

# GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

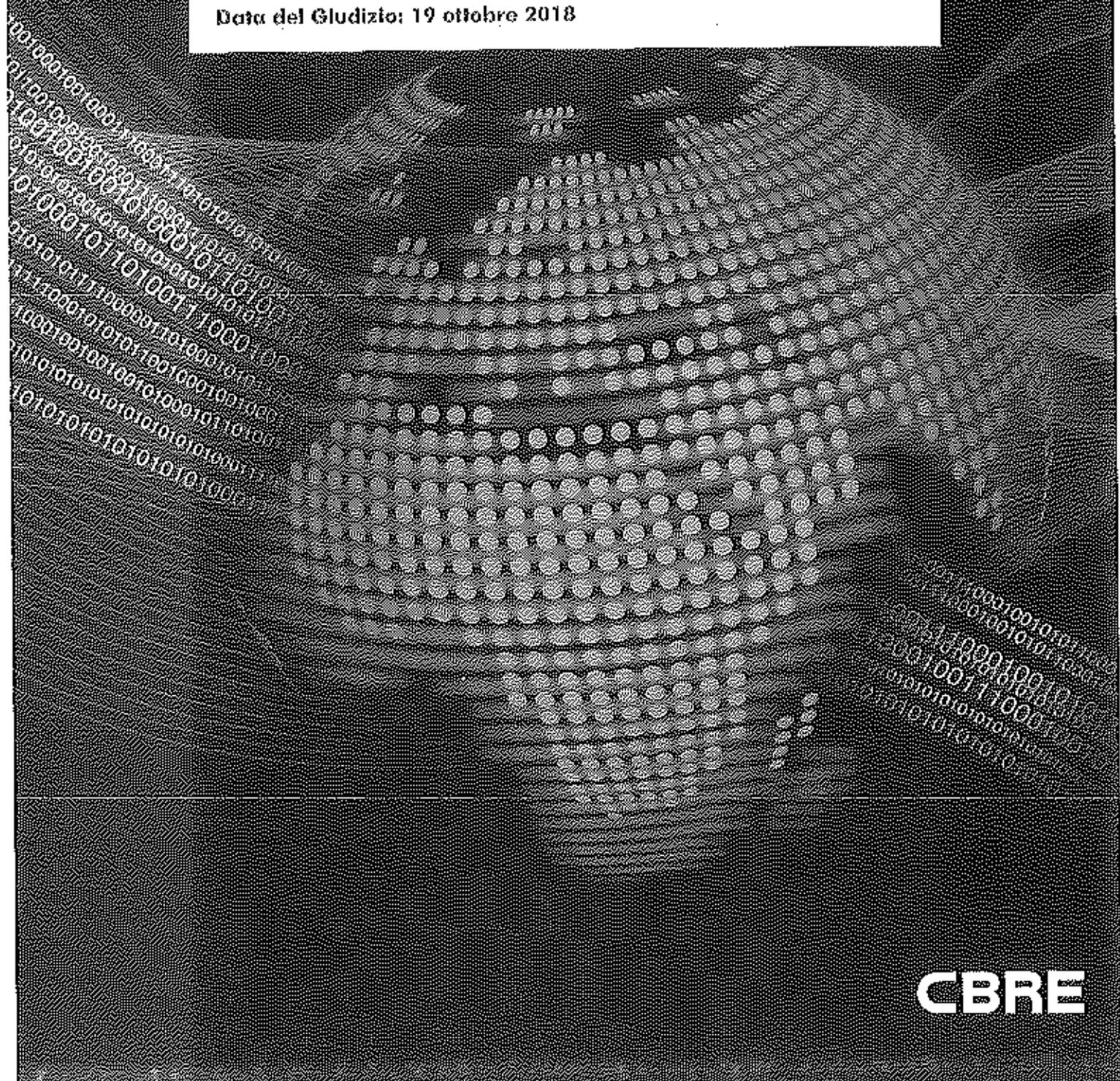
Giudizio di Congruità relativo alle modifiche contrattuali di 3 Ipermercati

IGD SIQ S.p.A.

Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 7

40127 Bologna - Italy

Data del Giudizio: 19 ottobre 2018



**CBRE**

**Limitazione di Responsabilità**

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di IGD Siiq Spa (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico 89/17 tra CBRE e il Cliente dal 4 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuta se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatto salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possano essere esclusa per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

# GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A.

Piazza degli Affari, 2

20123 Milano

T + 39 02 99 74 60 00

F + 39 02 99 74 69 50

milan@cbre.com

www.cbre.it

<b>Data del Giudizio</b>	19 ottobre 2018
<b>Destinatario</b>	IGD SIQ S.p.A. Via dei Trattati Europei 1957-2007, n. 13 40127 Bologna Italy C.A. Dott. Roberto Zoia
<b>La Proprietà</b>	La proprietà oggetto del presente giudizio di congruità è costituita da tre ipermercati ubicati all'interno dei centri commerciali La Torre, Città dello Stelle e ESP.
<b>Incarico</b>	Esprimere un Giudizio di Congruità, rispetto alle modifiche contrattuali in corso di negoziazione tra IGD SIQ in qualità di proprietaria dei beni e Alleanza 3.0 in qualità di conduttrice. Nello specifico le modifiche comprendono variazioni rispetto alla durata contrattuale e al canone di locazione. Per quanto riguarda l'immobile destinato ad ipermercato all'interno del centro Commerciale La Torre, le modifiche riguardano altresì la riduzione della superficie oggetto di locazione.
<b>Data di congruità</b>	01 ottobre 2018



**Capacità del Valutatore** Indipendente

**Descrizione della Proprietà** La proprietà oggetto del presente giudizio di congruità è costituita da tre ipermercati ubicati all'interno dei centri commerciali La Torre, Città delle Stelle e ESP, comprensivi di area di vendita e superfici accessorie.

**Consistenze** Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici fornitoci dal Cliente, che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

Il tutto è riassunto nella tabella seguente.

IMMOBILE	COMMERCIALE ATTUALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE POST RIDUZIONE (MQ)	Data decorrenza contrattuale	Data fino controllo
Ipermercato 'La Torre'	11.217	7.291	01/04/2019	31/03/2037
Ipermercato 'ESP'	16.536	n/a	01/04/2019	31/03/2037
Ipermercato 'Città delle stelle'	9.614	n/a	01/04/2019	31/03/2037

Fonte: Proprietà

**Conformità agli Standard Valutativi** La congruità è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book").

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale o specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza o capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

**Criteri di Valutazione** Ai fini della redazione del Giudizio di Congruietà, ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione. Considerata la finalità dell'analisi, la tipologia edilizia o le condizioni locative in essere, abbiamo utilizzato il metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in esame o altri simili recentemente oggetto di locazione o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazza concorrenziali.

Il suddetto criterio si basa sulla comparazione con proprietà che siano state locate od offerte di recente sul libero mercato e, possibilmente, aventi le medesime caratteristiche. In mancanza di osservazioni direttamente riferibili alla proprietà in esame si ricorre a casistiche il più possibile assimilabili allo stesso, apportando le necessarie correzioni.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione, in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi e in modo particolare:

- la distribuzione delle superfici;
- la consistenza edilizia;
- il tipo di costruzione;
- la prevedibile durata;
- le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione;
- la sostenibilità dei canoni in funzione dei fatturati espressi dalle strutture stesse.

### **Assunzioni**

Le specificità della Proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel Rapporto di valutazione del 30/06/2018. A base della presente congruità abbiamo assunto informazioni dal Cliente circa la locazione e il progetto.

Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata la congruità non sia corretta, il giudizio finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

### **Verifica di Congruità**

#### **Mercato degli investimenti**

Positivo il flusso di investimenti del secondo trimestre del 2018, che supera di poco il miliardo di Euro investiti. Dato l'elevato volume investito nello stesso periodo dello scorso anno, si rileva una leggera flessione di circa il 13%, dovuta anche al prolungamento della chiusura di alcuni deal, che sono prossimi alla stipula. Le transazioni retail del trimestre hanno interessato solo l'High Street e i Centri Commerciali. Fra le più importanti sono da evidenziare un portafoglio del valore di 187 milioni di Euro composto da 4 centri commerciali, venduto da Eurocommercial e acquistato da IGD; la cessione

del Centro Commerciale Centro Sicilia, del valore di 140 milioni di Euro, da parte di ML.NO.TER. a GWM; la cessione di uno store H&M nel centro di Bari, per il valore di circa 40 milioni di Euro, a UBS. Superato il periodo di frizione, causato da una incertezza politica che ha portato al rallentamento nella chiusura di alcuni deal, si è ripartiti con una attività di business as usual: si attende quindi un terzo trimestre interessante in termini di investimenti. Permane purtroppo nella mente di alcuni investitori la distorta percezione di un mondo retail minacciato da una sovra densità commerciale e dall'e-commerce, percezione che non ha alcun fondamento in Italia. Stabili i rendimenti, sia prime che secondary, per tutte le asset class retail.

### **Congruietà del canone di locazione**

Il canone di locazione è stato verificato applicando una incidenza predefinita dello stesso sul fatturato in relazione ad un insieme di fattori dimensionali, format, data apertura, performance relativa, efficienza rapporto Area Vendita/GLA etc.. Per il punto vendita oggetto di riduzione, è stata prudenzialmente effettuata un'analisi rispetto al fatturato pre-riduzione.

Il canone calcolato come sopra è stato rivisto, incrementandolo o riducendolo in base al mercato di riferimento, alle caratteristiche dell'immobile e a informazioni relativi a proprietà similari.

**Il canone di locazione delle unità immobiliari può essere definito congruo in quanto gli scostamenti risultano contenuti rispetto al Canone di Mercato da noi determinato per la stessa al 30 giugno 2018.**

Rispetto alla consistente variazione relativa al Canone dell'ipermercato ubicato all'interno del Centro Commerciale La Torre, va presa in considerazione la particolare difficoltà della attività commerciali ivi inserita nel corso degli ultimi tre anni, pertanto una riduzione consistente del canone unitario è congrua in considerazione di una maggiore sostenibilità del canone stesso.

PROPRIETA'	INTERMERCATO	CENTRO COMMERCIALE	SUPERFICIE (mq)	INIZIO CONTRATTO	SCADENZA CONTRATTO	MGR (Mq/100)	FATTURATO (€)	FATTURATO (€/mq)	NOTE SUI FATTURATI
IC0	iparsip	ESP	1.536	01/04/2019	31/03/2037	2.474,675	159	244.654,195	157,43 €/mq
IC0	iparsip	Città della Sida	3.614	01/04/2019	31/03/2037	776,465	76	24.674,470	6,74 €/mq
IC0	iparsip	La Torre	3.291	01/04/2019	31/03/2037	1.145,560	149	19.172,569	5,82 €/mq

### Congruietà della durata contrattuale

La **durata contrattuale** è stata concordata in 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso da parte del conduttore. La durata contrattuale concordata e l'assenza di facoltà di recesso è coerente per immobili aventi la stessa destinazione d'uso. Non è infrequente nel mercato la finalizzazione di operazioni di sale&lease back relativa proprietà similari con durate fino a 26 anni che permettano agli operatori di effettuare investimenti a lungo termine e garantiscono ai proprietari maggiore stabilità dei flussi.

La **durata contrattuale canone di locazione delle unità immobiliari** può essere definita congrua in quanto in linea con le più recenti operazioni di investimento immobiliare in proprietà similari.

CENTRO COMMERCIALE	Data decorrenza contrattuale	Data fine contratto contrattuale	Durata contrattuale
ESP	01/04/2019	31/03/2037	18 anni
Città della Sida	01/04/2019	31/03/2037	18 anni
La Torre	01/04/2019	31/03/2037	18 anni

### Valutatore

La Proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Global Standards (The Red Book).

### Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

### Conflitto d'Interesse

Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

### Reliance

La presente congruità è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità relativa all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

**Pubblicazione**

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

– Michele Colani

sotto la supervisione di Elena Gramaglia.

In fede



Davide Cattarin

**Managing Director**

In nome e per conto di  
CBRE VALUATION S.p.A.

E: [davide.cattarin@cbre.com](mailto:davide.cattarin@cbre.com)

CBRE Valuation S.p.A.  
Valuation Advisory Services  
T: +39 02 9974 6000  
F: +39 02 9974 6950  
W: [www.cbre.it](http://www.cbre.it)

Project Reference: 18-64VAL-0339

In fede



Elena Gramaglia RICS

**Director**

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di  
CBRE VALUATION S.p.A.

E: [elena.gramaglia@cbre.com](mailto:elena.gramaglia@cbre.com)

## SPECIFICHE DELLA CONGRUITÀ E FONTI

<b>Fonti</b>	<p>Abbiamo eseguito l'incarico in accordo con la finalità indicatoci e in base alla documentazione fornitaci dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Copia di CBRE per parere congruità riduzione Iper.xls</li></ul> <p>Eventuali altre fonti d'informazione sono specificatamente riportate nel Rapporto.</p>
<b>La Proprietà</b>	<p>Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra congruità.</p>
<b>Sopralluogo</b>	<p>Come da accordi intercorsi il presente parere di congruità è stato fornito su base desktop</p>
<b>Consistenze</b>	<p>Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Proprietario, che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.</p>
<b>Aspetti Ambientali</b>	<p>Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.</p> <p>Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali possibilità ambientali o, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.</p>
<b>Condizioni e Stato Manutentivo</b>	<p>Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano stata coperta o reso inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in nessuna parte della Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che la Proprietà sia esente da difetti.</p>

**Urbanistica**

Conformemente all'incarico, non abbiamo svolto alcuna indagine urbanistica, quanto eventualmente riportato nel Rapporto è stato riferito dal Cliente e da noi assunto come completo e corretto.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

**Titolo di Proprietà e Stato Locativo**

Dettagli del titolo di proprietà/possesso riguardanti la Proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Giudizio di Congruità delle proprietà immobiliari e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

## ASSUNZIONI VALUTATIVE

### **Canone di Mercato**

La presente congruità è stata eseguita sulla base del “Canone di Mercato (Rental Value)” che, considerando i disposti dall’ultima edizione del “RICS Valuation – Global Standards 2017” della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, è definito come:

*l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.*

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di locazione alla Data di Valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

### **Valori Locativi**

I valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) espressa dal “RICS Valuation – Global Standards”.

### **La Proprietà**

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, centrale termica e altri impianti usualmente installati dal Proprietario sono stati considerati come facenti parte della Proprietà e dunque inclusi nella nostra congruità.

Elementi specifici dei conduttori, quali attrezzature industriali, macchinari, arredi e apparecchiature commerciali speciali sono state escluse dalla nostra congruità.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

### Questioni Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) la Proprietà non sia contaminata e non sia soggetta a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarla negativamente;

(b) la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) la Proprietà possieda o possiederà, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente.

### Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Congruità condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore della Proprietà;

(b) la Proprietà non sia in uno stato di decadimento, infestata o abbia difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, della Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono

**Titolo di Proprietà,  
Pianificazione  
Urbanistica, Stato  
Locativo, Tassazione  
Fiscale, Requisiti di  
Legge e dalle  
Autorità Locali**

essere interpretato, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Congruità, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentano l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali o/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Congruit  possano essere considerati come liberi e disponibili; e

(k) in Italia non   infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di societ  immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non   definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecnico e legali, e le pi  appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Congruit . Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, cos  come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

## CONCLUSIONI

- Canone di Mercato** Il canone di locazione delle unità immobiliari può essere definito congruo in quanto gli scostamenti risultano contenuti rispetto al Canone di Mercato da noi determinato per la stessa al 30 giugno 2018.
- Durata Contrattuale** La durata contrattuale canone di locazione delle unità immobiliari può essere definita congrua in quanto in linea con le più recenti operazioni di investimento immobiliare in proprietà similari.
- Conclusioni** A seguito delle nostre analisi riteniamo congruo il canone di locazione e la durata contrattuale dei tre immobili oggetto del giudizio di congruità.

IMMOBILE	REGIONE	PR	CITTA'	INDIRIZZO	GLA CURRENT	GLA FUTURA
Ipemerato 'La Terra'	Sicilia	PA	Palermo	Via Assero, 25 bis	11.217	7.291
Ipemerato 'LSP'	Emilia-Romagna	RA	Ravenna	Via M. Borsari, 74	16.536	16.536
Ipemerato 'Città delle Stelle'	Marche	AP	Asolo Piceno	Via dei Partigiani del Lavoro, 106	9.614	9.614

---

**A**

**ALLEGATI**

---

**CBRE**

## COMPARATIVI

CITTA'	CLASSE DIMENSIONALE (MQ)	CANONE UNITARIO (€/MQ)	SOSTENIBILITA'
Roma	10.000 - 15.000	152	6,9%
Roma	< 10.000	66	2,7%
Quarto - Cagliari	10.000 - 15.000	147	3,5%
Casalechio - Bologna	> 15.000	108	3,4%
Frosinone	10.000 - 15.000	72	5,8%
Massa	10.000 - 15.000	143	3,8%
Postigliuro (VE)	10.000 - 15.000	75	4,3%
Roma	10.000 - 15.000	30	2,4%



Agrate Brianza, 26 ottobre 2018

Pos. n. 22193

Spettabile

**IGD SIQ S.p.A.**

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13  
40127 Bologna

Egregi Signori,

in conformità all'incarico conferitoci **Duff & Phelps REAG S.p.A.** (di seguito "REAG") ha formulato un **Parere di Congruità** relativo al **Canone di Locazione** riguardante n° 2 Immobili a destinazione commerciale (ipermercati), ubicati in Chloggla (VE), Strada Statale Romea 510/B ed in Gravina di Catina (CT), via Quasimodo 1.

Con la presente Vi trasmettiamo n°1 copia del Rapporto relativo al Parere di Congruità in oggetto alla data del 26 ottobre 2018.

Distinti saluti.

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

Simone Spreafico

Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

**Allegato:**

- Parere di congruità

**DUFF & PHELPS**

Real Estate Advisory Group

---

26 ottobre 2018

**I.G.D. SIIQ S.p.A.**

**Immobiliare Grande Distribuzione**

Chioggia (VE), S.S. Romea, 510/B  
Gravina di Catania (CT), Via Salvatore Quasimodo, 1

**PARERE DI CONGRUITA'**

Canone di Locazione

Agrate Brianza, 26 ottobre 2018  
Pos. n. 22193

Spettabile  
**IGD SIQ S.p.A.**  
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13  
40127 Bologna

**OGGETTO: Servizi di consulenza relativi alla redazione di un Parere di Congruità sul canone di locazione di n° 2 Immobili a destinazione commerciale (Ipermercati), ubicati in Chioggia (VE), Strada Statale Romea 510/B ed in Gravina di Catina (CT), via Quasimodo 1.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico conferitoci da Duff & Phelps REAG S.p.A. ha formulato un Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione di n° 2 Immobili a destinazione commerciale (Ipermercati), ubicati in Chioggia (VE), Strada Statale Romea 510/B ed in Gravina di Catina (CT), via Quasimodo 1.

La redazione del Parere di Congruità effettuata da REAG sarà utilizzata per finalità interne.

REAG ha determinato il Canone di Mercato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo della proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà stessa il massimo valore.

## **Definizioni**

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

**“Parere di Congruità”:** indica l'attività di indagine, di analisi critica, omogeneizzazione o di elaborazione dati condotta da REAG sulla documentazione relativa, fornita dal Cliente.

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

**“Valutazione”** indica “un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati o 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).

**“Canone di Mercato”** Indica “l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e 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).

**"Rent to Sale"** (tasso o coefficiente di sforzo) indica il rapporto tra il Canone Minimo Garantito (in caso di canoni scalettati si prende in considerazione il canone a regime), a cui si sommano il canone variabile (turnover rent), e il giro d'affari annuale - al netto dell'IVA - realizzato dal singolo conduttore. Questo coefficiente varia a seconda della dimensione dell'unità e della categoria merceologica del conduttore (Linee guida RICS - Valutazione di centri commerciali, 1a edizione, dicembre 2015)

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

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

## Criteria metodologici

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio valutativo di seguito illustrato:

**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.

REAG, inoltre:

- non ha effettuato alcun sopralluogo sulle Proprietà, ma si è basata sulle informazioni fornite da IGD SIO S.p.A. oltre a quelle già in suo possesso ai fini della Valutazione Semestrale effettuata da REAG, di cui alla Valutazione Rif. n. 21222,02 emessa in data 26 luglio 2018;
- ha considerato i canoni così come indicato nella email ricevuta dal Cliente in data 16 ottobre 2018, pari rispettivamente a 794.337,00 Euro/anno (in essere) e a 830.000,00 Euro/anno (a regime) per l'immobile ubicato in Chioggia (VE), e pari a 1.380.860,00 Euro/anno per l'immobile ubicato in Gravina (CT);  
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" rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presupposto la conformità delle Proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG, inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi e concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale o la stima di valore eseguita esclude specificamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali; non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento del gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

## Conclusioni

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

- analisi desktop 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 sopra indicati.

## Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 26 ottobre 2018, il **Canone** dei due Immobili in oggetto possa ragionevolmente risultare **congruo**, e che le condizioni contrattuali sono **conformi** alla prassi di mercato.

### Canone da congruire

Ipermercato, Chioggia (VE), S.S. Romea, 510/B

Euro 830.000,00 per anno (a regime)

(Euro Ottocentotrentamila/00 per anno)

*Si precisa che il canone da congruire sopra indicato, rapportato al fatturato annuo in ossero netto IVA, è da considerarsi ricompreso nei limiti di sostenibilità di rent-to-sale.*

### Canone da congruire

Ipermercato, Gravina di Catania (CT), Via Salvatore Quasimodo,1

Euro 1.380.960,00 per anno

(Euro Unmilliontrecentottantamilanovecentosessanta/00 per anno)

*Si precisa che il canone da congruire sopra indicato, rapportato al fatturato annuo previsionale netto IVA, come fornitoci dal Cliente, è da considerarsi ricompreso nei limiti di sostenibilità di rent-to-sale.*

Supervisione e controllo di:

Savino Natalicchio

Director Real Advisory & Valuation Dept.

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Simone Spreafico

Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

### Allegati:

- Allegato 1: Rapporti
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

26 ottobre 2018

**I.G.D. SIIQ S.p.A.**  
**Immobiliare Grande Distribuzione**

**Ipermercato**  
**Chioggia (VE), S.S. Romea 510/B**



# Indice

<b>1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA' .....</b>	<b>6</b>
<b>3.0 CONSISTENZA EDILIZIA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA.....</b>	<b>10</b>
<b>5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>11</b>
<b>6.0 CONCLUSIONI.....</b>	<b>13</b>

## **ALLEGATI:**

- *Inquadramento territoriale;*
- *Fotografie della Proprietà (maggio 2018);*
- *Planimetrie della Proprietà;*
- *Tabella delle consistenze;*
- *Tabella Valutativa.*

## **1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La Proprietà oggetto del presente parere di congruità si colloca nel territorio comunale di Chioggia a circa 4 km a sud della stessa, in località Brondolo. Più precisamente la Proprietà si attesta lungo la Strada Statale Romea, principale asse di collegamento tra Chioggia e Ravenna.

Il comune di Chioggia ospita circa 50.000 abitanti ed è il settimo comune della regione per popolazione ed il primo fra i comuni non capoluogo. Chioggia si trova su una piccola area peninsulare adriatica fra la Laguna Veneta e il Delta del Po, a circa metà strada tra Venezia e Ferrara e a circa 50 km da Padova e Rovigo.

Il centro storico sorge all'estremità meridionale della laguna mentre il resto della municipalità è localizzato nell'entroterra e comprende le foci dei fiumi Brenta ed Adige.

I due assi di collegamento principali sono rappresentati dalla Strada Statale Romea (SS309) che attraversa il territorio in direzione Nord - Sud e la Strada Statale 516 Piovese. Il primo asse è fondamentale per il collegamento tra l'Emilia Romagna, la sua riviera e il Veneto mentre la seconda direttrice, a intenso traffico veicolare consente di raggiungere Padova e da qui l'Autostrada A4 "Milano - Venezia".

Parallelamente a questi assi corre il tracciato ferroviario Rovigo - Chioggia che delimita la Proprietà in direzione est.

Grazie ad un intervento sulla viabilità ordinaria, verrà realizzato un accesso diretto dal Parco Commerciale a Sottomarina.

Analizzando il comparto in oggetto ad una scala territoriale inferiore emerge come l'ubicazione della Proprietà sia particolarmente strategica. Il lotto è facilmente raggiungibile dai sopra citati assi di collegamento e dall'A13 "Padova - Bologna" con i caselli di Padova (localizzata a circa 50 km a nord della Proprietà) e Rovigo (localizzato a circa 60 km a sud della Proprietà).

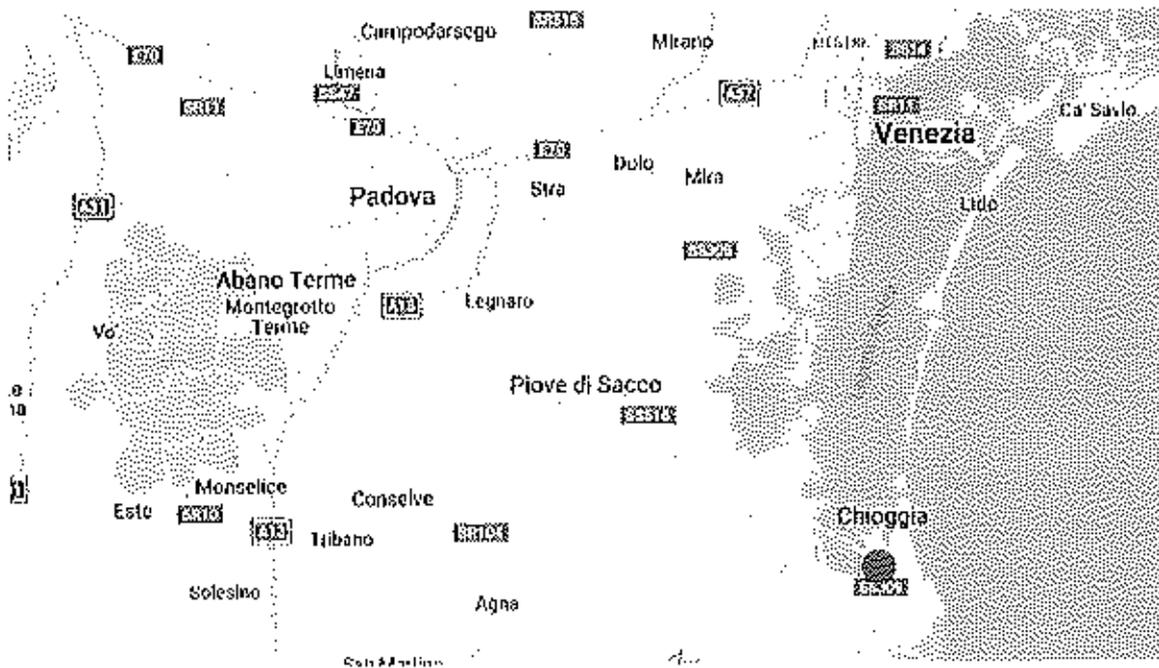
Il contesto di riferimento è a prevalente destinazione artigianale con sporadica presenza di residenziale. Si segnala inoltre la presenza nelle immediate vicinanze di un punto Mc Donald e di attività legate al settore automobilistico.

L'aeroporto Internazionale più vicino, il "Marco Polo" di Venezia è localizzato a 57 km circa di distanza dalla Proprietà.

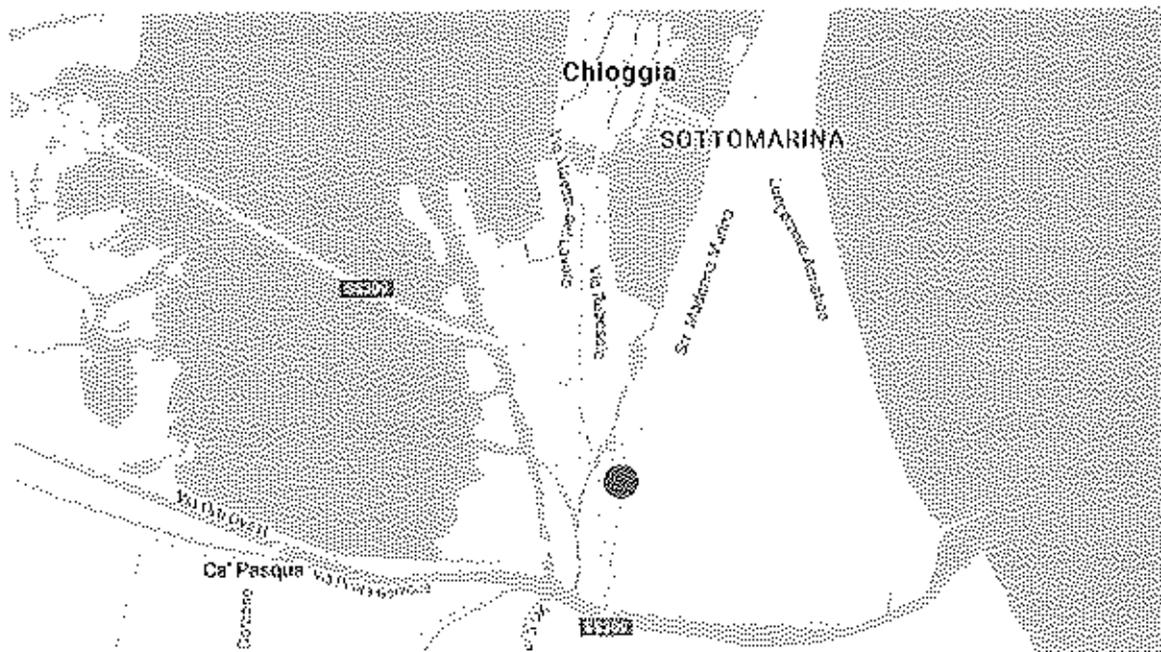
### **ALLEGATI:**

- *Inquadramento territoriale*

## Inquadramento territoriale



*Inquadramento territoriale alla scala regionale*



*Inquadramento territoriale alla scala provinciale*



*Inquadramento territoriale locale*

## 2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

La Proprietà oggetto del presente parere di congruità è costituita da un Ipermercato, localizzato all'interno del Parco Commerciale Inaugurato il 14 maggio 2015 e posto strategicamente lungo la Strada Statale Romea 309 sull'asse Ravenna – Venezia, a pochi minuti dal centro abitato di Chioggia. Il centro confina a Nord con il Canale della Fossetta, a sud con la sede dell'A.C.I. e alcune residenze e ad est con il tracciato della linea ferroviaria. Gode di un'ottima visibilità dalla citata Strada Statale Romea, che corre lungo il lato ovest del complesso.

A servizio del Parco Commerciale sono presenti ampie aree a parcheggio per complessivi 1.465 posti, a raso ed in copertura (a cui si accede attraverso un'apposita rampa).

L'ipermercato presenta una pianta regolare ed un layout interno tipico delle strutture di vendita alimentari:

- ✓ ampia area vendita centrale articolata in due blocchi distinti per categoria merceologica (alimentare e non alimentare);
- ✓ magazzini/riserve, posti sul retro dell'edificio;
- ✓ laboratori posti in posizione laterale rispetto alla barriera casse.

La pavimentazione è prevalentemente in piastrelle di ceramica di colore chiaro. L'area vendita non presenta controsoffittature, ad eccezione di una piccola porzione controsoffittata in legno lamellare.

Gli edifici del parco commerciale si dispongono all'interno del lotto in maniera regolare: il blocco A costituito da medie strutture di vendita confina con la piccola galleria di esercizi di vicinato che si apre in una piazza urbana protetta dalle condizioni atmosferiche grazie ad una copertura in legno dotata di corpi illuminanti. Il blocco B, destinato ad ulteriori medie superfici di vendita è localizzato in posizione distaccata o presenta anch'esso una piccola galleria coperta con le medesime finiture.

La pavimentazione della galleria è in piastrelle di gres nei colori del rosso e del grigio chiaro, che contraddistinguono tutte le finiture del centro. I fronti principali del retail park presentano copertura ad onde in materiale metallico di colore rosso, sorretta da elementi tubolari in colore chiaro.

### ALLEGATO:

- *Fotografie della Proprietà (maggio 2018);*
- *Planimetrie della Proprietà.*

Fotografie della Proprietà (maggio 2018)



Fig. 1 - Vista esterna

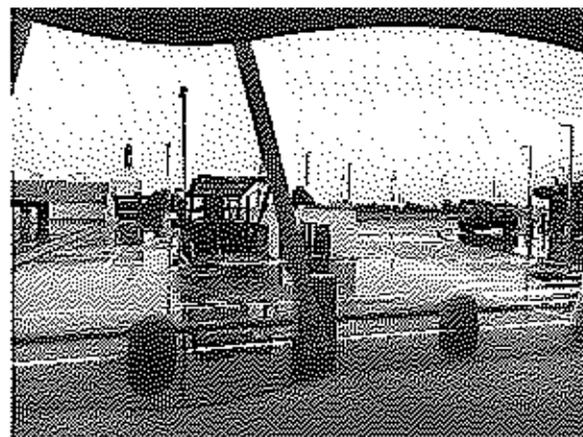


Fig. 2 - Vista esterna copertura



Fig. 3 - Vista Interna area vendita



Fig. 4 - Vista Interna area vendita

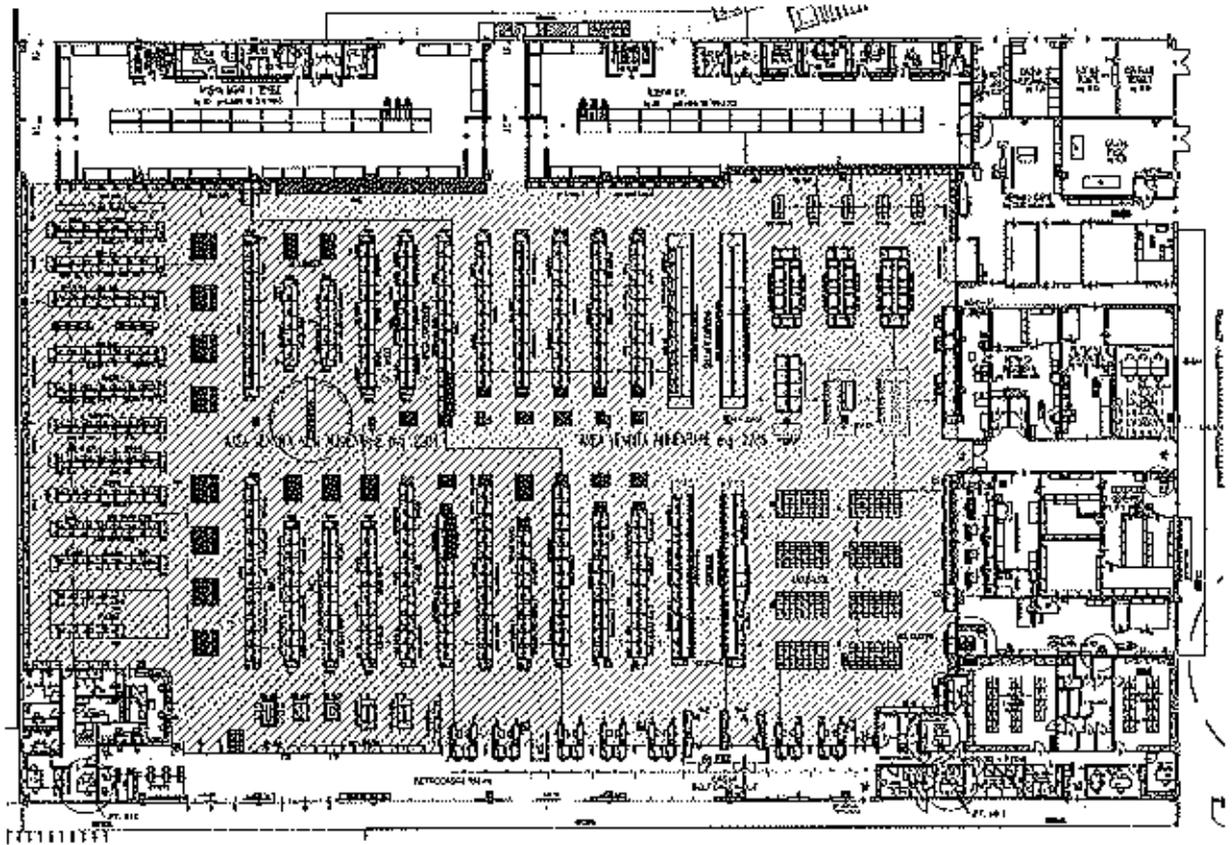


Fig. 5 - Vista Interna area vendita



Fig. 6 - Vista Interna area vendita

## Planimetria della Proprietà



### 3.0 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza dell'immobile è stata fornita dal Cliente e non verificata da Reag.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

**Superficie lorda:** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi, ivi inclusi gli spazi di uso condominiale.

**Superficie commerciale:** espressa in mq, s'intende la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Superficie Commerciale: mq.7.490

Superficie di Vendita: mq 4.490

Tabella delle consistenze

Destinazione d'uso	Piano	GLA (mq)
Area Vendita	PT	4.490
Riserva	PT	923
Laboratori	PT	1.866
Uffici /Spogliatoi	PT	212
<b>TOTALE</b>		<b>7.490</b>

#### **4.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA**

La Proprietà risulta attualmente locata a mezzo di un contratto di affitto di ramo d'azienda della durata di anni 18 e aggiornamento annuo pari al 100% della variazione dell'indice Istat, con decorrenza dal 14 maggio 2015 e scadenza il 13 maggio 2033.

##### **Nuove condizioni contrattuali**

È prevista una proroga fino al 31 marzo 2037 del medesimo contratto con rinnovo di 6 anni in 6 anni e Istat al 100%. Il conduttore non avrà facoltà di recesso.

Per ciò che concerne l'importo del canone di locazione lordo annuo, così come indicato nella email ricevuta dal Cliente in data 16 ottobre 2018, esso risulta pari a 794.337,00 Euro/anno (in essere) e a 830.000,00 Euro/anno (a regime: maggio 2019). Oggetto del presente parere di congruità risulta essere il Canone a regime, pari a 830.000,00 Euro/anno.

##### **NOTA:**

*La presente valutazione considera che tutte le posizioni contrattuali dei conduttori siano regolari e non considera analisi specifiche su morosità, contenziosi, rating dei conduttori. Le informazioni relative ai conduttori riportate nel presente report sono esclusivamente finalizzate allo svolgimento della valutazione e da ritenersi strettamente confidenziali.*

## 5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il Canone di Locazione di Mercato lordo annuo, alla data del 26 ottobre 2018 è stato determinato mediante il Metodo Comparativo (o del Mercato) come meglio di seguito descritto.

È stato calibrato con i canoni pagati dalla concorrenza e le richieste locative per unità correntemente offerte sul mercato e fa riferimento alle analisi effettuate nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca, nel presupposto che il locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica che commerciale.

Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali:

- Ubicazione: si è considerato il grado di accessibilità;
- Stato manutentivo: desunto sulla base della data di costruzione dell'immobile e dei sopralluoghi condotti in occasione delle precedenti valutazioni effettuate da Reag;
- Livello qualitativo: si è considerato la presenza o meno di finiture di pregio, qualità degli impianti;
- Design e Appeal: si è tenuto conto dello stato dell'immobile dal punto di vista architettonico;
- Forza "commerciale": format distributivo e appetibilità della location, in termini di posizionamento nel contesto, vicinanza di altri competitor o importanti brand commerciali;
- Consistenza edilizia: si è tenuto conto delle dimensioni delle unità.

All'interno dell'analisi valutativa sono stati considerati i seguenti fattori di apprezzamento/deprezzamento in relazione alle caratteristiche della Proprietà:

- ✓ bacino d'utenza primario scarsamente presidato da altre polarità commerciali;
- ✓ ottima visibilità e accessibilità con il mezzo privato, oltre che buona presenza di posti auto;
- ✓ localizzazione lungo un asse infrastrutturale caratterizzato da elevati flussi di transito e possibilità di intercettare un bacino sovralocale;
- ✓ buona qualità architettonica e recente edificazione;
- ✓ stagionalità legata ai flussi turistici estivi e correlata riduzione del bacino di clientela potenziale nei mesi invernali;
- ✓ andamento del mercato locale.

Secondo i dati di mercato rilevati dai principali osservatori del mercato immobiliare, dai dati di "Rent comparables" del database gestito dall'Ufficio Ricerche e Sviluppo e da interviste effettuate presso i principali operatori immobiliari locali, i canoni di locazione per beni comparabili (per formato e tipologia) si attestano in un intervallo compreso mediamente tra i 100 e i 130 euro/mq anno.

Sulla base delle analisi e considerazioni sopra descritte, è stato stimato un **Canone di Mercato Lordo Annuo** pari a **862.000 Euro/anno**, corrispondente ad un canone unitario medio di **115 euro/mq/anno**.  
Determinazione del Canone di Mercato Lordo Annuo.

Destinazione d'uso	Piano	GLA (mq)	Ponderazione %	Canone Unitario (Euro/mq/anno)	Canone di Mercato (Euro/anno)
Area Vendita	PT	4.490,00	1,00	135,00	606.000
Riserva	PT	922,80	0,50	70,00	65.000
Laboratori	PT	1.885,60	0,70	90,00	168.000
Uffici /Spogliatoi	PT	211,60	0,80	110,00	23.000
<b>TOTALE</b>		<b>7.490</b>		<b>115</b>	<b>862.000</b>

## 6.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 26 ottobre 2008, il **Canone di Mercato Lordo Annuo** della Proprietà in oggetto possa ragionevolmente risultare **congruo**, e che le condizioni contrattuali sono **conformi** alla prassi di mercato.

**Canone da congruire Euro 830.000,00 per anno (a regime)**  
**(Euro Ottocentotrentamila/00 per anno)**

*Si precisa che il canone da congruire sopra indicato, rapportato al fatturato annuo in essere netto IVA, è da considerarsi ricompreso nei limiti di sostenibilità di rent-to-sale.*

# DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Centro Direzionale Cofitecnit  
Palazzo Cassiopea 3 - Via Palestro, 26  
20164 Agrate Brianza (MB) Italy

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

*Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges. (Optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC) [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com)*

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC, Member FINRA/SIPC. Pagani & Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Except Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tier 1 Agent of DPSL. 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.*



26 ottobre 2018

**I.G.D. SIIQ S.p.A.**

**Immobiliare Grande Distribuzione**

**Ipermercato**

**Gravina di Catania (CT), Via Salvatore Quasimodo SNC**



---

## Indice

<b>1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'.....</b>	<b>6</b>
<b>3.0 CONSISTENZA EDILIZIA .....</b>	<b>10</b>
<b>4.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>12</b>
<b>6.0 CONCLUSIONI .....</b>	<b>14</b>

### **ALLEGATI:**

- *Inquadramento territoriale;*
- *Fotografie della Proprietà (novembre 2017);*
- *Planimetrie della Proprietà;*
- *Tabella delle consistenze;*
- *Tabella valutativa.*

## 1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

La Proprietà oggetto del presente parere di congruità è ubicata nell'hinterland catanese e ricade nel territorio comunale di Gravina di Catania. Gravina è un piccolo comune di circa 5 kmq di estensione e con più di 25.600 abitanti dell'hinterland Catanese. Sorge nella fascia pedemontana meridionale della campagna etnea, quasi alle pendici dell'Etna. Il territorio comunale, ad alta densità abitativa, confina con quello della città di Catania e con quello di altri piccoli paesi limitrofi: Mascali, Sant'Agata li Battiati, Tremestieri Etneo.

Il paese si trova ad un'altezza di 350 metri s.l.m, ha la caratteristica urbanistica di essere fortemente allungato su una strada che sale tra due imponenti rocce di origine vulcanica e che divide la città, oltre al centro vero e proprio, in due quartieri: Fasano e San Paolo. Il paese nacque come zona d'espansione del capoluogo e oggi rivela un aspetto dinamico e moderno.

Nello specifico, la Proprietà si trova in via Salvatore Quasimodo e gode di ottima visibilità, dato che è posizionato in prossimità dell'uscita della tangenziale di Catania.

La zona è periferica rispetto al centro del Comune di Gravina, da cui dista circa 1,2 km ed è caratterizzata dalla presenza di edifici di massimo 5 piani f.t. a destinazione per lo più residenziale, da piccole unità mono e bifamiliari di 2 piani f.t. e da limitate attività commerciali e terziarie.

L'aeroporto civile principale della provincia di Catania è l'Aerostazione di "Catania – Fontanarossa", posta a circa 16 km di distanza da Gravina di Catania. L'aeroporto garantisce collegamenti quotidiani con tutte le principali località italiane e Internazionali.

Il porto più vicino è quello di Catania, come anche la stazione ferroviaria (entrambi distanti 10 km), mentre nelle vicinanze si trova la strada statale 121 che collega Palermo con Catania e la strada statale 284 che unisce Randazzo con Paternò. Inoltre, Gravina è posta nelle vicinanze dell'autostrada A19 (che non prevede pagamento di pedaggio autostradale) che mette in collegamento Palermo con Catania e dell'autostrada A18 che collega Messina con Catania.

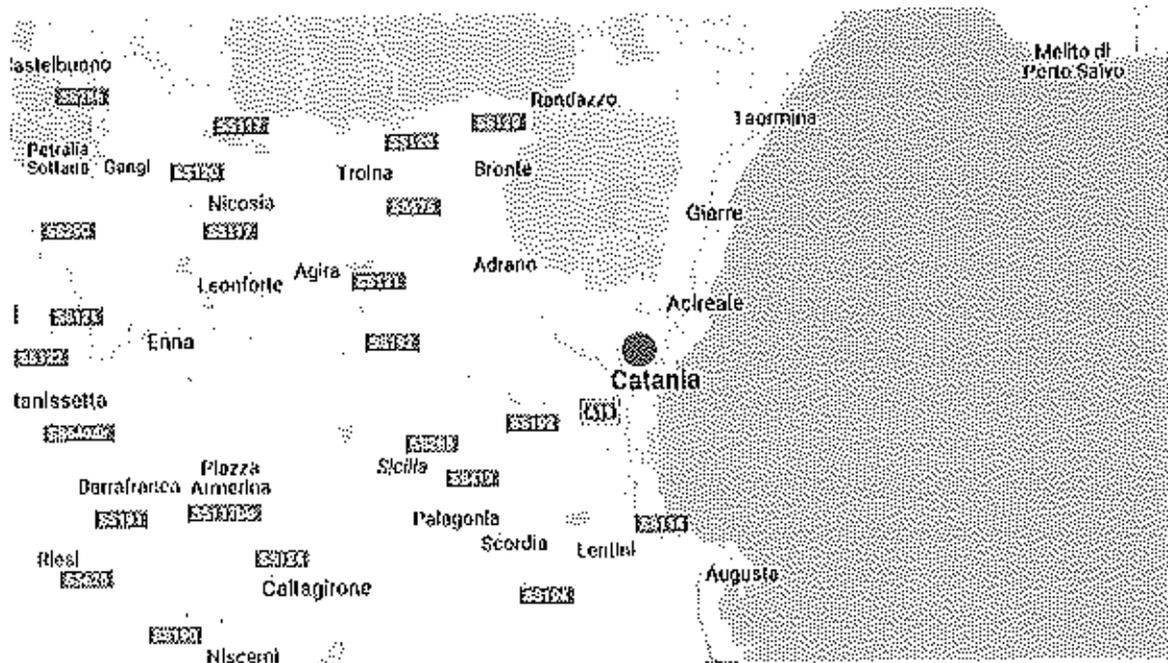
Il centro commerciale Katanè, che dista dal centro della città di Catania circa 7 km, è facilmente raggiungibile percorrendo la tangenziale di Catania (E45) in direzione Paternò - Messina e prendendo la seconda uscita per Gravina, molto vicina alla prima, la quale conduce in direzione Aeroporto – Siracusa.

L'accessibilità pubblica è garantita dalla presenza della Circolare 201 dell'ATM, Piazzale Sanzio – Gravina, che ferma a ridosso del centro.

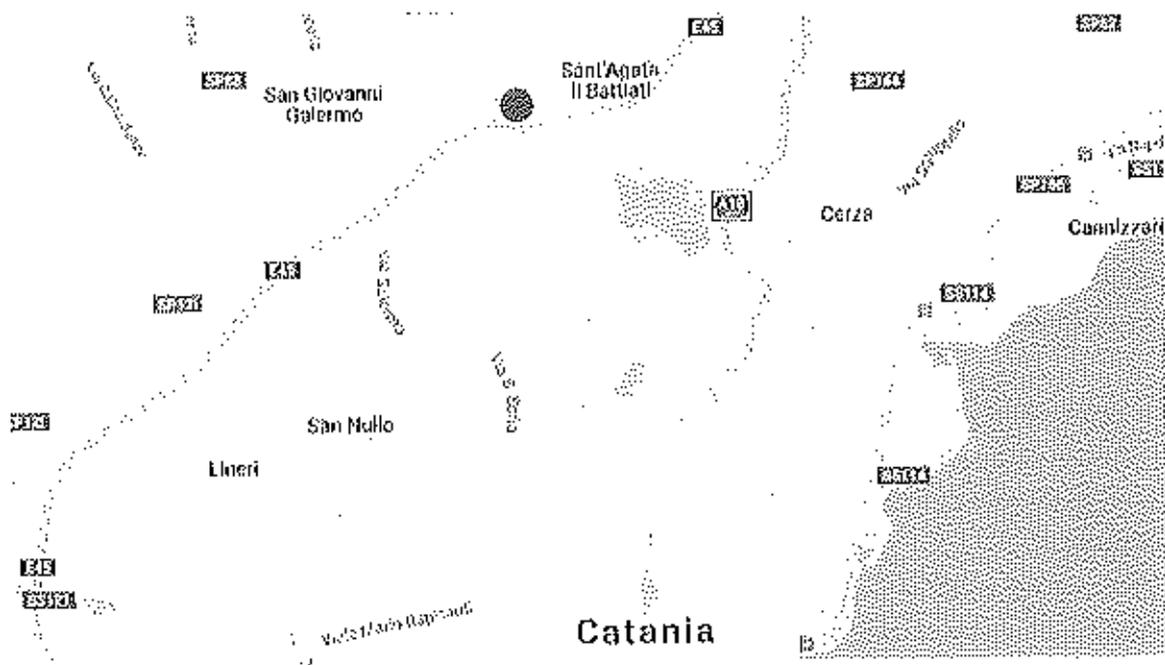
### ALLEGATI:

- *Inquadramento territoriale*

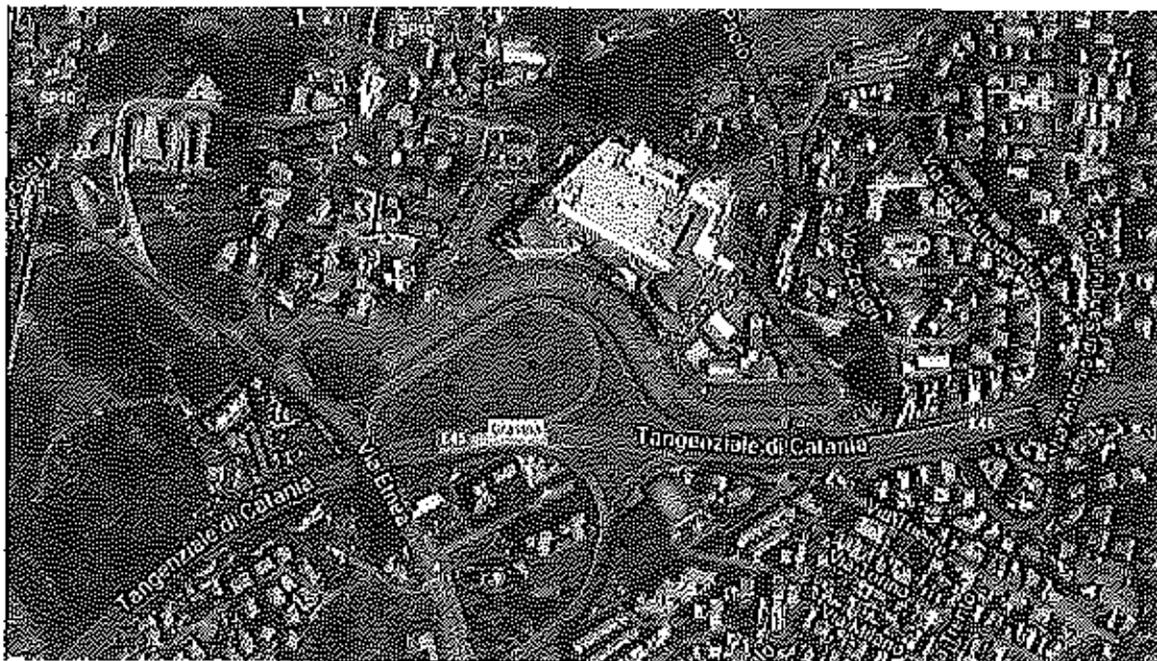
### Inquadramento territoriale



### Inquadramento territoriale regionale



### Inquadramento territoriale provinciale



*Inquadramento territoriale alla scala locale*

## **2.0 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà oggetto del presente parere di congruità si colloca all'interno del centro commerciale Katanè, ubicato a Gravina di Catania, in via Salvatore Quasimodo, in prossimità dell'uscita della tangenziale E45 catanese. L'ingresso al centro avviene dal fronte principale, tramite una lunga scala mobile caratterizzata da una sovrastante struttura con copertura in ferro.

Al piano terra si trovano i parcheggi coperti e scoperti, un'area di manovra e scarico merci con relativo montacarichi, i magazzini, un'area di stoccaggio e diversi locali tecnici. Da segnalare anche l'esistenza di un basamento in c.a. di circa 30 mq per il traliccio di un elettrodotto posizionato al centro della zona di manovra.

Al piano primo, collegato col piano inferiore per mezzo di scale e di una rampa carrabile, si trovano altri parcheggi, un'area adibita esclusivamente allo stoccaggio delle merci destinate all'ipermercato e una parte della galleria commerciale con vari punti vendita.

Al piano secondo, raggiungibile tramite scale mobili (in tutta la struttura sono 6) e ascensori, si trovano la maggior parte delle unità commerciali della galleria (escluse dalla presente analisi) e l'ipermercato

### **STATO DI FATTO**

L'ipermercato è accessibile dalla galleria del centro e presenta articolazione interna secondo la tipologia classica delle strutture di questo tipo, con un grande locale per l'esposizione dei prodotti centrale, un magazzino per i prodotti non deperibili e una zona dedicata ai locali lavorazione e alla conservazione dei prodotti alimentari. Lo spazio interno si può suddividere in più microaree: entrando sulla destra si trova la zona macelleria, surgelati e pescheria, sulla sinistra è collocato il reparto elettrodomestici e tecnologia, nella zona centrale si trovano tutti gli altri reparti più piccoli (compreso un settore di gastronomia) e infine, nella parte anteriore si trova l'area casse e nella parte posteriore le aree per la conservazione e la lavorazione dei prodotti.

Completa la Proprietà un'area esterna ad uso esclusivo per la sosta dei mezzi e per lo stoccaggio delle merci.

### **STATO DI PROGETTO**

Secondo comunicazione ricevuta dal Cliente è in corso di definizione una riduzione di superficie della Proprietà, dagli attuali 13.663 ma a 8.631 mq. Il presente parere di congruità è stato redatto considerando la nuova superficie commerciale.

### **ALLEGATO:**

- *Fotografie della Proprietà (Novembre 2017);*
- *Planimetrie della Proprietà.*

Fotografie della Proprietà (Novembre 2017)



Fig. 1 - Vista esterna



Fig. 2 - Vista esterna copertura



Fig. 3 - Vista Interna galleria



Fig. 4 - Vista Interna area vendita

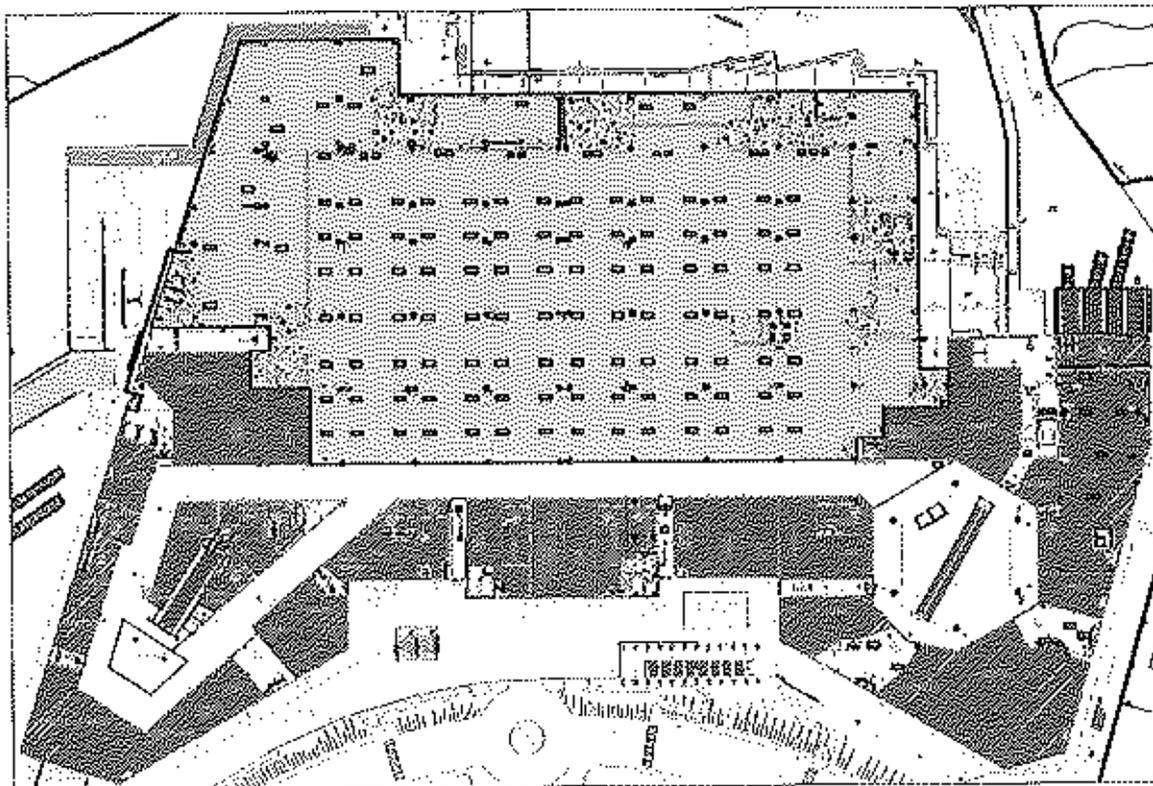


Fig. 5 - Vista interna area vendita

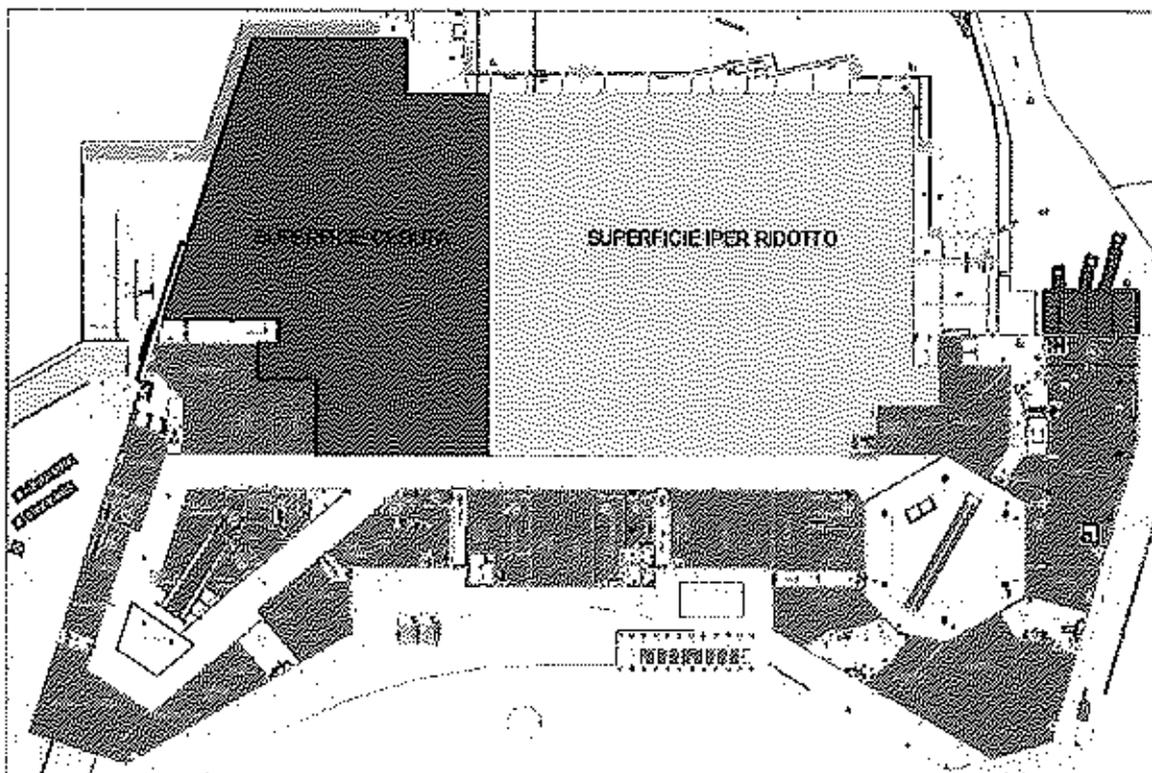


Fig. 6 - Vista interna area vendita

## Planimetrie della Proprietà



Stato di fatto (Gla 13.663 mq)



Stato di progetto (Gla 8.631 mq)

### 3.0 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza dell'immobile è stata fornita dal Cliente e non verificata da Reag.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorda e commerciali sono stati i seguenti:

**Superficie lorda:** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi, ivi inclusi gli spazi di uso condominiale.

**Superficie commerciale:** espressa in mq s'intende la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavei, dei vani scala/ascensori.

Superficie Commerciale Stato di Fatto mq 13.663

Superficie Commerciale Ridoita: mq 8.631

Tabella delle consistenze

Destinazione d'uso	Piano	Vecchia GLA (mq)	Nuova GLA (mq)
Area Vendita	PT		5.298
Riserva	PT		705
Laboratori	PT		1.203
Uffici / Spogliatoi	P1		1.425
<b>TOTALE</b>		<b>13.663</b>	<b>8.631</b>

#### 4.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE LOCATIVA

La proprietà risulta attualmente locata a mezzo di un contratto di locazione commerciale della durata di anni 18+6 e aggiornamento annuo pari al 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi con decorrenza dal 29 ottobre 2009 e scadenza il 28 ottobre 2033.

##### **Nuove condizioni contrattuali**

Le nuove condizioni contrattuali comunicateci dal Cliente prevedono una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni e indicizzazione pari al 75% dell'ISTAT. Per i primi 18 anni il conduttore non avrà facoltà di recesso.

##### **NOTA:**

*La presente valutazione considera che tutte le posizioni contrattuali dei conduttori siano regolari e non considera analisi specifiche su morosità, contenziosi, rating dei conduttori. Le informazioni relative ai conduttori riportate nel presente report sono esclusivamente finalizzate allo svolgimento della valutazione e da ritenersi strettamente confidenziali.*

## 5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il Canone di Locazione di Mercato lordo annuo, alla data del 26 ottobre 2018 è stato determinato mediante il **Metodo Comparativo** (o del Mercato) come meglio di seguito descritto.

È stato calibrato con i canoni pagati dalla concorrenza e le richieste locative per unità correntemente offerto sul mercato e fa riferimento alle analisi effettuate nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca, nel presupposto che il locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica che commerciale.

Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali:

- Ubicazione: si è considerato il grado di accessibilità;
- Stato manutentivo: desunto sulla base della data di costruzione dell'immobile e dei sopralluoghi condotti in occasione delle precedenti valutazioni effettuate da Reag;
- Livello qualitativo: si è considerato la presenza o meno di finiture di pregio, qualità degli impianti;
- Design e Appeal: si è tenuto conto dello stato dell'immobile dal punto di vista architettonico;
- Forza "commerciale": format distributivo e appetibilità della location, in termini di posizionamento nel contesto, vicinanza di altri competitor o importanti brand commerciali;
- Consistenza edilizia: si è tenuto conto delle dimensioni delle unità.

Come da indicazione ricevuta dal Cliente, il presente parere di congruità è stato redatto considerando la riduzione di superficie dell'ipermercato.

All'interno dell'analisi valutativa sono stati considerati i seguenti fattori di apprezzamento/deprezzamento in relazione alle caratteristiche della Proprietà:

- ✓ bacino d'utenza fortemente presidiato da altre polarità commerciali;
- ✓ la riduzione di superficie risponde alle attuali logiche del mercato, tendente a preferire format quali superstore o piccoli ipermercati, a differenza delle grandi strutture alimentari tradizionali (ipermercati di grandi dimensioni);
- ✓ buona visibilità e accessibilità con il mezzo privato, oltre che buona presenza di posti auto;
- ✓ localizzazione all'interno di una struttura commerciale pianificata;

- ✓ buona qualità architettonica;
- ✓ andamento del mercato locale.

Secondo i dati di mercato rilevati dai principali osservatori del mercato immobiliare, dai dati di "Rent comparables" del database gestito dall'Ufficio Ricerche e Sviluppo e da interviste effettuate presso i principali operatori immobiliari locali, i canoni di locazione per beni comparabili (per formato e tipologia) si attestano in un intervallo compreso mediamente tra i 120 e i 160 euro/mq/anno.

Sulla base delle analisi e considerazioni sopra descritte, è stato stimato un **Canone di Mercato Lordo Annuo** pari a **1.308.000 Euro/anno**, corrispondente ad un canone unitario medio di **152 euro/mq/anno**.

Destinazione d'uso	Piano	Vecchia GLA (mq)	Nuova GLA (mq)	Ponderazione %	Canone Unitario (Euro/mq/anno)	Canone di Mercato (Euro/anno)
Area Vendita	PT		5.288,00	1,00	170,00	901.000
Riserva	PT		705,00	0,50	80,00	63.000
Laboratori	PT		1.203,00	0,70	120,00	144.000
Uffici / Spogiatori	PT		1.425,00	0,80	140,00	200.000
<b>TOTALE</b>		<b>13.663</b>	<b>8.631</b>		<b>152</b>	<b>1.308.000</b>

---

## 6.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 26 ottobre 2018, il **Canone di Mercato Lordo Annuo** della Proprietà in oggetto possa ragionevolmente risultare congruo, e che le condizioni contrattuali sono **conformi** alla prassi di mercato.

**Canone da congruire Euro 1.380.960,00 per anno**  
**(Euro Unmillionetrecentottantamilanovecentosessanta/00 per anno)**

*Si precisa che il canone da congruire sopra indicato, rapportato al fatturato annuo previsionale netto IVA, come fornito dal Cliente, è da considerarsi ricompreso nei limiti di sostenibilità di rent-to-sale.*

# DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Centro Direzionale Collesoni  
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 28  
20064 Agrate Brianza (MB) Italy

T+ 39 039 6423 1

[www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)  
[www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com)

*Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges.  
[optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC] [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com).*

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. [optional: Duff & Phelps Securities, LLC is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tier Agent of DPSL. 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.*



## ASSUNZIONI

### E LIMITI DELLA ANALISI

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 delle proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le area, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa.

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

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le 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 ma ha presunto la conformità delle proprietà 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 analisi di possibili difetti

strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

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

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

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

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

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, 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.

**CONDIZIONI GENERALI  
DI SERVIZIO**

**Contratto**

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. 1408 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**

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, 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**

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

REAG avrà 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 garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni 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 già pubbliche;

iii) le informazioni siano 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 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 tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che

gli accordi tra esse definiranno il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia diversamente stabilito, le Parti concordano e riconoscono che laddove ciascuna Parte tratti i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa eseguirà il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, verrà identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte riconosce e si impegna ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui trovino 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 e 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.

### **Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento**

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, purché sotto il suo diretto controllo, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata all'onorario stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

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. REAG è una società che rispetta la legge sulle pari opportunità. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto REAG si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni.

### **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 o circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né la 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**

Tutte 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 semplicemente ha citato nel Rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, salvo che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

**Assegnazione della proprietà dei documenti**

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

**Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

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

**Ambito dell'incarico**

REAG ha rispettato 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.

#### **Valutazione senza sopralluogo**

Qualora l'oggetto della presente proposta comprendesse una Valutazione senza sopralluogo, REAG, trascorsi 30 giorni dall'esecuzione della stessa, si riterrà libera di accettare eventuali altre richieste di incarico da parte di suoi Clienti che abbiano ad oggetto le medesime proprietà di cui alla presente, senza dover richiedere alcuna preventiva autorizzazione. Il valore espresso dalla stima effettuata senza sopralluogo verrà ricompreso all'interno di un range di tolleranza del +/- 20%. Eventuali successive Valutazioni condotte con sopralluogo potranno comportare eventuali scostamenti del valore medesimo.

#### **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 vigente del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet [www.reag-aa.eu](http://www.reag-aa.eu) sezione download.

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 nel predetto paese; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

#### **Conflicto 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 dell'incarico.

#### **Reclamo**

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account [customercare@reag-dp.com](mailto:customercare@reag-dp.com)

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

# DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Centro Direzionale Collooni  
Palazzo Cassiopea 3- Via Persepolis, 26  
20064 Agrate Brianza (MI) Italy

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

*Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other government related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges.  
[optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC] [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com).*

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Inc., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tied Agent of DPSL. 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.*

