

18 Settembre 2014

Savills Italy S.r.l.

Via San Paolo 7, 20121 Milano
Tel.: +39 02 36006741
Fax: +39 02 44386173

Spett.le
IDeA FIMIT SGR SpA
Via Brera 21
20121 Milano

www.savills.it
www.savills.com

Alla cortese attenzione del dott. **Carlo Bianchi**

PARERE DI CONGRUITÀ

Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Immobile sito in Milano, Via Farini 79/81

1.0 PREMESSA

In virtù della Lettera d’incarico datata 31 maggio 2012, Savills Italy Srl è stata nominata da IDeA FIMIT SGR quale Esperto Indipendente del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso “Atlantic 1”.

A seguito di un colloquio con il management di IDeA FIMIT SGR per il fondo immobiliare “Atlantic1” e successiva e-mail degli stessi del 17 settembre 2014, è stato richiesto a Savills Italy Srl, nell’ambito della propria attività e per quanto di competenza, di esprimere un parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, in riferimento all’offerta vincolante irrevocabile per l’acquisto dell’immobile siti in Milano, Via Farini 79/81, facente parte del fondo immobiliare “Atlantic 1”.

La data di riferimento del presente parere di congruità è il 18 Settembre 2014.

2.0 BASE DI VALUTAZIONE

Le nostre valutazioni sono svolte in accordo con il *RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards* (il ‘Red Book’), pubblicato nel gennaio 2014 ed effettivo dal 6 gennaio 2014. Le nostre valutazioni, pertanto, sono svolte anche nel rispetto degli Standard Valutativi Internazionali (IVS)

Offices and Associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

Savills Italy S.r.l. – Srl a socio unico - Sede Legale Via San Paolo 7, 20121 Milano
P. IVA, C. F. e Numero Iscrizione Registro Imprese di Milano 07171511004 - R.E.A. 1705524 - Capitale Sociale i.v. Euro 100.000

La valutazione è stata anche elaborata considerando i principi stabiliti dal Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione del risparmio del 14 aprile 2005, con particolare riferimento al Titolo V Capitolo IV, paragrafo 2.5 "Beni Immobili".

Come da vostro incarico, abbiamo valutato gli Asset sulla base del Valore di Mercato, di cui riportiamo qui di seguito la definizione, contenuta nel Paragrafo 1.2 del Valuation Practice Statement 4 del Red Book:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

Ne consegue che la metodologia adottata al fine della valutazione degli Asset ha seguito il processo valutativo come riportato nella sezione 4.0 del presente documento e più dettagliatamente all'interno dei rapporti di valutazione semestrali.

3.0 IMMOBILE OGGETTO DEL PARERE DI CONGRUITÀ

La Proprietà è sita nella porzione settentrionale di Milano in posizione semicentrale in prossimità della circonvallazione (Viale Marche e Viale Jenner) a circa 5 km dal centro storico. L'edificio in cui è collocata la proprietà sorge in corrispondenza dell'incrocio tra Via Farini e Viale Stelvio che si caratterizzano per essere due importanti strade urbane ad elevato flusso automobilistico.

E' possibile raggiungere facilmente il supermercato con mezzi privati grazie alla presenza di importanti assi viari come Via Imbonati, Via Valassina e Viale Marche nelle immediate vicinanze.

La struttura è ben servita dai mezzi di superficie con fermata delle linee (2, 4, 70, 82, 90, 92) in corrispondenza dell'incrocio Via Farini con Viale Stelvio. E' inoltre presente la fermata della linea M3 Maciacchini a 280 metri e del passante ferroviario con fermata Lancetti a circa 900 metri.

L'area circostante si caratterizza per la dotazione infrastrutturale importante e per un mix funzionale costituito prevalentemente da residenze di carattere intensivo oltre che da servizi e unità commerciali di vicinato.

La proprietà ricopre la porzione Nord di un edificio rettangolare monolivello che occupa una parte considerevole dell'intero isolato.

La GLA (superficie lorda affittabile) della Proprietà in oggetto è pari a 5.710 mq.

La Proprietà alla data del presente documento risulta essere interamente locata a GS SpA, sotto l'insegna Carrefour Market.

Per ulteriori dettagli sull'immobile, sulla situazione documentale e sui dettagli di quella locativa, si rimanda alla documentazione in possesso del management di IDeA FIMIT SGR per il fondo immobiliare "Atlantic1".

4.0 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE E PARERE DI CONGRUITÀ

4.1 Metodologia di Valutazione

Savills Italy S.r.l., conformemente al mandato avuto ed alle date convenute con la Committenza, ha effettuato l'ispezione dell'asset necessaria, oltre all'analisi dell'apparato documentale fornito dal cliente, al reperimento di tutte le informazioni di contesto. Savills Italy S.r.l. ha inoltre analizzato il mercato di riferimento opportunamente ponderato in funzione delle specificità dell'asset in esame.

L'analisi è stata effettuata nell'assunzione che la Vendita dell'immobile avvenga nell'attuale stato occupazionale.

Le nostre valutazioni sono state svolte utilizzando metodi e principi valutativi di generale accettazione in un contesto internazionale, oltre che riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite dalla Banca di Italia, in materia di beni oggetto di investimento da parte di Fondi Immobiliari. La tipologia degli Asset nel fondo suggerisce l'utilizzo di una valutazione svolta con la Metodologia Finanziaria-Reddittuale con l'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*). Si ritiene infatti che tale approccio sia coerente con quello che un possibile investitore adotterebbe ai fini della propria analisi dell'investimento. La logica sottostante tale approccio si basa sull'assunto che nessun potenziale acquirente razionale, nelle condizioni di ordinarietà sarebbe disposto a pagare per l'acquisto di un bene un prezzo superiore all'attualizzazione (valore attuale) dei benefici che il bene sarà in grado di produrre nell'orizzonte temporale considerato.

In particolare, la Metodologia Finanziaria-Reddittuale adottata consiste nello scontare ad un tasso di attualizzazione (*discount rate*) opportunamente determinato in funzione del rischio/rendimento atteso per l'immobile, i futuri flussi di cassa netti generati dai singoli asset, nell'orizzonte temporale considerato. Alla fine del periodo, si assume che l'asset venga ceduto (disinvestimento) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta del reddito stimato nell'anno successivo rispetto a quello assunto come termine del periodo. Il tasso di capitalizzazione (*cap rate*) scelto è stato ritenuto appropriato allo specifico asset ed al mercato degli investimenti paragonabili a quello in esame. La sommatoria dei flussi netti attualizzati costituisce il Valore dell'asset alla data di riferimento.

4.2 Definizione del Perimetro del Parere di Congruità

Il parere di congruità viene espresso da Savills Italy Srl in funzione del proprio mandato, esclusivamente per le componenti pertinenti allo stesso nell'ambito dell'ordinaria attività di Esperto Indipendente di un Fondo Immobiliare.

Si rimanda integralmente per i termini e le condizioni contrattuali, anche in riferimento al presente documento, all'incarico conferito da IDeA FIMIT SGR a Savills Italy Srl.

4.3 Parere di Congruità

Tutto quanto sopra premesso, in base alle informazioni ricevute, alle analisi tecniche e finanziarie effettuate, al metodo di valutazione applicato, così come dettagliato nei rapporti valutativi elaborati con cadenza semestrale, nell'espletamento del mandato avuto come Esperti Indipendenti, osserviamo che:

- Il Valore di Mercato dell' immobile sito in Milano, Via Farini è stato da noi stimato alla data del 30 giugno 2014 pari a **€5.180.000,00**.
L'offerta vincolante ricevuta per l'acquisto di tale immobile è pari a **€5.700.000,00**, ovvero 10,04% superiore alla ns. valutazione al 30/06/2014.
- Dalla data dell'ultima valutazione non sono intervenute modifiche sostanziali dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- Il mercato attuale di riferimento dell' immobili in esame, a causa del perdurare della congiuntura immobiliare, rimane contraddistinto da volatilità.

Sulla base delle elaborazioni e considerazioni di cui sopra, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 18 settembre 2014:

- Il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile facente parte del fondo immobiliare "Atlantic 1", ubicato in Milano, **Via Farini 79/81 pari a €5.700.000,00**, nell'ipotesi di una cessione nell'attuale stato di fatto sia da ritenersi **CONGRUO**.

5.0 Confidenzialità e Responsabilità

Il presente documento è stato prodotto esclusivamente per lo scopo indicato nella premessa. Ogni altro uso è da considerarsi improprio. Il documento è confidenziale, riservato e per il solo utilizzo dell'Intestatario del presente rapporto, e nessuna responsabilità è sin d'ora accettata verso Terzi per l'intero o per parti del suo contenuto. Soggetti terzi che vogliono fare affidamento su questo documento lo faranno a loro totale rischio. Può essere mostrato a componenti della vostra Società, agli Investitori del Fondo Atlantic 1 e ad eventuali vostri consulenti, nonché agli Organi di Vigilanza e funzioni ed organi di controllo, ma non a soggetti terzi ad esclusione di quelli sopra menzionati senza la nostra approvazione preventiva scritta, in quanto i contenuti rivestono carattere di confidenzialità ed esclusività. In accordo con la normativa regolamentare sui fondi immobiliari, il presente documento potrà essere depositato presso la Banca d'Italia, la Consob e la Banca Depositaria e reso disponibile tramite pubblicazione su sito internet qualora previsto dal regolamento del Fondo. Fatto salvo quanto sopra, né tutto né parte del presente documento, né alcun riferimento ad esso potrà essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, adesso o nel futuro, senza la nostra approvazione scritta.

In fede.

In nome e per conto della Savills Italy Srl.



Arch Gianni Flammini MRICS
Director – Valuation Department



Mario Nicolini MRICS
Valuation Department