DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 2
BERENICE

Milano, 17/04/2018

Il parere di congruità rilasciato da Contea Valutazioni Srl fa riferimento al prezzo complessivo di euro 21.000.000 relativo a tutti gli 8 immobili del Pacchetto denominato "Atlantide" (di seguito il " Pacchetto").

Il Pacchetto viene venduto in due fasi distinte (come da comunicato diffuso il 17.04.2018):

- la prima finalizzata in data 17/04/2018 mediante la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita per un importo di euro 19.550.000 relativo a 7 immobili degli 8 immobili;
- la seconda prevede la vendita dell'ultimo *asset* entro la fine del mese di settembre ad un importo di euro 1.450.000.

Grazia Giusti
Senior Fund Manager

Spettabile
DeA CAPITAL REAL ESTATE
SGR S.p.A.
Via Brera, 21
20121 Milano
c.a. Arch. Grazia Giusti
Ing. Claudia Aronica

Roma, 10 aprile 2018

Oggetto: Parere di congruità relativo alla cessione di due porzioni immobiliari ad uso terziario situate in Ivrea (TO), Via G. Jervis, 11 (individuate come ICO VECCHIA porzione B e ICO CENTRALE) – facenti parte del Patrimonio del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE"

Egregi Signori,

in relazione all'incarico di Esperto Indipendente del "Fondo Atlantic 2 - Berenice" conferito a Contea Valutazioni S.r.l. (di seguito "Contea") da DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. (il "Committente"), nel seguito esprimiamo il parere di congruità relativo alla cessione delle porzioni immobiliari aventi destinazione terziaria individuate come "ICO VECCHIA – porzione B" e "ICO CENTRALE", situate in Ivrea (TO), in Via G. Jervis 11 ("l'Immobile"), di superficie commerciale pari rispettivamente ad 8.200 mq e 17.300 mq circa; le porzioni fanno parte di un compendio immobiliare di maggior consistenza parzialmente locato, al momento identificato come unico fabbricato presso il catasto fabbricati del Comune di Ivrea al Foglio 57, Particella 21, Subalterno 9 e Foglio 57, Particella 372, Subalterni 1 e 2; il compendio dovrà essere oggetto di frazionamento catastale prima della sua cessione, al fine di poter individuare in modo distinto le porzioni da alienare, rispetto all'intero complesso; tale parere viene richiesto a seguito del ricevimento da parte del Committente di una proposta di acquisto vincolante da parte di un utilizzatore locale.

Considerato che:

- l'offerta ha ad oggetto la porzione del compendio denominata "ICO VECCHIA - porzione B" e quella denominata "ICO CENTRALE", quest'ultima quasi interamente locata a Vodafone Italia S.p.A.;
- Vodafone Italia S.p.a. ha trasmesso al Committente in data 28.03.2018 formale disdetta dai due contratti di locazione in essere sull'immobile denominato "ICO CENTRALE", con efficacia alla data del 31.03.2019;
- La liberazione degli spazi locati aumenta in maniera significativa le superfici sfitte, con notevoli problematiche relative al loro assorbimento, anche tenendo conto della dimensione e dell'attrattività terziaria della città di IVREA;
- il valore di mercato stimato in data 31 dicembre 2017 dalla scrivente per la porzione di Immobile identificata come "ICO VECCHIA porzione B" risultava pari a € 580.000 mentre per quella denominata "ICO CENTRALE" risultava essere pari ad € 6.100.000 (si faccia

riferimento alla valutazione dell'immobile per la sua descrizione dettagliata, la sua individuazione planimetrica e consistenziale rispetto all'intero edificio, la metodologia valutativa adottata ed i riferimenti di mercato);

- il valore di mercato alla data del 10 aprile 2018, stimato tenendo conto dell'aggiornamento dei tassi di inflazione e di attualizzazione assunti, e della disdetta presentata da Vodafone per ICO CENTRALE, risulta invariato in **€ 580.000** per "ICO VECCHIA – porzione B", mentre è pari ad **€ 4.600.000** per "ICO CENTRALE";
- il proponente ha offerto per l'acquisto delle due porzioni immobiliari un prezzo complessivo di € 1.000.000 come desunto dalla documentazione esaminata, notevolmente inferiore al valore di mercato stimato per il compendio, motivando tale corrispettivo dai notevoli costi di bonifica ambientale che dovrà sostenere per poter procedere alla completa ristrutturazione dello stabile, come risulta da uno studio preliminare commissionato dal proponente alla TECNO HABITAT S.p.A. società specializzata in tali problematiche. I risultati di tale studio di massima, solo recentemente consegnato a Contea, e di cui non si era tenuto conto nelle precedenti valutazioni, mostrano una stima indicativa (al netto di eventuali imprevisti) di € 3.500.000, riferiti però all'intero compendio denominato ICO VECCHIA (interamente sfitta), che include la porzione B, oggetto della presente proposta e la porzione A – esclusa dal presente parere, già promessa in vendita dal Committente al Proponente nel mese di novembre 2017 – e non quella denominata ICO CENTRALE, attualmente locata e non visionata;
- tenendo conto della superficie complessiva della parte del compendio denominata ICO VECCHIA (16.700 mq commerciali) e di quella riferita alla sola porzione B (8.200 mq commerciali) oggetto del presente parere, possiamo proporzionalmente attribuire costi di massima di € 1.700.000 circa a tale parte del compendio per la sua bonifica (al netto di eventuali imprevisti);
- il valore di mercato stimato alla data del 10.04.2018, nell'ipotesi in cui la valutazione dei costi di bonifica sopra richiamata, eseguita da società specializzata, sia realistica, si ritiene debba essere decurtato del costo delle bonifiche di € 1.700.000 (come sopra determinato), ottenendo così un valore di mercato di **€ 3.480.000**, ancora notevolmente superiore tuttavia a quello offerto dal proponente (inferiore del 70%).

Sulla base delle considerazioni sopra enunciate si ritiene che il prezzo di acquisto proposto, collocandosi ampiamente al di fuori del *range* di valori (+/-10%) solitamente ritenuto adeguato nella più recente prassi valutativa, **sia da ritenersi non congruo** fermo restando quanto già argomentato nella relazione di valutazione al 31.12.2017 che qui si richiama integralmente per gli approfondimenti del caso, e nell'aggiornamento al 10.04.2018 di cui sopra.
Distinti saluti.

Dott. Ing. Edoardo Viganò, FRICS
(*Amministratore Unico*
Contea Valutazioni S.r.l.)