

**INVESTMENT MANAGEMENT**

Spettabile  
Mazars Italia S.p.A.  
Via Ceresio, 7  
20154 Milano

c.a. Dott. Marco Lumeridi

Milano, 13 aprile 2022

Con riferimento all'incarico di revisione contabile, ai sensi D. Lgs. 27 gennaio 2010, n.39, del bilancio d'esercizio della BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("la Società") al 31 dicembre 2021 redatto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, che mostrano un patrimonio netto di Euro 9.885.061, comprensivo di una perdita complessiva di Euro 10.347.863, Vi confermiamo, per quanto a nostra conoscenza, le seguenti attestazioni, già portate alla Vostra attenzione nello svolgimento del Vostro esame:

1. La finalità dell'incarico a Voi conferito è di esprimere il Vostro giudizio professionale che il suddetto bilancio presenti la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., in conformità al quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile. E' nostra la responsabilità che il bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, sia redatto con chiarezza e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005.
2. Nell'ambito dell'incarico a Voi conferito esprimerete altresì il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio, sulla conformità della stessa alle norme di legge e rilascerete una dichiarazione circa l'identificazione di eventuali errori significativi<sup>1</sup>.

E' nostra la responsabilità della redazione della relazione sulla gestione relativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 in conformità alle norme di legge e ai regolamenti; la stessa presenta tutte le informazioni richieste dalla normativa vigente ed è coerente con il bilancio d'esercizio. Inoltre, è nostra la responsabilità che la relazione sulla gestione non contenga errori significativi. Siamo consapevoli che l'attività di vostra competenza circa la relazione sulla gestione comporta lo svolgimento delle procedure, poste in essere secondo quanto previsto dal Principio di Revisione (SA Italia) 720B, volte all'espressione di un giudizio sulla coerenza con il bilancio d'esercizio della relazione sulla gestione e sulla sua conformità rispetto alle richieste delle norme di legge, nonché al rilascio della dichiarazione circa l'identificazione di eventuali errori significativi. Siamo infine consapevoli che il giudizio sulla coerenza e conformità non rappresenta un giudizio di rappresentazione veritiera e corretta della relazione sulla gestione rispetto alle norme di legge e regolamenti che ne disciplinano il contenuto e che la dichiarazione circa l'identificazione di eventuali errori significativi non costituisce l'espressione di un giudizio professionale.

---

<sup>1</sup> Rif.: Art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10.



3. Il bilancio è stato predisposto nella prospettiva di continuità dell'impresa; in particolare, Vi confermiamo che riteniamo appropriato il presupposto della continuità aziendale che sottende la preparazione del bilancio, prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di bilancio, e che riteniamo adeguata la relativa informativa fornita nelle note.
4. La responsabilità di valutare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società alla natura e alle dimensioni dell'impresa, nonché di implementare e adottare le necessarie misure per la sua attuazione appartiene al Consiglio di Amministrazione e agli Organi a tal fine Delegati. Vi confermiamo altresì che, ad oggi, da tali nostre attività, non sono emersi elementi rilevanti che possano incidere sulla correttezza del bilancio. Inoltre, è nostra responsabilità l'implementazione e il funzionamento di un adeguato sistema di controllo interno sul reporting finanziario volto, tra l'altro, a prevenire e ad individuare frodi e/o errori.
5. Vi abbiamo fornito, anche avvalendoci di strumenti di comunicazione e trasmissione a distanza:
  - i. Accesso a tutte le informazioni pertinenti alla redazione del bilancio, quali registrazioni, documentazione e altri prospetti;
  - ii. I libri sociali completi e correttamente tenuti, nonché i verbali e le bozze delle riunioni non ancora trascritte nei libri in questione in forma comunque sostanzialmente definitiva;
  - iii. Le ulteriori informazioni che ci avete richiesto ai fini della revisione contabile;
  - iv. la possibilità di contattare senza limitazioni i soggetti nell'ambito della società e delle società del gruppo dai quali Voi ritenevate necessario acquisire elementi probativi.
6. Tutte le operazioni sono state registrate nelle scritture contabili e riflesse in bilancio.
7. Alcune delle attestazioni incluse nella presente lettera sono descritte come aventi natura limitata agli aspetti significativi. In proposito, Vi confermiamo che siamo consapevoli che le omissioni o gli errori nelle voci di bilancio e nell'informativa contenuta nelle note esplicative sono rilevanti quando possono, individualmente o nel complesso, influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio stesso. La rilevanza dipende dalla dimensione e dalla natura dell'omissione o dell'errore valutata a seconda delle circostanze. La dimensione o la natura della voce interessata dall'omissione o dall'errore, o una combinazione delle due, potrebbe costituire il fattore determinante.
8. Con riferimento alla relazione sulla gestione, Vi confermiamo che siamo consapevoli che: un'incoerenza è significativa se, considerata singolarmente o insieme ad altre incoerenze, potrebbe influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori del bilancio assumono sulla base del bilancio stesso; la mancanza di conformità è rappresentata dall'assenza, nella relazione sulla gestione di informazioni richieste dalle norme di legge; un errore è significativo se, considerato singolarmente o insieme ad altri errori, potrebbe influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori del bilancio assumono sulla base del bilancio stesso.

Inoltre, per quanto di nostra conoscenza:

9. Vi confermiamo:
  - i. che non siamo a conoscenza di casi di frodi o sospetti di frodi, con riguardo alla Società, che hanno coinvolto:



- i. la direzione;
    - ii. i dipendenti con incarichi di rilievo nel sistema di controllo interno; o
    - iii. altri soggetti, anche terzi, la cui frode o sospetta frode potrebbe aver inciso in modo sostanziale sul bilancio.
  - ii. che non siamo a conoscenza di dichiarazioni di frode o sospetti di frode, che influenzano il bilancio della Società, comunicate da dipendenti, ex-dipendenti, analisti, autorità di vigilanza o altri soggetti;
  - iii. che, come già portato alla Vostra conoscenza, la nostra valutazione del rischio che l'attendibilità del bilancio possa essere significativamente compromessa a causa di frodi ci ha portato a concludere che tale rischio è da ritenere non rilevante;
  - iv. che siamo consapevoli che il termine "frode" include gli errori in bilancio derivanti da appropriazioni illecite di beni ed attività dell'impresa e gli errori derivanti da una falsa informativa economico-finanziaria.
10. Vi confermiamo che è stato correttamente identificato il soggetto che svolge l'attività di direzione e coordinamento e che è stata fornita, nella relazione sulla gestione, puntuale informazione circa i rapporti intercorsi con la società che esercita attività di coordinamento e con le altre società che vi sono soggette e l'effetto che tale attività ha avuto sull'esercizio sociale e sui risultati conseguiti.
  11. Vi confermiamo di aver adottato un modello organizzativo, ai sensi del D. Lgs. 231/2001, idoneo ad individuare e prevenire le condotte penalmente rilevanti poste in essere dalla società o dai soggetti sottoposti alla loro direzione e/o vigilanza.
  12. Vi confermiamo che gli effetti degli errori da Voi riscontrati e non corretti non sono rilevanti, sia singolarmente sia nel loro insieme, per il bilancio nel suo complesso.
  13. Vi confermiamo con la precisione di cui al paragrafo 8, che la relazione sulla gestione non contiene incoerenze e/o errori significativi.
  14. Vi confermiamo inoltre che non vi sono state comunicazioni del Collegio Sindacale o denunce di fatti censurabili relativamente alla Società, ulteriori rispetto a quelle già riportate sui libri sociali di riferimento, né segnalazioni di fatti o circostanze anomali che potrebbero, in caso di riscontro, rappresentare fatti censurabili.
  15. Vi abbiamo fornito tutte le informazioni e gli elementi utili per identificare le entità da noi controllate (incluse le entità strutturate), quelle sottoposte a controllo congiunto (*joint venture* e *joint operation*) e le società collegate. Inoltre, Vi abbiamo fornito tutte le informazioni e gli elementi utili per identificare la natura del nostro coinvolgimento e le transazioni con le entità strutturate non consolidate, incluse quelle da noi sponsorizzate.
  16. I metodi di valutazione e le assunzioni significative utilizzati nella determinazione delle stime contabili, incluse le misurazioni al fair value e l'informativa ad esse relativa, sono stati applicati in modo coerente, sono ragionevoli e riflettono adeguatamente la nostra capacità di eseguire misurazioni specifiche per conto della Società. Tutte le informazioni e gli elementi da noi utilizzati al fine delle stime Vi sono stati resi disponibili
  17. Vi abbiamo informato di tutti i casi noti di non conformità o di sospetta non conformità a leggi o regolamenti i cui effetti dovrebbero essere tenuti in considerazione nella redazione del bilancio.



Non vi sono state, limitatamente agli aspetti che possono avere un effetto rilevante sul bilancio:

- i. irregolarità da parte di Amministratori, Dirigenti ed altri dipendenti della Società che rivestono posizioni di rilievo nell'ambito del sistema di controllo interno amministrativo;
  - ii. irregolarità da parte di altri dipendenti della Società;
  - iii. notifiche da parte di amministrazioni pubbliche, autorità giurisdizionali o inquirenti, organismi di controllo pubblico o autorità indipendenti di vigilanza aventi ad oggetto richieste di informazioni o chiarimenti, nonché provvedimenti inerenti all'inosservanza delle vigenti norme;
  - iv. violazioni o possibili violazioni di leggi o regolamenti;
  - v. inadempienze di clausole contrattuali;
  - vi. violazioni del Decreto Legislativo n. 231 del 21 novembre 2007 (Legge Antiriciclaggio);
  - vii. violazioni della Legge 10 ottobre 1990, n. 287 (cosiddetta Antitrust);
  - viii. operazioni al di fuori dell'oggetto sociale;
  - ix. violazioni della Legge sul finanziamento ai partiti politici.
18. Vi confermiamo che, limitatamente agli aspetti che possono avere un effetto rilevante sul bilancio, la società opera nel rispetto delle normative di tutela ambientale, salute sicurezza e igiene del lavoro nonché di privacy stabilite dalle leggi nazionali e/o regionali vigenti.
19. Sono state portate a Vostra conoscenza tutte le informazioni relative ai seguenti punti, ove applicabili: a) intestazioni fiduciarie; b) impegni assunti o accordi stipulati in relazione ad acquisti o cessioni di crediti, di partecipazioni, di rami d'azienda o di altri beni, e garanzie di redditività sui beni venduti o accordi per il riacquisto di attività precedentemente alienate; c) impegni assunti o accordi stipulati in relazione a strumenti derivati riguardanti valute, tassi d'interesse, beni (ad es. merci o titoli) e indici; d) impegni di acquisto di immobilizzazioni tecniche ovvero impegni di acquisto, di vendita o di altro tipo di natura straordinaria e di ammontare rilevante; e) perdite o penalità su ordini di vendita o di acquisto e su contratti in corso di esecuzione; f) impegni per trattamenti economici integrativi (correnti o differiti) con il personale, gli agenti o altri; g) impegni esistenti per contratti di affitto o di leasing; h) affidamenti bancari ed accordi sui tassi di interesse; i) impegni cambiari, avalli, fidejussioni date o ricevute; l) effetti di terzi ceduti allo sconto od in pagamento, ma non ancora scaduti; m) Opzioni di riacquisto di azioni proprie o accordi a tale fine, azioni soggette a opzioni, "Warrant", obbligazioni convertibili o altre fattispecie simili. Le operazioni effettuate e le situazioni esistenti relative ai sopracitati punti sono state correttamente contabilizzate nei bilanci e/o evidenziate nelle note esplicative.
20. Non vi sono potenziali richieste di danni o accertamenti di passività che, a parere dei nostri legali, possano probabilmente concretizzarsi e quindi tali da dover essere evidenziate nel bilancio come passività. Non vi sono passività rilevanti, perdite potenziali per le quali debba essere effettuato un accantonamento in bilancio di esercizio, oppure evidenziate nelle note esplicative, e utili potenziali che debbano essere evidenziati nelle note esplicative. Non vi sono perdite che si debbano sostenere in relazione all'esecuzione o all'incapacità di evadere gli impegni assunti o altre tipologie di contratti onerosi.
21. Vi abbiamo informato dell'identità delle parti correlate dell'impresa e di tutti i rapporti e operazioni realizzate con le medesime.
- I rapporti e le operazioni con parti correlate sono stati contabilizzati in modo appropriato e rappresentati in bilancio in conformità alle disposizioni degli *International Financial Reporting Standards*.



E' stata fornita nelle note esplicative al bilancio apposita e puntuale informativa sulle operazioni con parti correlate con indicazione dei saldi debitori o creditori, delle vendite, degli acquisti, di altri ricavi o costi, dei contratti di leasing e delle garanzie, nonché sulle operazioni atipiche o inusuali rispetto alla normale gestione.

22. Non vi sono, in aggiunta a quanto illustrato nelle note al bilancio:

- i. eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre 2021 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella approvata dagli organi della Società, tale da richiedere rettifiche al bilancio o l'esposizione di informativa integrativa;
- ii. atti compiuti in violazione dell'art. 2357 e successivi del Codice Civile in materia di acquisto di azioni proprie e di azioni della controllante;
- iii. accordi con istituti finanziari che comportano compensazioni fra conti attivi o passivi o altri accordi che comportano indisponibilità di conti attivi, di linee di credito, o accordi di natura similare;
- iv. accordi di riacquisto di attività precedentemente alienate;
- v. perdite che si devono sostenere in relazione alla evasione o incapacità di evadere gli impegni assunti;
- vi. impegni di acquisto o vendita a termine o contratti similari su valuta estera, titoli, merci o altri beni;
- vii. vincoli sul capitale sociale o sulla disponibilità delle riserve;
- viii. operazioni con pagamenti basati su azioni ("share based payment") regolati per cassa o con strumenti rappresentativi di capitale della nostra società, della nostra controllante o di altre società appartenenti allo stesso gruppo, a fronte di beni o servizi prestati da terzi o dai nostri dipendenti (inclusi gli Amministratori e il personale direttivo).

23. Non abbiamo evidenza di cambiamenti o circostanze che possano indicare che il valore di carico delle attività immateriali a vita definita possa risultare a fine esercizio non più recuperabile. Durante l'esercizio non abbiamo identificato indicatori di *impairment* relativamente a tali attività.

24. La Società ha la capacità e la volontà di mantenere tutti gli investimenti nel lungo termine. Non vi sono investimenti fissi rilevanti non utilizzati nella normale attività aziendale.

25. Tutti i ricavi riconosciuti alla data di bilancio sono stati realizzati (o sono realizzabili) ed effettivamente acquisiti, non vi sono accordi collaterali con clienti né altre condizioni che consentono la restituzione delle merci, fatta eccezione per i casi che rientrano tra le garanzie usuali.

26. Vi abbiamo fornito tutte le informazioni e gli elementi rilevanti da noi considerati per valutare se le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

27. Le società del Gruppo non hanno programmi futuri o intendimenti che possano alterare significativamente il valore di carico delle attività o delle passività o la loro classificazione o la relativa informativa di bilancio. La Società non detiene attività non correnti o gruppi in dismissione che devono essere classificati come posseduti per la vendita.

28. Le società del Gruppo esercitano pieni diritti su tutte le attività possedute e non vi sono pegni o vincoli su di esse, né alcuna attività è soggetta a ipoteca o altro vincolo (ad eccezione di quelli evidenziati nelle note esplicative al bilancio).



29. Tutte le attività e passività finanziarie sono state rilevate e classificate in accordo con i principi contabili di riferimento, nonché corredate dall'informativa richiesta dai principi stessi. Tutta la documentazione a supporto è stata messa a Vostra disposizione.
30. Vi confermiamo che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, abbiamo rispettato i requisiti patrimoniali ed economico - finanziari derivanti dalla normativa di settore. Tutta la documentazione a supporto è stata messa a Vostra disposizione.
31. Le imposte sul reddito sono state determinate mediante una corretta interpretazione della normativa fiscale vigente tenuto anche conto delle strategie di ottimizzazione del carico fiscale poste in essere. Si è tenuto conto di eventuali oneri derivanti da contestazioni notificate dall'Amministrazione Finanziaria e non ancora definite oppure il cui esito è incerto.

Non sono previste nel breve periodo operazioni che possano portare alla tassazione dei saldi attivi di rivalutazione e delle altre riserve in regime di sospensione d'imposta.

Le assunzioni rilevanti da noi utilizzate nell'analisi dei redditi tassabili attesi allo scopo di determinare la probabilità del recupero delle attività per imposte anticipate sono ragionevoli. Tutta la documentazione a supporto è stata messa a Vostra disposizione.

Non abbiamo ricevuto informazioni o pareri che sono in contraddizione gli importi contabilizzati in bilancio nonché con le informazioni fornite nelle note esplicative relativamente alle imposte sul reddito. Vi attestiamo inoltre che Vi abbiamo fornito tutti gli elementi e le informazioni rilevanti necessari per comprendere gli accantonamenti relativi alle imposte della Società ed ogni altro aspetto rilevante ad esso correlato.

32. L'informativa per settori operativi inclusa nelle note esplicative è coerente con le informazioni da noi utilizzate nel valutare i risultati operativi e nei processi decisionali relativi alle singole unità di business
33. Non abbiamo ricevuto informazioni o pareri che sono in contraddizione con gli importi contabilizzati in bilancio nonché con le informazioni fornite nelle note esplicative relativamente alle imposte sul reddito. Vi attestiamo inoltre che Vi abbiamo fornito tutti gli elementi e le informazioni rilevanti necessari per comprendere gli accantonamenti relativi alle imposte della Società ed ogni altro aspetto rilevante ad esso correlato.
34. Non sono state concesse opzioni per l'acquisto di azioni rappresentative del capitale sociale della società.
35. Non siamo a conoscenza di fatti che possano avere una incidenza sul Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 relativi a rapporti con terzi ai quali sono state inviate lettere di conferma saldi e informazioni (i.e. "circularizzazioni") e per i quali ad oggi non avete avuto risposta.
36. Vi confermiamo che il bilancio d'esercizio, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, di conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, e la relazione sulla gestione che Vi trasmettiamo unitamente alla presente lettera sono conformi a quelli che saranno depositati presso la sede sociale. Ci impegniamo inoltre a darVi tempestiva comunicazione delle eventuali modifiche che fossero apportate ai suddetti documenti prima del deposito. E' nostra la responsabilità di informare il revisore circa l'emergere di eventi che possano avere un effetto sul bilancio tra la data di rilascio della relazione e la data di approvazione del bilancio.
37. Vi confermiamo di: i) avere effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del COVID-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società, sulla base



delle evidenze attualmente disponibili e scenari allo stato attuale configurabili, e di aver considerato l'esito della stessa nelle valutazioni effettuate con riferimento alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, ii) di aver riflesso gli esiti di tale analisi nell'informativa di bilancio che descrive l'incertezza circa gli effetti del COVID-19 e iii) di avervi fornito tutte le informazioni rilevanti relative alla suddetta analisi.

Con la presente dichiarazione la Società riconosce e conferma inoltre che la completezza, attendibilità e autenticità di quanto sopra specificamente attestato, anche con riferimento a quanto fornito avvalendoci di strumenti di comunicazione e trasmissione a distanza, costituisce, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1227 e 2049 Cod. Civ., presupposto per una corretta possibilità di svolgimento della Vostra attività di revisione e per l'espressione del Vostro giudizio professionale, mediante l'emissione della relazione sul bilancio.

Cordiali saluti,

BNP Paribas Real Estate Investment  
Management Italy SGR p.A.

L'Amministratore Delegato  
Dominique Jones