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 SGR S.p.A.
Via Brera, 21
20121 Milano
c.a. Arch. Grazia Giusti
Ing. Claudia Aronica

Roma, 20 novembre 2017

Oggetto: Parere di congruità relativo alla cessione *"in blocco"* di un pacchetto di immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 2 – BERENICE"

Egregi Signori,

in relazione all'incarico di Esperto Indipendente del "Fondo Atlantic 2 – Berenice" (il "Fondo") conferito a Contea Valutazioni S.r.l. (di seguito "Contea") da DeA Capital SGR S.p.A. (il "Committente"), nel seguito esprimiamo il parere di congruità relativo alla cessione "in blocco" ad unico investitore di alcuni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare di Proprietà del Fondo, come nel seguito elencati:

rif.	Codice Immobile	Indirizzo	Città	Destinazione d'uso
1	1	Via Sesto San Giovanni, 97	Milano	industriale
2	20	Via Gonin, 12	Torino	centrale telefonica
3	25	Via Democrito, 10	Roma	centrale telefonica
4	29	Via Bellardi, 12	Torino	centrale telefonica
5	38	Via Cagliari, Snc	Gallipoli	centrale telefonica
6	40	Via Amari Maggiore, 8	Palermo	centrale telefonica
7	41	Via Watt, 27	Milano	direzionale
9	51	Viale Certosa, 148	Milano	direzionale-commerciale

Gli immobili sono ubicati in localizzazioni periferiche delle rispettive città e risultano alla data di riferimento del presente parere prevalentemente locati con un tasso di *vacancy* complessivo del 17,5% (riferito agli immobili sopra indicati), corrispondente a una superficie commerciale locabile di 3.337 mq, rispetto a una superficie commerciale complessiva di 19.008 mq. Nel dettaglio gli spazi attualmente sfitti sono riconducibili agli immobili di Milano – Via Watt, 27 (2.557 mq con un tasso di *vacancy* del 43,6%) e Milano – Viale Certosa, 148 (780 mq con un tasso di *vacancy* del 27,5%), mentre i restanti edifici, tutti *monotenant*, risultano interamente locati.

Considerato che:

- la somma del valore di mercato stimato in data 30 giugno 2017 dalla scrivente per gli immobili oggetto del presente parere di congruità è pari a **€ 26.470.000** (si faccia riferimento alla valutazione dei singoli immobili per la loro descrizione dettagliata, le consistenze, la metodologia valutativa adottata e i riferimenti di mercato);

- Contea ha redatto il parere di congruità per ciascuno degli immobili facenti parte del presente parere (ai quali si rimanda), aggiornando il valore di mercato alla data del 15 novembre 2017, stimato tenendo conto dell'aggiornamento dei parametri economico-finanziari di riferimento e dello stato locativo alla data di osservazione, il cui totale ammonta a **€ 25.830.000** (si rimanda ai singoli pareri di congruità per la stima dei relativi valori);
- in data 17 novembre 2017 è pervenuta alla SGR un'offerta di acquisto vincolante da parte del Fondo Pegasus soggetta al positivo esito di una *due-diligence* tecnico-legale, a un valore complessivo di **€ 21.000.000 (euro ventunomilioni)**, come nel seguito ripartito:

rif.	Codice Immobile	Indirizzo	Città	Valore di mercato *15 novembre 2017*	Valore di mercato *30 giugno 2017*	prezzo offerto
1	1	Via Sesto San Giovanni, 97	Milano	€ 8.800.000	€ 8.800.000	€ 7.500.000
2	20	Via Gonin, 12	Torino	€ 1.780.000	€ 1.760.000	€ 1.750.000
3	25	Via Democrito, 10	Roma	€ 1.450.000	€ 1.460.000	€ 1.450.000
4	29	Via Bellardi, 12	Torino	€ 1.500.000	€ 1.510.000	€ 1.350.000
5	38	Via Cagliari, Snc	Gallipoli	€ 1.200.000	€ 1.210.000	€ 1.150.000
6	40	Via Amari Maggiore, 8	Palermo	€ 1.870.000	€ 1.880.000	€ 1.700.000
7	41	Via Watt, 27	Milano	€ 5.300.000	€ 5.900.000	€ 3.700.000
9	51	Viale Certosa, 148	Milano	€ 3.930.000	€ 3.950.000	€ 2.400.000
				€ 25.830.000	**€ 26.470.000**	**€ 21.000.000**

- il prezzo di acquisto proposto risulta inferiore del **18,70%** rispetto al valore di mercato aggiornato alla data di osservazione del 15.11.2017, come sopra indicato;
- di recente sono stati compravenduti pacchetti di immobili di proprietà di altri fondi immobiliari con uno "sconto" rispetto al valore di mercato stimato, in taluni casi ampiamente superiore allo quello sopra indicato;
- lo scostamento rilevato in diverse altre situazioni analoghe di compravendita di pacchetti di immobili in "blocco", è compreso tra il 15% ed il 25%;
- tenuto conto della dimensione e della dispersione sul territorio del portafoglio in oggetto, nonché delle caratteristiche dei singoli immobili (prevalentemente strumentali) che lo compongono, e degli operatori oggi attivi sul mercato immobiliare, e tenuto altresì conto che il tempo residuo per la commercializzazione dell'intero portafoglio è molto al di sotto di quello ritenuto necessario in normali condizioni di mercato,

si ritiene complessivamente congruo il prezzo di acquisto proposto per l'acquisto "in blocco" del portafoglio di immobili di cui in oggetto.

Distinti saluti.

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