

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

Roma, 19 luglio 2018

**Oggetto: Parere di congruità relativo alla cessione dell'immobile ad uso direzionale/commerciale situato in Milano (MI), Viale Monza 259-265 – Via Rucellai, 5-9 (cod. identificativo SGR n°53) – facente 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 SGR S.p.A. (il "Committente"), nel seguito esprimiamo il parere di congruità relativo alla cessione dell'immobile da cielo a terra avente destinazione d'uso direzionale/commerciale situato nella periferia nord-ovest di Milano (MI), in Viale Monza, 259-265 – Via Rucellai, 5-9 ("l'Immobile"), di superficie commerciale pari ad 22.714 mq circa. L'Immobile, quasi interamente locato con un tasso di *vacancy* del 21% circa (pari a 4.850 mq), risulta identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Milano al Foglio 145, Particelle 459-461-462-463-464-465-533, subalterni vari.

Considerato che:

- il valore di mercato stimato in data 30 giugno 2018 dalla scrivente per l'Immobile pari a € **45.800.000** (si faccia riferimento alla valutazione dell'immobile per la sua descrizione dettagliata, le consistenze, la metodologia valutativa adottata ed i riferimenti di mercato);
- la stima del valore di mercato del bene è stata eseguita adottando la metodologia economica con criterio finanziario, così come per gli altri immobili di proprietà del Fondo;
- la SGR ha ricevuto in data 18 luglio 2018 una proposta di acquisto vincolante per l'acquisizione dell'immobile al prezzo di € **49.535.000** come desunto dalla documentazione esaminata, superiore dell'**8,15%** circa rispetto al valore di mercato stimato alla data di osservazione del 30.06.2018.

Sulla base delle considerazioni sopra enunciate si ritiene che il prezzo di acquisto proposto, collocandosi all'interno del *range* di valori (+/-10%) solitamente ritenuto adeguato nella più recente prassi valutativa, **sia da ritenersi congruo**, fermo restando quanto già argomentato nella relazione di valutazione al 30.06.2018.

Distinti saluti.



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