

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Servizi Real Estate Advisory



Section I

Duff & Phelps REAG



La Società

DUFF & PHELPS

Protect, Restore and Maximise Value

Duff & Phelps è un Gruppo che opera a livello globale all'insegna del «**protect, restore and maximize value**» nell'ambito della valutazione, corporate finance, investigation, controversie, sicurezza informatica, compliance, aggiornamenti normativi ed altre attività relative alla governance. Duff & Phelps lavora con clienti di diversi settori, mitigando i rischi per gli asset, le operations e le persone. Con l'acquisizione di Kroll, divisione di Duff & Phelps dal 2018, la Società ha un organico di circa 3.500 professionisti in 28 paesi in tutto il mondo.

Dal 1932, i clienti si affidano a Duff & Phelps per una consulenza indipendente in grado di rispondere alle più complesse esigenze di business.

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

REAG Real Estate Advisory Group S.p.A., costituita nel 1992, tra i leader europei nella valutazione e consulenza immobiliare, già parte di American Appraisal, entra a far parte di Duff & Phelps dal 2015.

REAG si presenta oggi al mercato con la denominazione di **Duff & Phelps REAG S.p.A.**, con l'intento di offrire una consulenza specialistica, qualificata e indipendente nel settore immobiliare.

La Società opera con una consulenza a tutto campo orientata a valorizzare e gestire singoli asset o patrimoni immobiliari secondo la logica del "Global Network, local consulting".

Duff & Phelps nel mondo



3.500+
TOTAL
PROFESSIONALS
GLOBALLY

OLTRE
15.000
PROGETTI NEL
2017

6.500
CLIENTI
INCLUSO OLTRE
IL
50% degli
S&P 500



AMERICA
2.000+
PROFESSIONALS

EUROPA e
MEDIO ORIENTE
1.000+
PROFESSIONALS

ASIA
PACIFIC
500+
PROFESSIONALS

Duff & Phelps REAG in Italia

Duff & Phelps REAG offre un supporto completo al cliente in riferimento a investimenti immobiliari, transazioni, valutazioni, gestione e ottimizzazione di portafogli immobiliari.

I servizi di consulenza di Duff & Phelps REAG aiutano il cliente a massimizzare il valore delle proprietà immobiliari e a prendere decisioni importanti in modo consapevole.

GLOBAL PRACTICE

La copertura geografica a livello globale di Duff & Phelps REAG soddisfa le esigenze dei clienti ovunque si trovino. Con oltre 25 sedi dedicate nel mondo, Duff & Phelps REAG ha le competenze necessarie per valutare ed offrire consulenza qualificata sul mercato locale per progetti in tutto il mondo.

ESPERIENZA DI SETTORE

In qualità di leader di mercato nella valutazione e nella consulenza immobiliare, i professionisti Duff & Phelps REAG mettono a disposizione del cliente la loro competenza tecnica e di settore e la conoscenza del mercato locale. La vasta esperienza copre tutti i settori immobiliari e si rivolge a: fondi, REIT pubblici e privati, corporate, settore istituzionale, retailer e operatori multisite, diritto di accesso, settore infrastrutture, servizi pubblici e alternative asset.

INDIPENDENZA

I servizi di valutazione e consulenza indipendente offerti ai clienti sono conformi con gli standard professionali ed etici. Il Gruppo non offre servizi di financial reporting audit o di equity research e si assicura la massima attenzione nella gestione del conflitto di interesse nello svolgimento delle attività.

CREDENTIALS

I professionisti Duff & Phelps REAG sono esperti in valutazione immobiliare e consulenza, investimenti immobiliari, geometri, architetti, ingegneri e geologi. Tra le certificazioni e le membership: MAI, RICS, CRE, ASA, HypZert, LEED e BREEAM. Le valutazioni sono conformi ai principali standard internazionali.

“One Company”

28 PAESI NEL MONDO

AMERICA

Addison	Grenada	Princeton
Atlanta	Houston	Reston
Austin	Los Angeles	St. Louis
Bogota	Mexico City	San Francisco
Boston	Miami	São Paulo
Buenos Aires	Milwaukee	Seattle
Cayman Islands	Minneapolis	Secaucus
Chicago	Morristown	Silicon Valley
Dallas	Nashville	Stamford
Denver	New York	Toronto
Detroit	Philadelphia	Washington, DC

EUROPA E MEDIO ORIENTE

Abu Dhabi	Dublin	Munich
Agrate Brianza	Frankfurt	Padua
Amsterdam	Lisbon	Paris
Athens	London	Pesaro
Barcelona	Longford	Porto
Berlin	Luxembourg	Rome
Bilbao	Madrid	Turin
Birmingham	Manchester	Warsaw
Channel Islands	Milan	
Dubai	Moscow	

ASIA

Bangalore	Shanghai
Beijing	Shenzhen
Guangzhou	Singapore
Hanoi	Sydney
Ho Chi Minh City	Taipei
Hong Kong	Tokyo
Hyderabad	
Mumbai	
New Delhi	

Il Gruppo in Europa

FRANCIA

Parigi

LUSSEMBURGO

Lussemburgo

OLANDA

Amsterdam

PORTOGALLO

Lisbona

Porto

SPAGNA

Barcellona

Bilbao

Madrid

IRLANDA

Dublino

Longford

GERMANIA

Amburgo

Berlino

Brema

Colonia

Francoforte

Monaco

ITALIA

Agrate Brianza

Bari

Milano

Padova

Roma

Torino

POLONIA

Varsavia

RUSSIA

Mosca

GRAN BRETAGNA

Birmingham

Londra

Manchester



Section II

I servizi



I servizi Duff & Phelps REAG

Valutazione e consulenza

- Financial e Tax Reporting
- Valutazione fondi immobiliari (REIT)
- Valutazioni a scopo finanziamento/mutuo
- Valutazioni RICS (Red Book)
- Portfolio Valuations
- Valutazione ai fini assicurativi
- Appraisal Reviews
- Right of Way Appraisal
- Litigation Support/Expert Opinions
- Cost Segregation/Capital Allowance Consulting

Investment Advisory

- Analisi di portafoglio e Property Investment
- Due Diligence Commerciale
- Technical Advisory/Property Condition Reports
- Studi di fattibilità e ai fini della selezione di asset
- Cash Flow Analytics e Modelling (Argus)
- Tenant Advisory

Transaction Advisory

- Buy-side e Sell-side Advisory
- Due Diligence tecnica e ambientale
- Investor Solicitation/Auction and Bid Management
- Data Room/Gestione documentale
- Pareri di congruità e Solvency Opinions
- Sale-leaseback Advisory

Property Asset Management e ottimizzazione

- Pianificazione strategica
- Asset e Portfolio Investment Management
- Portfolio Rationalisation/Restructuring
- Distressed Asset Remediation
- Property Management and Monitoring
- Development and Construction Advisory and Management
- Project-Controlling per finanziatori/investitori
- Assistenza alla rinegoziazione dei canoni di locazione
- Property Tax Consulting
- Servizi ambientali/Remediation
- Analytics Advisory

Financing and Debt Advisory

- Equity and Debt Restructuring and Sourcing
- Sell-side e buy-side Loan Investment Advisory
- Valutazione NPL
- Mortgage Loan Services Outsourcing per operatori finanziari
- Optimisation of Financing Structures (Asset and Corporate Level)
- Real Estate Restructuring/Repositioning

Incrementare il Valore

Attraverso le diverse Expertise e Linee di Business

Advisory

Consulenza strategica su investimenti su singoli immobili e portafogli finalizzati a delineare possibili scenari di valorizzazione e strategie.

Studi di fattibilità e determinazione dell'Highest & Best Use con verifica della reale fattibilità delle operazioni e focus su ambiti tecnico-autorizzativi, di concept ed economici

Valuation

Valutazione di immobili per rendicontazioni e bilancio secondo gli standard internazionali di riferimento per compravendite e operazioni straordinarie

La valutazione indipendente immobiliare si declina in servizi specializzati per diverse asset class (es. Hotellerie, Retail, Logistica, Uffici e Residenza, sviluppi immobiliari)

Technical services

Servizi tecnici collegati alle diverse fasi «dell'operazione immobiliare»: Due Diligence Tecnica ed Ambientale, Project Monitoring, Sostenibilità/Green Building.

Approfondimento della conoscenza dell'asset sia per l'investimento/disinvestimento, sia per la gestione tecnica, efficiente e sostenibile.

Transaction

Consulenza finalizzata alla massimizzazione del valore del singolo asset o portafoglio nelle operazioni di acquisizione e cessione.

Il processo di transaction è rivolto ad ottimizzare tempi di commercializzazione, costi e valore dell'asset.

Loans Valuation

Valutazione e due diligence immobiliare (retail e corporate) degli asset a garanzia del finanziamento

La gestione dei dati avviene tramite piattaforma informatica (WAS) che consente rapidità di esecuzione, monitoraggio del processo, tracciabilità del dato e qualità dell'output fornito.



Debt Advisory Services

Servizi specifici finalizzati a fornire soluzioni integrate per i Non Performing Exposure: valutazioni, investimenti, servizi tecnici, transaction, loans.

La gestione integrata delle diverse attività consulenziali permette di massimizzare il valore del credito.

SERVIZI

Investment Analysis

Asset Management & Feasibility Studies

Tenant Advisory

Project Valuation

DESCRIZIONE

Analisi dell'investimento immobiliare nelle sue diverse componenti e individuazione dei possibili scenari di valorizzazione. Viene integrata con l'analisi multi scenario e l'analisi del rischio per supportare il cliente nelle scelte strategico-operative.

Assistenza alla valorizzazione e gestione di asset:

- Analisi di iniziative di sviluppo e operazioni di value-added
- Razionalizzazione e valorizzazione di patrimoni e portafogli immobiliari complessi
- Analisi strategica di valorizzazione su asset NPL o dismessi.

Attività strategica di assistenza e gestione di portafogli in locazione passiva basata sull'integrazione e sinergia delle strategie economiche e finanziarie del Cliente supportate dalla competenza professionale di Duff & Phelps REAG.

Attività rivolta ad analizzare i progetti di costruzione e/o riqualificazione al fine di:

- evidenziarne gli elementi caratterizzanti e le criticità tecniche finanziarie
- pianificare e gestire «in via diretta» i ruoli professionali necessari alla ingegnerizzazione dei processi edilizi / gestionali.

VANTAGGI

- Analisi delle modalità di intervento e verifica della reale fattibilità di operazioni immobiliari complesse
- Consulenza a «tutto campo» destinata a singoli asset, portafogli ed iniziative di sviluppo.
- Ricerca delle potenzialità di utilizzo e determinazione dell'«Highest & Best Use»
- Supporto nel massimizzare il valore dei cespiti.
- Unico interlocutore per tutte le fasi della gestione dei contratti (stipula, negoziazione e rinegoziazione, efficientamento e cost saving, relocation e nuove aperture)
- Si rivolge a corporate, clienti istituzionali, banche, assicurazioni e operatori della grande distribuzione.
- Determinazione della fattibilità delle opere
- Se gestito in «via diretta»: garanzia di funzionalità, certezza dei costi e dei tempi di realizzazione (dalla progettazione di fattibilità fino al collaudo e messa in esercizio dell'opera) grazie alla conoscenza normativa e finanziaria, alle elevate competenze tecniche ed all'esperienza nel settore di Duff & Phelps REAG.

SERVIZI

Valuation

Retail

Hospitality & Leisure

DESCRIZIONE

- Valutazioni indipendenti e affidabili, basate su standard riconosciuti a livello internazionale
- Valutazioni redatte per compravendite, verifiche di bilancio, operazioni straordinarie, finanziamenti complessi
- Servizio rivolto a Investitori qualificati (private equity, fondi Immobiliari, SIIQ, assicurazioni), corporate e privati (wealth management).

La specificità del mercato immobiliare Retail richiede un approccio settoriale e dedicato. Duff & Phelps REAG ha sviluppato un know-how specifico nei format della distribuzione commerciale con servizi di consulenza immobiliare dedicati.

Divisione specializzata operante su scala internazionale nel settore Hotel, Accomodation (Student Housing, Senior Housing) e Health & Care.

VANTAGGI

- Valutazioni condotte sulla base dei più riconosciuti standard internazionali in qualsiasi area (expertise di divisioni specializzate in ogni segmento di mercato).
- Valutazioni redatte con report standard riconosciuti in Italia ed all'estero
- Unico interlocutore e standard qualitativo su lavori complessi con asset diversificati per tipologia e localizzazione.

- Elevata expertise in valutazioni di centri commerciali, retail park, factory outlet center, multiplex, parchi a tema e di divertimento, high street & luxury, food court
- Studi specialistici di settore (catchment area, riposizionamento e iter autorizzativi urbanistici/licenze commerciali).

- Elevata expertise in studi di mercato e valutazioni per: hotel, villaggi, strutture leisure, RSA e studentati

SERVIZI

Sales & Acquisitions Technical Assistance

Property Management

Project Monitoring

DESCRIZIONE

Attività consulenziale durante il processo di vendita o acquisizione di patrimoni immobiliari per attività di Due Diligence, assistenza alla negoziazione e supporto all'Atto di Compravendita.

Supporto consulenziale rivolto ai proprietari immobiliari, con l'obiettivo di monitorare le attività svolte dalle società di property mediante l'esecuzione di servizi tecnici ad alto valore aggiunto per la gestione ed efficientamento dell'immobile (tra cui il monitoraggio di interventi manutentivi, piani manutentivi pluriennali ed audit specifici).

Attività finalizzata alla supervisione dei cantieri per monitorare costantemente l'investimento di una nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione, tramite una continua verifica dell'avanzamento dei lavori, del rispetto di tempi e budget e del rilevamento di eventuali criticità.

VANTAGGI

- Migliore gestione della fase interlocutoria nella procedura di vendita/acquisto (Virtual Data Room, sopralluoghi e fase di Q&A) e della fase di negoziazione finale
- Expertise e know-how qualificato a supporto del Cliente durante tutta la procedura di vendita/acquisto, consentendogli di allineare i risultati delle analisi ai propri obiettivi e strategie.
- Gestione efficiente e «predittiva» dell'immobile nel rispetto dei budget e delle necessità della proprietà e dell'utilizzatore, grazie alla conoscenza delle fasi di gestione dell'asset, della normativa di riferimento, degli ambiti finanziari e dell'evoluzione di mercato
- Valutazione e monitoraggio in tutte le fasi di sviluppo immobiliare (dal progetto alla costruzione) e collaudo finale
- Verifica delle qualità costruttive, adempimenti, tempi e costi a livello tecnico e finanziario.

SERVIZI

Environmental Health & Safety

Energy Efficiency & Green Building

Renewable Energy

DESCRIZIONE

Attività rivolta alla conoscenza delle caratteristiche ambientali e sanitarie degli asset, tramite l'esecuzione di indagini dirette, sempre più approfondite che permettono di rilevare eventuali criticità a livello di sicurezza.

Supporto consulenziale specialistico finalizzato a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, oltre che a seguire le fasi del processo relativo alla certificazione Green Building a livello finanziario, economico e tecnico.

Servizi specializzati con focus sulle energie rinnovabili (Fotovoltaico, Eolico, Biomasse, Hydro, Solare Termodinamico, nuove tecnologie) e Energy Efficiency.

VANTAGGI

- Migliori soluzioni di gestione dell'asset o di bonifica grazie alla conoscenza approfondita degli aspetti ambientali e delle criticità sicurezza
- Opportunità di porre in essere un sistema per la definizione delle responsabilità, il controllo e la mitigazione dei rischi e definire le tutele nei confronti della Legge.

- Impatto positivo per la collettività ed il contesto in cui l'immobile è inserito
- Notevole risparmio economico e valorizzazione dell'asset sul mercato, grazie alla riduzione dei consumi energetici degli edifici, ed il miglioramento delle performance di sostenibilità.

- Supporto nell'analisi dei rischi connessi a progetti legati al mondo "Energy" e nell'Advisory legata alle fasi di investimento, di finanziamento e di gestione.

SERVIZI

Sell-side and Buy-side Support

Investor Scouting

Gestione delle aste competitive

Sale-leaseback Advisory

Validazione dei piani di dismissione

Valorizzazione contratti di locazione owner-side

DESCRIZIONE

Attività di supporto al venditore o all'acquirente in tutte le fasi del processo di cessione o acquisizione.

Ricerca di «investitori target» per verificare l'appetibilità dell'asset sul mercato e il prezzo probabile di cessione.

Gestione del processo di vendita attraverso asta competitiva.

Definizione del canone di locazione sostenibile per il proprietario e supporto nella ricerca di acquirenti.

Analisi, verifica e validazione della correttezza dei piani di dismissione di portafogli e patrimoni.

Negoziazione dei contratti di locazione in essere finalizzati alla vendita.

VANTAGGI

- Migliore risposta «tagliata» sulle specifiche esigenze del cliente attraverso le diverse Expertise
- Massima valorizzazione nello «specifico» arco temporale e per lo «specifico» asset
- Estrapolazione dei key point dell'asset finalizzati ad ottenere sul mercato il migliore prezzo possibile attraverso una procedura trasparente
- Opportunità di contattare più potenziali acquirenti in un tempo ridotto: finanziari, investitori industriali.
- Valorizzazione del patrimonio attraverso la dismissione in un tempo più lungo e a condizioni di prezzo migliori
- Strutturazione delle clausole contrattuali tese a massimizzare il prezzo per il Cliente

SERVIZI

Corporate, Retail Loan e Leasing Services

NPL Services

Altri Servizi

DESCRIZIONE

Attività tecnico-valutative di asset posti a garanzia per operazioni di finanziamento, in ambito retail/individuals, business e corporate e/o asset immobiliari, beni strumentali oggetto di contratto di leasing.

Attività tecnico-valutative di singoli asset o portafogli immobiliari riconducibili al mondo dei Non Performing Loan (NPL). Le attività in oggetto vengono svolte con il coordinamento del dipartimento Debt Advisory Services (DAS).

Attività tecnico-valutative orientate al rispetto delle normative nazionali impartite dagli Organi di Vigilanza del settore del Credito (AQR, Basilea, Ispezioni di Vigilanza, monitoraggio del Credito, ASSILEA, ecc..).

VANTAGGI

- Gestione del processo standardizzata mediante utilizzo di piattaforma WEB di proprietà integrabile con i sistemi informativi del Cliente.
- Consolidata esperienza con i principali operatori creditizi nazionali.
- Accesso a Big Data per una corretta individuazione del valore degli asset.
- Struttura flessibile in grado di garantire la gestione di portafogli massivi.
- Possibilità di supportare il Cliente, grazie alle sinergie con gli altri Dipartimenti (Transaction Advisory, Advisory & Valuation e Professional Services), nell'individuazione di investitori nazionali ed internazionali e nel supporto tecnico per un corretto trasferimento degli asset.
- Consolidata esperienza maturata con i principali istituti bancari italiani in ambito di stress test BCE – AQR Bankit e monitoraggio del Credito (Risk Management).

SERVIZI

Sell-side NPE Disposal Advisory

Buy-Side NPE Investment Advisory

NPE Valuation

Equity/Debt Restructuring

DESCRIZIONE

Advisory sell-side per la cessione di Non Performing Exposures (portafogli o single name).

Advisory buy-side per l'acquisto di Non Performing Exposures (portafogli o single name). Valutazione delle garanzie immobiliari con il supporto delle divisioni specialistiche di valutazione.

Valutazione e pricing di NPE attraverso Due Diligence Legale e valutazione delle garanzie immobiliari.


Supporto ad aziende in difficoltà nel ristrutturare la propria esposizione debitoria attraverso l'intervento di investitori finanziari specializzati.

VANTAGGI

- Assistenza integrata per la dismissione di Non Performing Exposures che permette una maggiore valorizzazione del pricing del credito per la cedente.
- Data Room effettuata tramite sistema proprietario
- Assistenza integrata per l'acquisto di Non Performing Exposures
- Analisi legale e immobiliare integrata
- Soluzioni innovative
- Opportunità di individuare l'investitore più adatto per ogni situazione

Section III

Focus su Best Practice e sui servizi specialistici

- Valutazione
 - Investment Analysis
 - Market Due Diligence
 - Congruità e Asseverazione di BP gestionali
 - Studi di Fattibilità
 - Analisi di Riposizione
 - Studi di Valorizzazione Territoriale
 - Attività di Advisory
- 

REAG Best Practice | Hospitality Advisory Services

In funzione dell'evoluzione del settore Hospitality e dato il crescente interesse verso questo segmento di mercato, Duff & Phelps REAG ha creato una divisione specializzata che opera su scala internazionale.

La divisione "Hospitality" offre servizi altamente qualificati rivolti principalmente al settore alberghiero e sanitario.

Sulla base della consolidata esperienza del gruppo, l'attività della divisione è focalizzata nell'offrire servizi di consulenza strategica indirizzati a rispondere alle specifiche esigenze di proprietari, investitori istituzionali, istituti di credito, operatori specializzati, fondi immobiliari, developer e gestori.

I principali servizi di consulenza includono:

- **Valutazione**
- **Investment Analysis**
- **Market Due Diligence**
- **Congruià e Asseverazione di BP gestionali**
- **Studi di fattibilità**
- **Analisi di riposizione**
- **Studi di valorizzazione territoriale**
- **Attività di advisory**

Vantaggi

- Approfondito know-how nel settore Hospitality in generale e in quello alberghiero e sanitario nello specifico
- Consulenza strategica caratterizzata da un approccio qualificato ed imparziale
- Elevata expertise su asset class consolidate, come ad esempio hotel, RSA, centri congressuali, fieristici
- Elevata expertise su asset class emergenti, come ad esempio studentati, medical centers, retirement homes
- Duff & Phelps REAG opera su scala internazionale

REAG Best Practice | Real Estate Retail Services

La divisione Retail di Duff & Phelps REAG offre servizi specializzati rivolti a supportare retailer, sviluppatori, investitori, banche e asset e property manager del settore.

La divisione Retail di Duff & Phelps REAG si è specializzata in specifici servizi di consulenza e valutazione tra i quali:

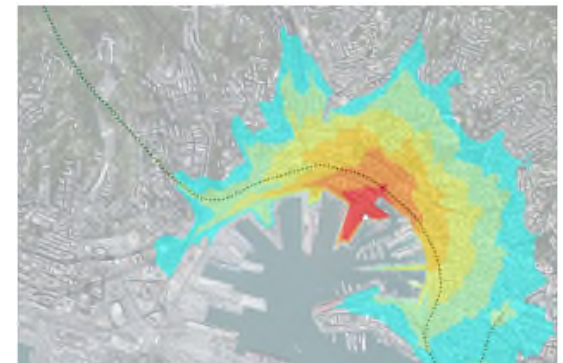
- **Investment analysis**
- **Catchment Area Analysis**
- **Feasibility Study**
- **Tenant Advisory**
- **Transaction Advisory**
- **Green Building Certification**
- **Safety Risk Assessment**
- **Special services**

Le analisi e gli studi di mercato sono sistematicamente supportati dal dipartimento di ricerca e sviluppo di REAG, con esperti altamente qualificati.

Negli ultimi anni Duff & Phelps REAG ha effettuato due diligence tecniche e valutazioni su **15 milioni di metri quadrati di superfici (GLA)**, per un **valore di circa 37 miliardi di euro** ed ha inoltre rinegoziato **15.000 contratti di affitto** al dettaglio per un totale di **circa 1 miliardo di euro**.

Vantaggi

- Approfondito know-how nell'ambito del settore immobiliare retail (centri commerciali, retail park, outlet, entertainment center, parchi a tema, high street & luxury).
- Opportunità di servizi integrati specialistici per investitori, retailers, finanziatori,



REAG | Tenant advisory

Attività strategica di assistenza e gestione di portafogli in locazione passiva.

Tenancy Management:

- Tenancy database management
- Reporting e updating
- Market analysis e monitoring
- Forecasting
- Portfolio advisory (real estate market benchmarks e le strategie del cliente)
- Legal due diligence dei contratti
- Rinnovo contratti e integrazioni
- Rebranding e Pilotage
- Assistenza Green Building

Space Management:

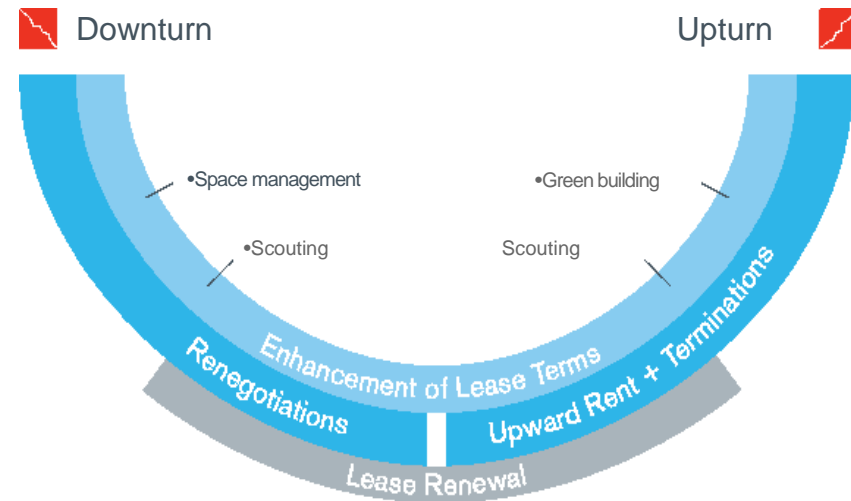
- Occupancy Analysis
- Performance analysis attraverso KPIs
- Sopralluoghi
- Technical due diligence

Scouting

- Ricerca e strategia sviluppo
- Catchment area e analisi di mercato
- Definizione parametri accordi standard
- Micro-zone market analysis
- Selezione e valutazione
- Due Diligence tecnica e chiusura/negoziazione

Vantaggi

- Approfondito know-how nel settore e assistenza qualificata e consolidata in tutte le fasi del processo
- Cost saving e negoziazione delle migliori condizioni contrattuali
- Ottimizzazione delle strategie del cliente
- Scouting per migliori condizioni di locazione o per nuove aperture e business development (immobili out of market)



REAG | Sales and Acquisitions Assistance

Duff & Phelps REAG assiste gli operatori del settore immobiliare e finanziario durante i processi di acquisizione, dismissione o locazione di immobili al fine di fornire un'analisi degli elementi di «criticità» da considerare nella fase di definizione dell'investimento sull'immobile (tra cui gli aspetti ambientali ed il relativo impatto su responsabilità e costi, i capex manutentivi con impatto su business plan dell'investimento, la conformità normativa con riduzione dei rischi di perdita di valore). L'analisi offerta da Duff & Phelps REAG prevede una rappresentazione dei dati facilmente integrabile con le analisi finanziarie del Cliente e con un chiaro focus sugli elementi di criticità ed il loro impatto economico a livello di business plan. Le attività comprendono inoltre le analisi tecniche nelle quali viene valorizzata la rappresentazione dei dati al fine della successiva gestione dell'immobile.

Vantaggi

- In ambito acquisizione: garanzia dell'investimento grazie all'identificazione dei capex e alla quantificazione dei costi di gestione; identificazione degli elementi qualitativi dell'asset e delle sue potenzialità di miglioramento e appetibilità; analisi dei costi operativi ed identificazione delle aree di miglioramento in termini gestionali e di investimento.
- In ambito dismissione: riduzione dei tempi del processo di vendita mediante analisi e controllo dei processi; riduzione dei «finding» durante la fase di contrattazione mediante un'analisi preventiva sulle criticità dell'immobile e l'impatto sull'investimento; assistenza in tutto il processo sino alla sottoscrizione dell'atto di vendita.
- In ambito locazione: garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali definite; verifica degli standard qualitativi richiesti mediante monitoraggio dei lavori di personalizzazione degli spazi e audit finale; supporto nella fase di presa in consegna dell'immobile locato.



REAG | Sustainability Services | Environmental Due Diligence Phase 1 e 2

Gli aspetti ambientali possono essere determinati per mezzo di specifiche indagini dirette, **Environmental Due Diligence Phase 1 e Phase 2 (EDD-Phase 2)**, dedicate ai differenti temi di maggior rilevanza in termini di responsabilità e impatto economico potenziale (come l'inquinamento dei terreni, i rifiuti abbandonati, la presenza di materiali contenenti amianto negli edifici e impianti tecnici, fibre vetrose, ristagno di Radon nei locali interrati, rifiuti sepolti e serbatoi interrati abbandonati). Ogni indagine è svolta secondo specifiche tecniche e linee guida determinate dalla normativa nazionale e regionale applicabile.

L'evoluzione normativa (D.Lgs 152/06 e SS.MM.II, Normative Regionali, Linee Guida) e l'obbligatorietà di valutare le responsabilità penali in materia ambientale delle Organizzazioni (D.Lgs. 231/01) rendono necessarie l'adozione di sistemi per l'identificazione e il controllo dei rischi ambientali presenti, individuando responsabilità ed azioni tra i diversi attori (proprietario, committente, gestore, conduttore).

Duff & Phelps REAG applica la sua vasta esperienza in materia, per identificare e gestire le problematiche ambientali e dettagliare le opere di mitigazione necessarie, sia dal punto di vista operativo e della definizione di computi metrici specifici che a livello di iter amministrativi previsti dalla Legge.

Vantaggi

- Quadro esaustivo degli aspetti e delle passività ambientali determinati dall'attività svolta o presenti nella proprietà immobiliare (terreno, immobile o complesso industriale)
- Individuazione delle migliori soluzioni di gestione o di bonifica delle criticità
- Nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, le EDD-Phase 1 e 2 forniscono gli elementi per stabilire garanzie specifiche al momento della stipula dell'Atto
- Nell'ambito della gestione immobiliare, le EDD-Phase 1 e 2 consentono di determinare eventuali interventi di risanamento e il relativo budget.



REAG | Sustainability Services | Green Building Certification

Un **Green Building** è un edificio progettato, costruito e gestito secondo i criteri della sostenibilità, basati sulla localizzazione, orientamento, efficienza e qualità dell'ambiente interno.

I protocolli di certificazione internazionali, i cui leader di settore sono il **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design – protocollo di origine USA) ed il **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – protocollo di origine UK) consentono di misurare e certificare le performance di sostenibilità degli edifici e possono essere applicati a tutte le tipologie di immobili (uffici, industriali, retail, RSA, hotel) nelle diverse fasi del ciclo di vita (progettazione e costruzione, riqualificazione, utilizzo). Per ogni immobile, è importante definire il protocollo certificativo più adeguato.

Duff & Phelps REAG supporta il Cliente dalla fase di analisi preliminare all'ottenimento della certificazione, attraverso le attività di:

- **Due Diligence di sostenibilità** che individuano i punti di forza e le criticità dell'asset in ottica green building e verificano l'applicabilità dei protocolli di sostenibilità energetico ambientali più adeguati
- **Pre-assessment Green Building** che analizza e valuta il livello di certificazione ottenibile di un protocollo (LEED, BREEAM e altri protocolli)
- **Assistenza alla certificazione**, affiancando il Cliente dalla fase di design a quella di costruzione/gestione fino all'ottenimento della certificazione (LEED, BREEAM).

Vantaggi

- Migliore efficienza dell'uso delle risorse energetiche ed idriche
- Riduzione dei costi di gestione incrementando la qualità dell'ambiente interno ed esterno dell'edificio
- Valorizzazione dell'appeal commerciale dell'immobile
- Integrazione delle policy Green Building con i bilanci di sostenibilità o certificazioni ambientali del cliente
- Interlocutore unico e assistenza qualificata su tutto il processo per la certificazione



- **LEED BD + C**
- Building and Design Construction

- **LEED ID+C**
- Interior Design and Construction

- **LEED O+M**
- Building Operation and Maintenance



- **BREEAM NC**
- New Construction

- **BREEAM RFO**
- Refurbishment and Fit Out

- **BREEAM IN USE**

REAG | Sustainability Services | Energy Efficiency

I servizi di **Energy Efficiency** permettono di individuare le potenzialità di miglioramento attraverso specifici **Audit Energetici**, sotto la supervisione di Esperti in Gestione dell'Energia (E.G.E.) accreditati ai sensi della norma UNI 11339, con metodologie differenziate in funzione della tipologia immobiliare e dello standard di utilizzo (anche mediante l'impiego di strumentazione diagnostica per la rilevazione di difetti costruttivi ed eventuali malfunzionamenti degli impianti).

La linea di business Energy Efficiency opera nell'ambito:

- della Certificazione Energetica su tutto il territorio nazionale,
- degli audit energetici per i soggetti obbligati ai sensi del D.Lgs. 102/2014
- degli interventi di efficientamento energetico e relative pratiche di accesso ai sistemi di incentivazione.

Vantaggi

- Identificazione di strategie per la valorizzazione del «costruito», individuando le potenzialità di miglioramento delle prestazioni per ogni tipologia di asset immobiliare
- I servizi diagnostici consentono di individuare eventuali difetti costruttivi ed impiantistici che possono supportare l'acquirente nella strategia di compravendita
- La Due Diligence Energetica permette di accertare a livello gestionale il bilanciamento dei consumi energetici, la corretta progettazione degli impianti, i livelli di comfort interno agli ambienti ed individuare eventuali azioni correttive.



REAG | Sustainability Services | Safety Risk Assessment

Una valutazione di dettaglio del rischio di sicurezza consente al responsabile della proprietà o al conduttore di procedere con le necessarie azioni di gestione in materia di sicurezza in relazione alle proprie responsabilità.

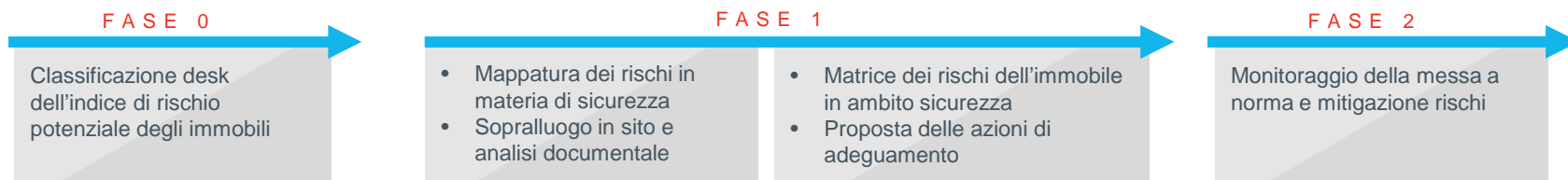
L'attività di Safety Risk Assessment individua **una scala di priorità** per i siti che potenzialmente espongono a maggiori rischi in materia di sicurezza (**IRP – Indice di Rischio Potenziale**) a partire da un'analisi desktop.

L'attività permette inoltre di:

- **Identificare, analizzare e classificare i potenziali rischi** per la sicurezza negli immobili (D.Lgs 81/08 e s.m.i., D.Lgs. 231/01 ecc..)
- **Proporre azioni di adeguamento** con particolare riguardo alla distinzione delle responsabilità tra proprietario/gestore e utilizzatore finale
- **Monitorare** le azioni di messa a norma e mitigazione dei rischi, analizzando i documenti certificativi disponibili e impostando un sistema di controllo delle scadenze .

Vantaggi

- Tutela dei soggetti responsabili (proprietà o conduttore) nei confronti della Legge
- Individuazione di KPI («scostamento dalla conformità») relativi all'efficacia delle attività di mitigazione dei rischi del Facility/Property Management
- Prevenzione degli incidenti che possono comportare danni diretti e indiretti
- Migliore supervisione sulla catena dei fornitori per le attività di facility / property management
- Report sugli aspetti di sicurezza per singolo immobile tramite analisi documentale e sopralluogo



REAG | Transaction | Supporto nella fase di dismissione

Le attività di Duff & Phelps REAG a supporto della processo di dismissione di un immobile/asset:

- **Teaser:** presentazione di «cosa è in vendita», contenente informazioni chiave sulle precedenti aree espositive (ubicazione, dimensioni, potenziali assegnazioni future, immagini, ecc.) e della procedura di vendita;
- **Mailing List:** selezione dei potenziali acquirenti (area finance, utenti finali immobiliari) – coinvolgimento investitori nel processo
- **Data Room:** assistenza nell'analisi tecnica (Due Diligence) e creazione della Virtual Data Room;
- **Primo step selezione del potenziale acquirente** : raccolta e organizzazione della NBO dagli investitori e supporto al Cliente nella selezione degli investitori per BO;
- **Selezione del Buyer:** definizione dell'accordo preliminare di vendita
- **Chiusura:** assistenza nella chiusura del processo

Vantaggi

- Coinvolgimento di operatori qualificati appartenenti al settore immobiliare (ad esempio, società di gestione patrimoniale, entità private, utenti finali) con conseguente ampliamento del pool di potenziali investitori rispetto all'elenco iniziale.
- Team qualificato dedicato al processo in grado di rispondere rapidamente alle richieste di investitori e clienti
- Processo di offerta competitivo che può generare un aumento significativo del PREZZO DI VENDITA previsto per la proprietà
- Assistenza al cliente nella fase di selezione del Buyer e nella chiusura del processo di dismissione



REAG | Research & Development

Il dipartimento Research & Development svolge studi economici, ricerche di mercato ed effettua pubblicazioni per le più importanti testate giornalistiche; è un punto di riferimento per gli interventi di Duff & Phelps REAG ai convegni e per le attività di training presso le Università o le aziende clienti.

Tra le attività del dipartimento:

MARKET REPORT

- Semestrale: La congiuntura immobiliare (su mercato italiano e comparazioni con altri paesi europei)
 - Quadro macroeconomico italiano e europeo
 - Situazione del mercato immobiliare a livello internazionale e italiano
 - Construction market
 - Il mercato immobiliare italiano: principali settori (logistica, leisure, GDO, outlet e entertainment)
 - Principali mercati immobiliari
 - Prezzi e affitti previsti per i principali mercati italiani
 - Confronto con i market leader europei (Londra, Francoforte, Parigi)
- Trimestrale: Italian Real Estate Market overview
- Report sull'analisi dei fondi immobiliari valutati da Duff & Phelps REAG
- European Real Estate Market Study

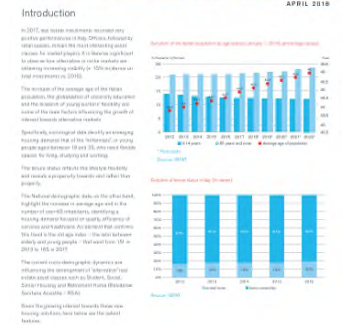
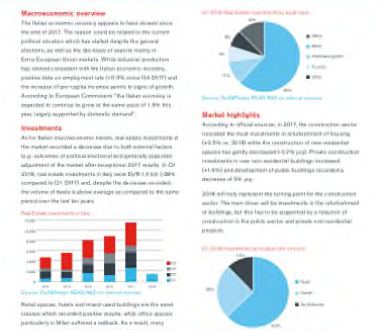
ALTRE ATTIVITÀ PERIODICHE

- Analisi di mercato su specifiche aree territoriali: analisi macroeconomica, real estate development, indicatori, parametri e valore per tipologia, previsioni
- Analisi socio-economica e demografica finalizzata a quantificare gli aspetti qualitativi e quantitativi derivanti dall'insediamento sul territorio di operazioni immobiliari al fine di evidenziare l'impatto economico di ciascuna destinazione (residenziale, spazi commerciali, uffici, hotel, facilities)

Vantaggi

- Analizzare e comprendere il processo di cambiamento del mercato real estate: analisi e monitoraggio dei dati e degli eventi del mercato immobiliare, elaborazione dei dati macroeconomici
- Studi ad hoc: gestione dati, report dettagliati su specifiche aree geografiche e differenti destinazioni d'uso

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group



Section IV

Certificazioni



Professional Affiliations Duff & Phelps



U.S. Securities and
Exchange Commission



**International
Accounting Standards
Board**



Financial Accounting
Standards Board



**Appraisal
Institute™**
*Professionals Providing
Real Estate Solutions*

Appraisal
Institute



American Institute
of CPAs



International Valuation
Standards Council



**The
Appraisal
Foundation**

The Appraisal
Foundation



Institute of Management
Accountants

Certificazioni, Membership e Accreditazioni Duff & Phelps REAG



Quality, Health and Safety,
Environmental Management
System - ISO 9001:2008 –
OHSAS 18001:2007 – ISO
14001:2004



Royal Institution of
Chartered Surveyors



HypZert



Green Building Council Italia



LEED



BREEAM

Section V

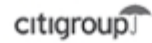
Key Clients



Key Clients | Private Equity & International



Key Clients | Storici



Key Clients | Banche Italiane



Key Clients | Hospitality, Leisure and Tourism



Key Clients | Retail



GOLDEN LADY®



OVS



upim



coin



TIGOTA



ZARA



Hemköp



il gigante
Citi Specialisti del Fresco



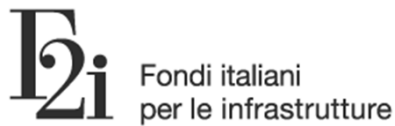
Bata



Key Clients | Corporate



Key Clients | SGR





Duff & Phelps
Head of Valuation
Advisory Services
Europe and Middle
East
Michael Weaver

michael.weaver@duffandphelps.com



Duff & Phelps REG
CEO Europe
Leo Civelli - FRICS

leo.civelli@duffandphelps.com



Managing Director and
Global Head of the Real
Estate Advisory Group
Ross Prindle - FRICS

ross.prindle@duffandphelps.com



Chairman
Real Estate
Advisory Group
John Slade

john.slade@duffandphelps.com



REG Italy
Country Managing
Director
Paola Ricciardi -
MRICS

paola.ricciardi@duffandphelps.com



Managing Director
Advisory &
Valuation
Simone Spreafico -
MRICS

simone.spreafico@duffandphelps.com



Managing Director
REG 4 Loans
Mauro Corrada

mauro.corrada@duffandphelps.com



Managing Director
Professional Services
Luigi Novazzi - MRICS

luigi.novazzi@duffandphelps.com



Managing Director
Debt Advisory
Services
Diego Bortot

diego.bortot@duffandphelps.com



Managing Director
Corporate Real Estate
Finance & Transaction
Counseling
Cristiano Egidi -FRICS

cristiano.egidi@duffandphelps.com



Senior Director
Osvaldo Rigamonti -
FRICS

osvaldo.rigamonti@duffandphelps.com



DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 64 23 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is the global advisor that protects, restores and maximizes value for clients in the areas of valuation, corporate finance, investigations, disputes, cyber security, compliance and regulatory matters, and other governance-related issues. We work with clients across diverse sectors, mitigating risk to assets, operations and people. With Kroll, a division of Duff & Phelps since 2018, our firm has nearly 3,500 professionals in 28 countries around the world. For more information, visit 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, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. M&A advisory and capital raising services in Germany are 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.

