K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data. Si precisa che per condizioni di mercato si intendono a mero titolo esemplificativo le condizioni economiche generali, i tassi di interesse, i livelli dei prezzi di mercato, la situazione locativa, le condizioni di liquidità generale del mercato, la normativa vigente et al.

(ii) K2Real non ha proceduto al *rilievo metrico in situ* finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi.

(iii) K2Real non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha ipotizzato, ai fini valutativi, la conformità degli assets immobiliari in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. K2Real inoltre, ha assunto 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.

(iv) L'analisi che K2Real 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.

(v) K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito verifiche circa la compatibilità degli assets immobiliari con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

(vi) K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

(vii) I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione degli assets immobiliari.

(viii) K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente valutazione. Tuttavia non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi. Inoltre, si precisa che eventuali aspetti che riguardano i temi della sostenibilità non riflettono i criteri per uno specifico operatore, ma quelli più generali di mercato.

(ix) L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame degli aspetti legali e fiscali. Restano di conseguenza espressamente esclusi dalla suddetta analisi gli accertamenti di natura amministrativa/giuridica/legale con riferimento, a mero titolo esemplificativo, alla situazione amministrativa (titoli di proprietà, servitù, vincoli e gravami, et. al.), alla correttezza e coerenza della situazione urbanistica rispetto alle norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, ai contratti di gestione immobiliare ed alla situazione locativa.

(x) K2Real, ai fini valutativi, ha presupposto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie

(xi) In seno agli output di progetto, e negli allegati che li completano, sono contenute, sia in forma esplicita che implicita, previsioni e proiezioni, realizzate da K2Real, relative all'andamento del principale mercato di riferimento del Cliente. Data tuttavia l'impossibilità di prevedere con certezza gli eventi futuri, qualsiasi conclusione relativa alle previsioni economiche e finanziarie contenute negli output di progetto non può essere considerata certa, ne' i commenti presentati da K2Real possono essere considerati una garanzia degli sviluppi previsti.

(xii) K2Real, considerato anche che i rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri, non fornisce alcuna garanzia di raggiungimento da parte del Cliente degli obiettivi di investimento prefissati né assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati riportati e/o elaborati in seno agli output di progetto e/o negli allegati che li completeranno, né delle opinioni basate su tali dati, che fossero analogamente riportate negli output di progetto e/o negli allegati che li completeranno.

DRAFT

DISCLAIMER & GENERAL AGREEMENT

a. Indipendenza & precisazioni di merito

K2Real ha agito in qualità di Consulente Indipendente. In particolare, si precisa che K2Real è stata la prima società in Italia formalmente riconosciuta quale "Chartered Surveyors" a livello societario (ie. "Chartered Surveying Company") dall'organismo internazionale RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors; si dichiara inoltre che K2Real, conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Fondi Immobiliari nonché dal codice deontologico RICS, si impegna ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Committente.

b. Informazioni

Tutte le informazioni ed i dati forniti dal Cliente (o da chi per esso), sui quali K2Real ha basato le proprie considerazioni e giudizi, o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti quali attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito della commessa una loro sistematica verifica. K2Real non assume pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento del progetto, ancorché raccolte presso fonti attendibili, a meno che non rientri espressamente nell'oggetto della commessa la verifica di tali informazioni e dati.

c. Riservatezza

K2Real si è obbligata a mantenere strettamente riservati tutti i dati e le informazioni, relativi all'oggetto della commessa ed al suo svolgimento, e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.
K2Real si è obbligata a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).
K2Real si è riservata il diritto di mostrare documenti di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali K2Real è associata o intende associarsi. Sia K2Real che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la medesima riservatezza. Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a K2Real, siano già pubbliche;
le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente..

d. Incertezza di scenario

L'esplosione del nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Mondiale" in data 11 Marzo 2020, ha impattato i mercati finanziari globali. Sono state adottate restrizioni di viaggio in diversi Paesi. Il mercato ha subito forti impatti in molteplici settori. Alla data di valutazione, si consideri pertanto di poter conferire minore attendibilità alle evidenze di mercato, riferite al periodo antecedente la pandemia e utilizzate ai fini comparativi per sostanziare le opinioni di valore. Invero, l'attuale risposta al COVID-19 riflette una situazione in cui siamo dinanzi ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio. Le nostre valutazioni sono dunque elaborate in 'condizioni di materiale incertezza valutativa', di cui al VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Conseguentemente, alla nostra valutazione dovrebbe essere attribuita minor certezza – ed un maggiore grado di cautela – che in condizioni ordinarie. Considerando l'impatto futuro, a tutt'oggi ignoto, che il COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si raccomanda di revisionare frequentemente le valutazioni di questi asset.

DRAFT

e. Limitazioni d'uso delle risultanze di progetto

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, potrà utilizzare le risultanze del progetto svolto da K2Real. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo delle medesime risultanze e non potrà consentire a terzi di considerarle quali sostitutive di quelle eventualmente derivanti da proprie verifiche. Il Cliente, d'altro canto, non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, le risultanze del progetto svolto da K2Real, il materiale di proprietà di K2Real, l'oggetto della commessa, del servizio e del ruolo svolto da K2Real, fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

La presente "R.P.-Relazione di Progetto" potrà essere utilizzata esclusivamente per le finalità pattuite tra le parti e secondo le avvertenze specificate nel documento stesso. Ogni altro uso è considerato improprio. Il possesso dei suddetti documenti – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderli pubblici. Nessuna parte di detti documenti (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di K2Real che hanno firmato la R.P., né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di K2Real) potranno essere divulgati a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di K2Real.

f. Standards professionali

K2Real ha svolto i servizi di cui trattasi conformemente agli standards 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 assoggettati a cambiamenti nel corso del tempo. Il Cliente dovrà giudicarne l'operato sulla base di quanto pattuito tra le parti e sulla base degli standards professionali applicabili.

g. Conflitto di interesse

K2Real, conformemente a quanto previsto dal codice deontologico RICS e richiamato in seno agli "Standard Globali di Valutazione Rics – 2017", ha proceduto, in data [*data*], ad una verifica finalizzata a rilevare (i) possibili situazioni di conflitto di interessi, e (ii) previous involvement rispetto agli assets oggetto di analisi che possano generare una situazione di potenziale conflitto di interessi. A tal proposito, si dà evidenza che da tale verifica non è emersa alcuna situazione di conflitto di interesse, per il Responsabile della Valutazione e per K2Real né la presenza di previous involvement relativi agli assets *de quo*. / si dà evidenza che da tale verifica non è emersa alcuna situazione di conflitto di interesse, per il Responsabile della Valutazione e per K2Real, bensì è stato rilevato un previous involvement nel corso del [*year*] sul medesimo asset relativo ad un'attività di [analisi di valutazione/due diligence / …], su incarico di altro soggetto; in considerazione [del tempo trascorso,/ del diverso livello di approfondimento,/ del differente scope of work e/ del mancato avveramento dell'acquisizione dell'Asset/Portafoglio in capo a quest'ultimo], il Cliente concorda che ciò non costituisca elemento ostativo ad una nuova analisi dell'Asset/Portafoglio da parte di K2Real, che potrà semmai capitalizzare il quadro informativo acquisito in capo all'Asset/Portafoglio *de quo.*

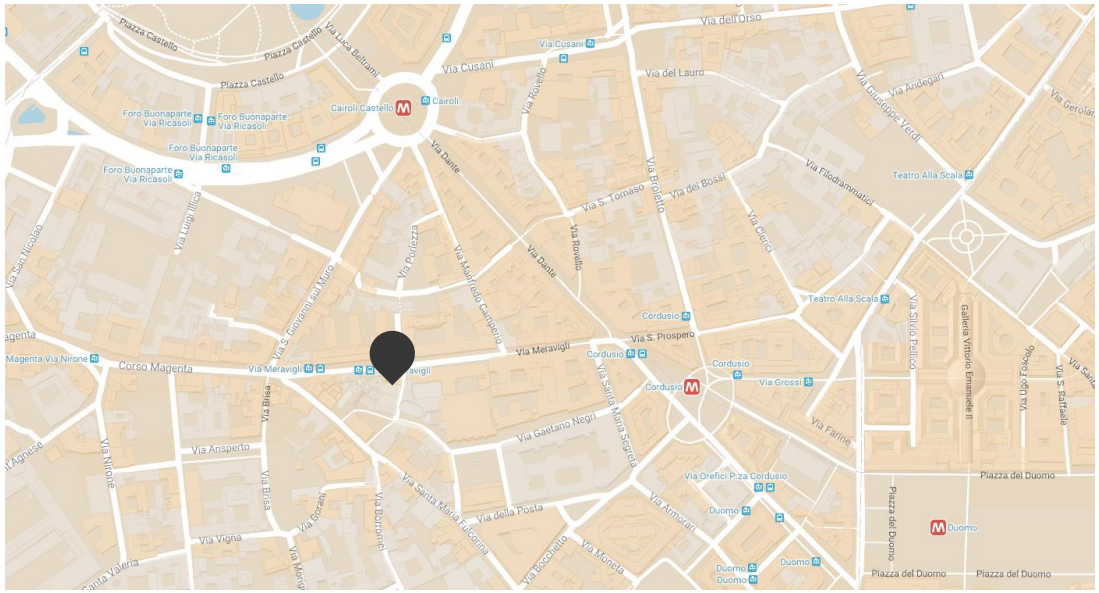
h. Eventuali reclami

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a K2Real un reclamo in forma scritta (mezzo e-mail, pec, posta ordinaria o raccomandata A/R). In conformità alle procedure aziendali, al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, K2Real esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione, invierà al Cliente una comunicazione di presa conoscenza del reclamo in cui classificherà lo stesso in funzione della tipologia di reclamo presentato, verificando ed analizzando l'operato svolto e provvedendo, in caso di comprovate macroscopiche inesattezze, entro un massimo di 14 giorni lavorativi dalla comunicazione di presa conoscenza del reclamo, alla riemissione di tutta o parte degli output di progetto a proprie cure ed onere. Per maggiori dettagli il Cliente può richiedere copia della procedura di gestione dei reclami (CHP).

DRAFT

CONTACTS

AS-19-0024.04_Ref. Date: 15/04/2021



K2REAL
REAL ESTATE PARTNERS

HEADQUARTER

Via Meravigli, 13 – 20123 Milano

+39 02 45471386

+39 02 45471387

www.k2real.com

info@k2real.com