AXIA RE

Reliability Transparency Independence

# DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

*Parere di congruità in merito all'opportunità di alienazione di un immobile ubicato nel Comune di Milano, Piazza Cavour 2 di proprietà del Fondo "Atlantic 1"*

5 luglio 2019

**Spettabile**

**DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR**

Via Brera, 21

20121 – Milano, Italia

Alla C.A. Dott. Carlo Bianchi e Dott. Sandro Calvi

Milano, 5 luglio 2019

PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MILANO, PIAZZA CAVOUR 2 DI PROPRIETÀ DEL FONDO "ATLANTIC 1"

## PREMESSA

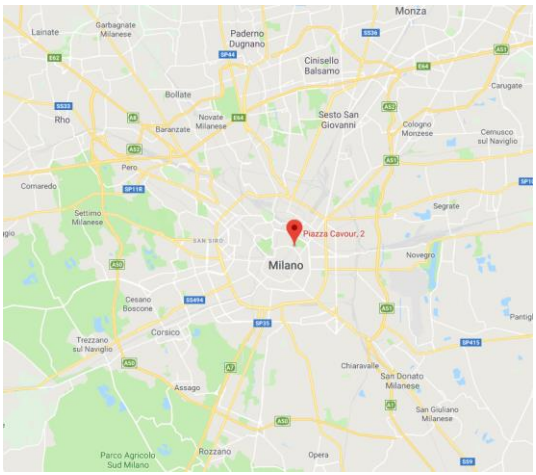
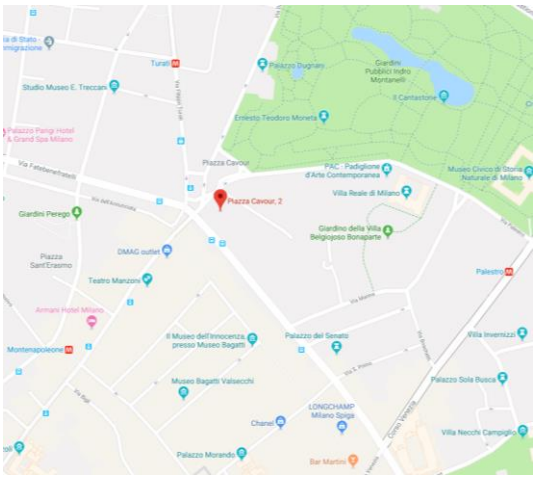
A seguito del parere richiestoci da DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR, società che gestisce il Fondo "ATLANTIC 1" e attuale proprietario del bene, in merito all'opportunità di alienazione, AXIA.RE S.p.A. in qualità di Esperto Indipendente del Fondo "ATLANTIC 1", esprime il suo parere di congruità in riferimento al Valore di Mercato dell'immobile alla data del 5 luglio 2019.

## LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di analisi è sito in piazza Camillo Benso di Cavour, in zona centrale del Comune di Milano, in prossimità del centro storico da cui dista circa 500 mt. La zona ha destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale ed è facilmente accessibile sia con mezzi pubblici che privati. La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche e attività commerciali) e di parcheggi pubblici prevalentemente a pagamento.

Le principali infrastrutture viarie sono le Autostrade A1, per Bologna, firenze, Roma e Napoli, A4, Torino-Trieste, le Strade Statali SS 9 Via Emilia, SS 33 del Sempione, SS 36 del Lago di Como e dello Spluga e la SS 494 Vigevanese che collegano il nord ed il centro sud d'Italia.

La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Centrale a un km. L'aeroporto più vicino è quello di Linate, che dista circa cinque km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di ottimo livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

| MACROLOCALIZZAZIONE | MICROLOCALIZZAZIONE |
|---|---|
|  |  |

L'Asset oggetto di analisi è costituito da un fabbricato cielo/terra noto come Palazzo dell'Informazione, con accesso indipendente sviluppato tra Piazza Cavour, via Senato e Via Vecchio Politecnico.

Si tratta di un intero fabbricato a destinazione mista direzionale e commerciale, sviluppato su otto piani fuori terra e due piani entro terra, che si affaccia prevalentemente su piazza Cavour, sulle adiacenti Via Vecchio Politecnico e Via Senato e si trova in adiacenza ad altri fabbricati.

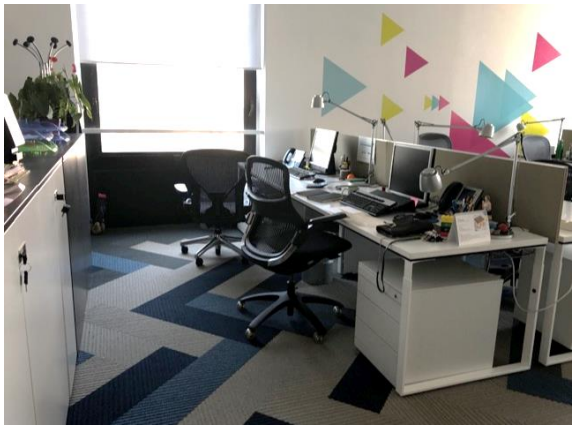
Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono negozi al piano terra e uffici su tutti gli altri piani. Ogni unità è accessibile da vano ascensore e vano scala. L'accesso principale è posto su Piazza Cavour, mentre su Via del Vecchio Politecnico è presente un accesso carrabile automatizzato con cancellata in ferro che conduce ad un cortile interno. Al piano terra sono presenti: una hall di ingresso, alcuni negozi e una palestra che si sviluppa anche sui due piani interrati. Inoltre, i piani entro terra ospitano magazzini a servizio di alcuni conduttori presenti nell'edificio. Tra il primo e il settimo piano sono presenti gli uffici che presentano uno sviluppo in pianta similare per i primi quattro livelli, mentre a partire dal quinto piano la superficie della porzione di fabbricato che affaccia su Via del Politecnico è ridotta e arretrata rispetto al filo strada. Infine, ai piani sesto e settimo è presente la sala conferenze Sironi che deve il suo nome alla presenza del mosaico realizzato dall'omonimo autore.

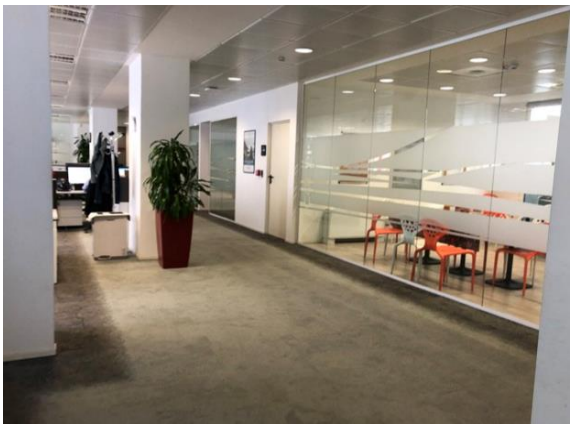
La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura, la copertura è piana con manto in cemento a struttura mista, le tamponature in muratura con finitura in intonaco tinteggiato e rivestimenti vari, i serramenti esterni hanno telaio in PVC con specchiatura in vetro. Gli accessi al fabbricato carraio e pedonale sono delimitati da cancellata in ferro a comando automatizzato e portone in ferro e cristallo.

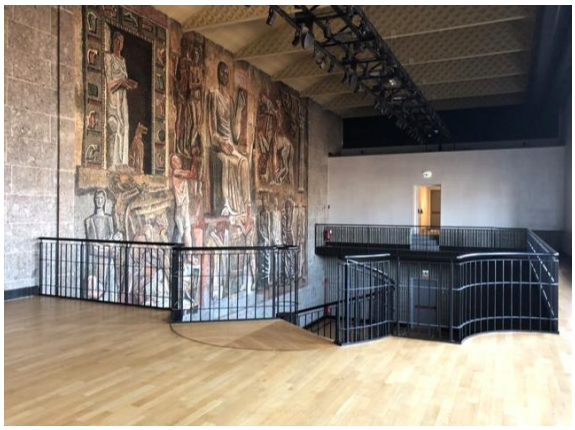
Internamente l'asset presenta le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, parquet o moquette; infissi interni con telaio in PVC; pareti in muratura per i negozi e muratura/pareti mobili attrezzate per gli uffici. La dotazione impiantistica è da ritenersi superiore alla media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitario/impianto gas, di sollevamento, antincendio, cablaggi, rete dati, antifurto, videosorveglianza. Si

segnala che in fase di sopralluogo non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti. Lo stato di manutenzione esterno e interno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi ottimo con finiture di ottima qualità.

Seguono alcune fotografie dell'immobile:







Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;

b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;

c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;

d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Si precisa che l'analisi del valore di mercato è stata basata sui risultati della valutazione immobiliare che AxiA.RE SpA ha condotto al 30 giugno 2019 come da contratto di Esperto Indipendente del Fondo "Atlantic 1".

## CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata elaborata con il metodo finanziario (DCF), poiché ritenuto il più adatto per la tipologia di immobile preso in esame, la sua destinazione d'uso e la possibilità che sia necessario un certo periodo di tempo per il rientro in possesso del bene. Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa attesi generabili da un immobile in un determinato orizzonte temporale. La sommatoria dei flussi, imputati al momento del loro generarsi, viene tradotta nel valore attuale netto (VAN) o Net Present Value (NPV) dell'immobile tramite una procedura di sconto finanziario.

In particolare, il modello determina il valore di mercato nell'ottica di un investitore ordinario che mira a ricevere un soddisfacente saggio di ritorno dell'investimento in un arco temporale ritenuto adeguato per il rientro in possesso del bene (qualora occupato), sostenere alcuni costi di riordino e quindi commercializzare l'asset.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) non indicizzati che considera un orizzonte temporale massimo pari a cinque periodi, determinato in funzione dei tempi utili per il rientro in possesso del bene, comunicati dalla Committente, e dei tempi necessari per la commercializzazione, ipotizzati in funzione delle caratteristiche e della localizzazione dell'Asset. Inoltre il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Tra le uscite sono previsti i costi operativi/gestionali, i costi di miglioramento degli spazi (o costi di riordino) funzionali alla commercializzazione e le spese relative alla commercializzazione del cespite, stimate come percentuale del valore di realizzo. I Costi di riordino sono intesi come interventi di ristrutturazione leggera (ad es. la tinteggiatura delle pareti, il cambio della serratura, ecc.) per i quali è stato stimato un costo parametrico prudenziale calcolato in €/Mq sulla base delle condizioni e della tipologia dei vari immobili. Tra le entrate sono previsti i canoni di locazione, in caso sia presente un contratto attivo, e la vendita a fine periodo o Exit Value, stimata mediante il metodo sintetico comparativo a valore di mercato.

Di seguito elenchiamo i principali drivers della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata annualmente quale percentuale del CRN (costo di ricostruzione a nuovo) stimato;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Property Tax (I.M.U. + TASI): fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo delle superfici sfitte da commercializzare;
- Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): stimate in funzione delle condizioni manutentive e tipologiche degli spazi da commercializzare;
- Eventuali Capex: fornite dalla Committente;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.
Alla scadenza dei contratti di locazione, come già indicato nei costi di cui sopra, abbiamo ipotizzato di dover sostenere dei costi di miglioramento degli spazi (Tenant Improvements), al fine di locare gli spazi a nuovi conduttori; tali costi prevedono interventi di ristrutturazione leggera come ad esempio la tinteggiatura delle pareti, ridistribuzione interna degli spazi, (ecc.). Per tali interventi abbiamo stimato un costo prudenziale calcolato in €/Mq sulla base delle condizioni e sulla tipologia dei vari immobili.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile, ove presente un contratto di locazione, e dalla vendita a fine periodo o Exit Value. Per le porzioni locate, il canone di locazione è stato fornito dalla Committente ed è relativo ai singoli contratti di locazione in essere per ogni singolo immobile. L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione fino al periodo di vendita;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- I canoni contrattuali non vengono indicizzati;

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).
Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)
- tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al *Market Value* di ogni singolo immobile del portafoglio.

## VERIFICA DI CONGRUITÀ

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegato 1), il valore di mercato dell'asset oggetto di analisi, ubicato a Milano, Piazza Cavour 2, di proprietà Fondo denominato "Atlantic 1" alla data del 5 luglio 2019, è pari a:

**€ 133.8000.000,00**

**(€ centotrentatremilioniottocentomila,00)**

Si ritiene, pertanto, che il prezzo di cui all'offerta ricevuta in data 5 luglio 2019 (Allegato 2) pari a € 175.000.000,00, in riferimento all'Asset oggetto di stima, sia congruo in quanto risulta essere superiore al Valore di Mercato stimato alla data di valutazione.

Si precisa che il significativo delta riscontrato tra l'offerta ricevuta per l'Asset oggetto di stima e il Valore di Mercato è motivata dalla attuale situazione del mercato immobiliare della città di Milano, in particolar modo per i cosiddetti *trophy asset* a destinazione d'uso terziaria, situati nel centro cittadino, con caratteristiche architettoniche di pregio o iconiche e con un'ottima situazione locativa. La scarsità di questa tipologia specifica di prodotto, congiuntamente ad una maggiore liquidità del mercato e a un rinnovato interesse da parte degli investitori nazionali e internazionali ha determinato, specie nell'ultimo anno di analisi, una significativa contrazione dei rendimenti. Di conseguenza, per asset comparabili a quello oggetto di stima, non è raro riscontrare offerte / prezzi di realizzo anche significativamente più alti rispetto ai valori di mercato determinati da parte dell'Esperto Indipendente.

**AXIA.RE S.p.A.**

Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

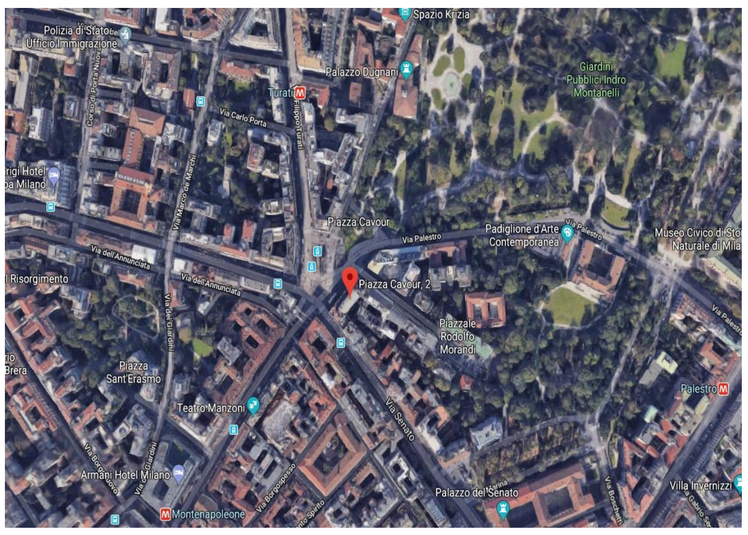
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437

# Allegato 1

| Cod. Immobile | Comune | Indirizzo | Destinazione | Società | Metodo Valutativo | Periodi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Milano | Piazza Cavour, 2 - Palazzo Informazione | OFFICE | ATLANTIC 1 | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) | 18 |

**DESCRIZIONE**

## Allegati Fotografici



## Localizzazione

Il fabbricato oggetto di analisi è sito in piazza Camillo Benso di Cavour, in zona centrale del Comune di Milano, in prossimità del centro storico da cui dista circa 500 mt. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, commerciale e direzionale ed è facilmente accessibile sia con mezzi pubblici che privati. La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche e attività commerciali) e di parcheggi pubblici prevalentemente a pagamento.
Le principali infrastrutture viarie sono le Autostrade A1, per Bologna, Firenze, Roma e Napoli, A4, Torino-Trieste, le Strade Statali SS 9 Via Emilia, SS 33 del Sempione, SS 36 del Lago di Como e dello Spluga e la SS 494 Vigevanese che collegano il nord ed il centro sud d'Italia. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Centrale a un km. L'aeroporto più vicino è quello di Linate, che dista circa cinque km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali. Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di ottimo livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

Variazioni rispetto all'ultima semestrale: nessuna.

## Descrizione dell'immobile

L'Asset oggetto di analisi è costituito da un fabbricato cielo/terra noto come Palazzo dell'Informazione, con accesso indipendente sviluppato tra Piazza Cavour, via Senato e Via Vecchio Politecnico.
Si tratta di un intero fabbricato a destinazione mista direzionale e commerciale, sviluppato su otto piani fuori terra e due piani entro terra, che si affaccia prevalentemente su piazza Cavour, sulle adiacenti Via Vecchio Politecnico e Via Senato e si trova in adiacenza ad altri fabbricati.
Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono negozi al piano terra e uffici su tutti gli altri piani. Ogni unità è accessibile da vano ascensore e vano scala. L'accesso principale è posto su Piazza Cavour, mentre su Via del Vecchio Politecnico è presente un accesso carrabile automatizzato con cancellata in ferro che conduce ad un cortile interno. Al piano terra sono presenti: una hall di ingresso, alcuni negozi e una palestra che si sviluppa anche sui due piani interrati. Inoltre, i piani entro terra ospitano magazzini a servizio di alcuni conduttori presenti nell'edificio. Tra il primo e il settimo piano sono presenti gli uffici che presentano uno sviluppo in pianta similare per i primi quattro livelli, mentre a partire dal quinto piano la superficie della porzione di fabbricato che affaccia su Via del Politecnico è ridotta e arretrata rispetto al filo strada. Infine, ai piani sesto e settimo è presente la sala conferenze Sironi che deve il suo nome alla presenza del mosaico realizzato dall'omonimo autore.
La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura, la copertura è piana con manto in cemento a struttura mista, le tamponature in muratura con finitura in intonaco tinteggiato e rivestimenti vari, i serramenti esterni hanno telaio in PVC con specchiatura in vetro. Gli accessi al fabbricato carraio e pedonale sono delimitati da cancellata in ferro a comando automatizzato e portone in ferro e cristallo.
Internamente l'asset presenta le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, parquet o moquette; infissi interni con telaio in PVC; pareti in muratura per i negozi e muratura/pareti mobili attrezzate per gli uffici. La dotazione impiantistica è da ritenersi superiore alla media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitario/impianto gas, di sollevamento, antincendio, cablaggi, rete dati, antifurto, videosorveglianza. Si segnala che in fase di sopralluogo non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti. Lo stato di manutenzione esterno e interno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi ottimo con finiture di ottima qualità.

Variazioni rispetto all'ultima semestrale: nessuna.

## Estremi Catastali

Foglio: 351, Particella: 41, Sub: 701, 704, 705, 707, 708, 711, 712, 713, 719, 720, 724, 726, 727, 728.

## *Situazione Urbanistica*

Nel Comune di Milano vige il PGT approvato con DCC n. 16 del 22/05/2012. L'asset ricade in zona "NAF" (art. 12 N.T.A.), per cui la destinazione d'uso prevista è terziaria. Gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come: mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini; Rapporto di copertura (Rc): Rc≤esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, Rc≤60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (salvo il rispetto delle norme igenico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente/parzialmente trasferiti. Gli interventi possono essere attuati con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, qualora l'intervento si discosti dalle previsioni delle norme, oppure con pianificazione attuativa.

Variazioni rispetto all'ultima semestrale: l'attuale piano vigente risulta essere il PGT Milano 2030 adottato in data 05/03/2019 con consiglio comunale, l'immobile in oggetto ricade in area di Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione e più precisamente in tale area sono ammessi Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## *Comparables*

| *id* | *Comune* | *Indirizzo/Zona* | *Periodo* | | *Destinazione* | *Sup. Comm.le* | *Canone* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | mq | €/anno | €/mq/a |
| 1 | Milano | Via Manzoni | II | 2017 | Office | 710 | 350.000 | 493 |
| 2 | Milano | Via della Moscova 18 | I | 2019 | Ufficio | 1.500 | 570.000 | 380 |
| 3 | Milano | Via Turati 25 | I | 2019 | Ufficio | 415 | 219.952 | 530 |
| 4 | Milano | Via Turati 25 | I | 2019 | Office | 350 | 171.500 | 490 |
| 5 | Milano | Via Manzoni 41 | I | 2019 | Ufficio | 2.900 | 1.218.000 | 420 |
| 6 | Milano | Via Manzoni 37 | I | 2019 | Ufficio | 1.300 | 663.000 | 510 |

| Cod. Immobile | Comune | Indirizzo | Destinazione | Società | Metodo Valutativo | Periodi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Milano | Piazza Cavour, 2 - Palazzo Informazione | OFFICE | ATLANTIC 1 | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) | 18 |

## ASSUMPTIONS

## Ricavi Contrattuali

| | | | Superficie | | Periodo Contrattuale | | | Importo | | Step up | | Canone | Canone | Indiciz. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| id | Tenants | main use | Lorda | Comm.le | start date | I° exp. | II° exp. | Canone a regime | | step up | numero periodi step up | attuale | a regime | canone a reg. |
| | | | mq | mq | | | | € | €/mq/a | si/no | | | | % inflazione |
| 1 | ACCURACY SRL | OFFICE | 600 | 600 | 01/07/2011 | 30/06/2023 | 30/06/2023 | 308.637 | 515 | no | | 308.637 | 308.637 | 75% |
| 2 | VACANT | OFFICE | 510 | 510 | | | | - | | no | | - | - | 75% |
| 3 | BANCA LEONARDO | OFFICE | 1.745 | 1.635 | 01/01/2019 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 867.345 | 530 | si | 2 | 361.394 | 867.345 | 75% |
| 4 | GRUPPO CA (EX CACI) | OFFICE | 391 | 391 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 270.390 | 692 | si | 2 | 157.728 | 270.390 | 75% |
| 5 | ENNERRE S.r.l. | RETAIL | 612 | 461 | 01/09/2014 | 31/08/2023 | 31/08/2029 | 250.632 | 544 | no | | 250.632 | 250.632 | 100% |
| 6 | Club Milano City S.S.D.L.r.l. | PALESTRA | 5.837 | 6.057 | 01/01/2014 | 31/12/2022 | 31/12/2031 | 729.752 | 120 | no | | 729.752 | 729.752 | 75% |
| 7 | CACEIS Bank Luxembourg | OFFICE | 781 | 781 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 314.682 | 403 | si | 2 | 183.565 | 314.682 | 75% |
| 8 | CACI NON LIFE LTD | OFFICE | 588 | 480 | 01/01/2019 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 203.320 | 424 | si | 2 | 84.717 | 203.320 | 75% |
| 9 | CEP Advisors S.r.l. | OFFICE | 609 | 609 | 12/12/2015 | 11/12/2021 | 11/12/2027 | 279.973 | 460 | no | | 279.973 | 279.973 | 75% |
| 10 | COLT TECHNOLOGY SERVICES S.P./ | OFFICE | 21 | 11 | 01/09/2012 | 31/08/2018 | | 4.535 | 432 | no | | 4.535 | 4.535 | 75% |
| 11 | CREDIT AGRICOLE CORP. INV. BAN | OFFICE | 3.961 | 3.539 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 1.892.857 | 535 | si | 2 | 1.104.167 | 1.892.857 | 75% |
| 12 | CA INDOSUEZ | OFFICE | 730 | 730 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 319.562 | 438 | si | 2 | 186.411 | 319.562 | 75% |
| 13 | F&C Group S.r.l. | RETAIL | 454 | 367 | 01/09/2014 | 31/08/2023 | 31/08/2029 | 203.000 | 553 | no | | 203.000 | 203.000 | 75% |
| 14 | PRADERA MANAGEMENT ITALY S.I | OFFICE | 454 | 439 | 15/11/2010 | 14/11/2022 | 14/11/2022 | 202.402 | 461 | no | | 202.402 | 202.402 | 75% |
| 15 | INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALI/ | ANTENNA | 89 | 89 | 01/04/2009 | 31/03/2018 | 31/03/2024 | 77.087 | 867 | no | | 77.087 | 77.087 | 100% |
| 16 | CACEIS Bank Luxembourg (NEW) | OFFICE | 391 | 391 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 145.000 | 371 | si | 2 | 84.583 | 145.000 | 75% |
| 17 | GRUPPO CA (EX AMUNDI) | OFFICE | 324 | 324 | 01/11/2018 | 31/12/2024 | 31/12/2030 | 176.844 | 546 | si | 2 | 73.685 | 176.844 | 75% |
| 18 | La Fourchette Italy | OFFICE | 1.368 | 1.052 | 01/05/2019 | 31/07/2026 | 31/07/2032 | 500.000 | 475 | si | 3 | - | 500.000 | 75% |
| 19 | VACANT | OFFICE | 1.012 | 726 | | | | - | | no | | - | - | 75% |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | tot. | 20.475 | 19.191 | | | | | | | | | | |

## Ricavi di Mercato

| | | | Superficie | | Canoni | | | Scadenza | Take up - Step up | | | | | Indiciz. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| id | Tenants | main use | Lorda | Comm.le | A regime | ERV | Δ | ipotizzata | vacancy | periodo | periodo | periodo | periodo | Passing new |
| | | | mq | mq | €/mq/a | €/mq/a | % | | mesi | 1 | 2 | 3 | 4 | % Inflazione |
| 1 | ACCURACY SRL | OFFICE | 600 | 600 | 515 | 460 | 12% | 30/06/2023 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 2 | VACANT | OFFICE | 510 | 510 | - | 460 | | | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 3 | BANCA LEONARDO | OFFICE | 1.745 | 1.635 | 530 | 460 | 15% | 31/12/2030 | 12 | 40% | 60% | 80% | 100% | 75% |
| 4 | GRUPPO CA (EX CACI) | OFFICE | 391 | 391 | 692 | 460 | 51% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 5 | ENNERRE S.r.l. | RETAIL | 612 | 461 | 544 | 540 | 1% | 31/08/2029 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 6 | Club Milano City S.S.D.L.r.l. | PALESTRA | 5.837 | 6.057 | 120 | 120 | 0% | 31/12/2031 | 12 | 40% | 60% | 80% | 100% | 75% |
| 7 | CACEIS Bank Luxembourg | OFFICE | 781 | 781 | 403 | 460 | -12% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 8 | CACI NON LIFE LTD | OFFICE | 588 | 480 | 424 | 460 | -8% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 9 | CEP Advisors S.r.l. | OFFICE | 609 | 609 | 460 | 460 | 0% | 30/11/2027 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 10 | COLT TECHNOLOGY SERVICES | OFFICE | 21 | 11 | 432 | 460 | -6% | 31/08/2018 | 6 | 50% | 100% | | | 75% |
| 11 | CREDIT AGRICOLE CORP. INV. | OFFICE | 3.961 | 3.539 | 535 | 460 | 16% | 31/12/2030 | 12 | 40% | 60% | 80% | 100% | 75% |
| 12 | CA INDOSUEZ | OFFICE | 730 | 730 | 438 | 460 | -5% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 13 | F&C Group S.r.l. | RETAIL | 454 | 367 | 553 | 540 | 2% | 31/08/2029 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 14 | PRADERA MANAGEMENT ITAI | OFFICE | 454 | 439 | 461 | 460 | 0% | 31/10/2022 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 15 | INFRASTRUTTURE WIRELESS I | ANTENNA | 89 | 89 | 867 | - | | 31/03/2024 | 12 | 100% | | | | 75% |
| 16 | CACEIS Bank Luxembourg (NE | OFFICE | 391 | 391 | 371 | 460 | -19% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 17 | GRUPPO CA (EX AMUNDI) | OFFICE | 324 | 324 | 546 | 460 | 19% | 31/12/2030 | 9 | 50% | 100% | | | 75% |
| 18 | La Fourchette Italy | OFFICE | 1.368 | 1.052 | 475 | 460 | 3% | 31/07/2032 | 12 | 50% | 100% | | | 75% |
| 19 | VACANT | OFFICE | 1.012 | 726 | - | 460 | | | 12 | 50% | 100% | | | 75% |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | tot. | 20.475 | 19.191 | | | | | | | | | | |

## Costi

| Costi | Fonte e unità di misura | Importo |
|---|---|---|
| Riserva per manutenzione straordinaria | Stima AxiA.RE su CRN (%) | 1,00% |
| Gestione amministrativa | Stima AxiA.RE su reddito lordo (%) | 1,50% |
| Imposta di registro | Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%) | 0,50% |
| I.M.U. sulla proprietà | Dati forniti dalla committente (€) | 985.490 |
| Assicurazione | Dati forniti dalla committente (€) | 26.015 |
| Tenant Improvements (TI) | Stima AxiA.RE (€/mq) | 100 |
| Capex | Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione) | - |
| Spese di commercializzazione vendita | Stima AxiA.RE su valore di vendita (%) | 2,00% |
| Spese di commercializzazione locazione | Stima AxiA.RE su reddito lordo (%) | 10,00% |

## TABELLA A

| Discount Rate - WACC | | | |
|---|---|---|---|
| MEZZI PROPRI (Equity) | | MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| 40,00% | | 60,00% | |
| RITORNO MEZZI PROPRI (Equity) | | RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| Risk Free | 3,01% | IRS | 1,21% |
| Risk Premium | 3,99% | Spread | 3,00% |
| Ke | 7,12% | Kd | 4,25% |
| WACC | Tot. Corrente | 5,40% | |

## Tassi

| Tassi | | Fonte | % |
|---|---|---|---|
| a | Inflazione a regime | Bollettino economico BCE – inflazione prospettica | 2,00% |
| a.1 | Inflazione periodo 1 | ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile | 0,90% |
| a.2 | Inflazione periodo 2 | Stima AxiA.RE - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1) | 1,45% |
| a.3 | Inflazione Exit cap rate | Bollettino economico BCE – inflazione prospettica | 2,00% |
| b | WACC | Tabella A (a lato) | 5,30% |
| c | GROSS CAP RATE | Tabella B (a lato) | 5,00% |
| c.1 | NET CAP RATE | Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita | 4,13% |
| d | Risk Free | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni | 3,01% |
| e | Risk Free EXIT CAP RATE | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni | 3,45% |
| f | Risk Premium (Wacc) | Stima AxiA.RE (build up approach) | 3,99% |
| g | Adjusted Risk Premium (Cap Rate) | Stima AxiA.RE (build up approach) | 3,53% |
| h | Spread | Stima AxiA.RE | 3,00% |
| i | IRS | Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi) | 1,21% |

## TABELLA B

| CAP RATE | | |
|---|---|---|
| Risk Free | | 3,45% |
| Adjusted Risk Premium | | 3,53% |
| Inflazione | | 2,00% |
| CAP RATE | Tot. Costante | 5,00% |

| Note Variazioni |
|---|
| • Aggiornamento variabili finanziarie |
| • Aggiornamento tasso di Inflazione |
| • Nuovi contratti di locazione sottoscritti |

| Codice Immobile | Comune | Indirizzo | Destinazione | Sup Lorda (Mq) | Sup Virtualizzata (Mq) | Società | Metodo Valutativo | Periodi valutazione |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Milano | Piazza Cavour, 2 - Palazzo Informazione | OFFICE | 20.475 | 19.191 | ATLANTIC 1 | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) | 18 |

| PERIODI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ricavi da locazione*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Sup. Comm.le (mq)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 **ACCURACY SRL** 600 Canone contrattuale | 308.637 | 310.720 | 314.099 | 318.811 | | | | | | | | | | | | | | | **1.252.267** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | 36.724 | 298.196 | 302.669 | 307.209 | 311.817 | 316.494 | 321.242 | 326.060 | 330.951 | 335.915 | 340.954 | 346.068 | 351.259 | 356.528 | **4.282.086** |
| 2 **VACANT** 510 Canone contrattuale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mesi di vacancy 9 take up | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | 29.302 | 235.998 | 238.565 | 242.143 | 245.775 | 249.462 | 253.204 | 257.002 | 260.857 | 264.770 | 268.741 | 272.773 | 276.864 | 281.017 | 285.232 | 289.511 | 293.854 | 298.261 | **4.543.332** |
| 3 **BANCA LEONARDO** 1.635 Canone contrattuale | 361.394 | 873.200 | 882.696 | 895.936 | 909.375 | 923.016 | 936.861 | 950.914 | 965.178 | 979.655 | 994.350 | 504.633 | | | | | | | **10.177.206** |
| Mesi di vacancy 12 take up | | | | | | | | | | | | | 40% | 60% | 80% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 187.717 | 571.598 | 773.563 | 981.458 | 996.180 | 1.011.123 | **4.521.639** |
| 4 **GRUPPO CA (EX CACI)** 391 Canone contrattuale | 157.728 | 272.215 | 275.175 | 279.303 | 283.493 | 287.745 | 292.061 | 296.442 | 300.889 | 305.402 | 309.983 | 157.316 | | | | | | | **3.217.753** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 84.053 | 227.504 | 230.917 | 234.381 | 237.896 | 241.465 | **1.256.217** |
| 5 **ENNEBRE S.r.l.** 461 Canone contrattuale | 252.512 | 255.943 | 260.830 | 266.047 | 271.368 | 276.795 | 282.331 | 287.978 | 293.737 | 299.612 | 50.099 | | | | | | | | **2.797.254** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use RETAIL Canone di mercato | | | | | | | | | | | 12.439 | 303.024 | 307.569 | 312.183 | 316.866 | 321.619 | 326.443 | 331.340 | **2.231.483** |
| 6 **Club Milano City S.S.D.L.r.l.** 6.057 Canone contrattuale | 732.215 | 738.673 | 748.237 | 759.461 | 770.853 | 782.416 | 794.152 | 806.064 | 818.155 | 830.428 | 842.884 | 855.527 | 430.948 | | | | | | **9.910.013** |
| Mesi di vacancy 12 take up | | | | | | | | | | | | | | 40% | 60% | 80% | 100% | 100% | |
| Main use PALESTRA Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | | 185.030 | 563.415 | 762.488 | 967.407 | 981.918 | **3.460.258** |
| 7 **CACEIS Bank Luxembourg** 781 Canone contrattuale | 183.565 | 316.806 | 320.251 | 325.055 | 329.931 | 334.880 | 339.903 | 345.002 | 350.177 | 355.429 | 360.761 | 183.086 | | | | | | | **3.744.846** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 168.128 | 455.067 | 461.893 | 468.822 | 475.854 | 482.992 | **2.512.755** |
| 8 **CAO NON LIFE LTD** 480 Canone contrattuale | 84.717 | 204.692 | 206.918 | 210.022 | 213.173 | 216.370 | 219.616 | 222.910 | 226.254 | 229.647 | 233.092 | 118.294 | | | | | | | **2.385.705** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 103.232 | 279.414 | 283.605 | 287.859 | 292.177 | 296.560 | **1.542.847** |
| 9 **CEP Advisors S.r.l.** 609 Canone contrattuale | 281.075 | 283.651 | 287.421 | 291.733 | 296.109 | 300.550 | 305.058 | 309.634 | 129.814 | | | | | | | | | | **2.485.045** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | 137.204 | 334.228 | 339.242 | 344.330 | 349.495 | 354.738 | 360.059 | 365.459 | 370.941 | **2.955.695** |
| 10 **COLT TECHNOLOGY SERVICES S.P.A.** 11 Canone contrattuale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mesi di vacancy 6 take up | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | 1.208 | 4.863 | 4.915 | 4.989 | 5.064 | 5.140 | 5.217 | 5.295 | 5.375 | 5.455 | 5.537 | 5.620 | 5.705 | 5.790 | 5.877 | 5.965 | 6.055 | 6.145 | **94.216** |
| 11 **CREDIT AGRICOLE CORP. INV. BANK** 3.539 Canone contrattuale | 1.104.167 | 1.905.634 | 1.926.358 | 1.955.253 | 1.984.582 | 2.014.350 | 2.044.566 | 2.075.234 | 2.106.363 | 2.137.958 | 2.170.028 | 1.101.289 | | | | | | | **22.525.780** |
| Mesi di vacancy 12 take up | | | | | | | | | | | | | 40% | 60% | 80% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 406.317 | 1.237.235 | 1.674.391 | 2.124.384 | 2.156.250 | 2.188.593 | **9.787.170** |
| 12 **CA INDOSUEZ** 730 Canone contrattuale | 186.411 | 321.719 | 325.218 | 330.096 | 335.047 | 340.073 | 345.174 | 350.352 | 355.607 | 360.941 | 366.355 | 185.925 | | | | | | | **3.802.920** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 157.172 | 425.413 | 431.794 | 438.271 | 444.845 | 451.518 | **2.349.013** |
| 13 **F&C Group S.r.l.** 367 Canone contrattuale | 204.142 | 206.222 | 209.175 | 212.313 | 215.498 | 218.730 | 222.011 | 225.341 | 228.721 | 232.152 | 38.788 | | | | | | | | **2.213.092** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use RETAIL Canone di mercato | | | | | | | | | | | 9.910 | 241.396 | 245.017 | 248.693 | 252.423 | 256.209 | 260.052 | 263.953 | **1.777.654** |
| 14 **PRADERA MANAGEMENT ITALY S.R.L.** 439 Canone contrattuale | 203.313 | 205.246 | 208.044 | 69.691 | | | | | | | | | | | | | | | **686.294** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | 98.638 | 218.438 | 221.715 | 225.041 | 228.416 | 231.842 | 235.320 | 238.850 | 242.433 | 246.069 | 249.760 | 253.506 | 257.309 | 261.169 | **3.208.506** |
| 15 **INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE** 89 Canone contrattuale | 77.260 | 78.063 | 79.303 | 80.889 | 61.572 | | | | | | | | | | | | | | **377.088** |
| Mesi di vacancy 12 take up | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Main use ANTENNA Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 **CACEIS Bank Luxembourg (NEW)** 391 Canone contrattuale | 84.583 | 145.979 | 147.566 | 149.780 | 152.026 | 154.307 | 156.621 | 158.971 | 161.355 | 163.776 | 166.232 | 84.363 | | | | | | | **1.725.560** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 84.161 | 227.796 | 231.213 | 234.681 | 238.201 | 241.774 | **1.257.825** |
| 17 **GRUPPO CA (EX AMUNDI)** 324 Canone contrattuale | 73.685 | 178.038 | 179.974 | 182.673 | 185.414 | 188.195 | 191.018 | 193.883 | 196.791 | 199.743 | 202.739 | 102.890 | | | | | | | **2.075.043** |
| Mesi di vacancy 9 take up | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | 69.761 | 188.820 | 191.652 | 194.527 | 197.445 | 200.407 | **1.042.612** |
| 18 **La Fourchette Italy** 1.052 Canone contrattuale | | 458.333 | 506.875 | 514.478 | 522.195 | 530.028 | 537.979 | 546.048 | 554.239 | 562.553 | 570.991 | 579.556 | 588.249 | 49.081 | | | | | **6.520.606** |
| Mesi di vacancy 12 take up | | | | | | | | | | | | | | | 50% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | | | | | | | | | | | | | | 287.838 | 637.429 | 646.991 | 656.696 | **2.228.954** |
| 19 **VACANT** 726 Canone contrattuale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mesi di vacancy 12 take up | | 50% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Main use OFFICE Canone di mercato | | 168.399 | 340.461 | 345.568 | 350.752 | 356.013 | 361.353 | 366.773 | 372.275 | 377.859 | 383.527 | 389.280 | 395.119 | 401.046 | 407.062 | 413.168 | 419.365 | 425.656 | **6.273.676** |
| **Tot. Sup.Commerciale (mq)** 19.191 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totale ricavi lordi** | **4.325.912** | **7.164.394** | **7.462.084** | **7.434.242** | **7.267.588** | **7.694.704** | **7.811.509** | **7.930.093** | **7.866.019** | **7.990.921** | **7.877.246** | **5.989.125** | **4.427.727** | **6.027.166** | **7.343.192** | **8.610.405** | **8.933.043** | **9.067.038** | **131.222.410** |
| ***Costi operativi*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Imposta di registro** 0,50% | 21.630 | 35.822 | 37.310 | 37.171 | 36.338 | 38.474 | 39.058 | 39.650 | 39.330 | 39.955 | 39.386 | 29.946 | 22.139 | 30.136 | 36.716 | 43.052 | 44.665 | 45.335 | **656.112** |
| **Gestione amministrativa** 1,50% | 64.889 | 107.466 | 111.931 | 111.514 | 109.014 | 115.421 | 117.173 | 118.951 | 117.990 | 119.864 | 118.159 | 89.837 | 66.416 | 90.407 | 110.148 | 129.156 | 133.996 | 136.006 | **1.968.336** |
| **I.M.U.** 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | 985.490 | **17.738.828** |
| **Premio assicurativo** 26.015 | 26.015 | 26.249 | 26.630 | 27.182 | 27.706 | 28.260 | 28.825 | 29.402 | 29.990 | 30.589 | 31.201 | 31.825 | 32.462 | 33.111 | 33.773 | 34.449 | 35.138 | 35.840 | **548.626** |
| **straordinaria** 265269,9 | 265.270 | 267.657 | 271.538 | 276.969 | 282.509 | 288.159 | 293.922 | 299.800 | 305.796 | 311.912 | 318.150 | 324.513 | 331.004 | 337.624 | 344.376 | 351.264 | 358.289 | 365.455 | **5.594.208** |
| **Tenant's Improvements** **€/mq 100,00** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 59.970 | | | | | 31.934 | 32.572 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 50.960 | 25.480 | 25.709 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 163.520 | | | | | | | | | | | | | 81.616 | 41.624 | 42.457 | 43.306 | | | |
| 4 39.050 | | | | | | | | | | | | | 24.363 | 24.851 | | | | | |
| 5 46.097 | | | | | | | | | | | 27.643 | 28.196 | | | | | | | |
| 6 605.738 | | | | | | | | | | | | | | 308.383 | 157.275 | 160.421 | 163.629 | | |
| 7 78.110 | | | | | | | | | | | | | 48.733 | 49.707 | | | | | |
| 8 47.960 | | | | | | | | | | | | | 29.922 | 30.521 | | | | | |
| 9 60.880 | | | | | | | | | | 35.792 | 36.508 | | | | | | | | |
| 10 1.050 | 525 | 530 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 353.942 | | | | | | | | | | | | | 176.660 | 90.096 | 91.898 | 93.736 | | | |
| 12 73.020 | | | | | | | | | | | | | 45.557 | 46.488 | | | | | |
| 13 36.722 | | | | | | | | | | | 22.021 | 22.462 | | | | | | | |
| 14 43.930 | | | | | 23.392 | 23.860 | | | | | | | | | | | | | |
| 15 8.890 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 39.100 | | | | | | | | | | | | | 24.394 | 24.882 | | | | | |
| 17 32.410 | | | | | | | | | | | | | 20.221 | 20.625 | | | | | |
| 18 105.163 | | | | | | | | | | | | | | | 68.262 | 69.627 | | | |
| 19 72.564 | | 36.609 | 37.139 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totale (€)** | **26.005** | **62.848** | **37.139** | | **55.326** | **56.432** | | | | **35.792** | **86.172** | **50.658** | **451.466** | **637.158** | **359.892** | **367.090** | **163.629** | | **2.389.607** |
| **Commissioni per la locazione** **% su canone 10%** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 27.586 | | | | | 14.689 | 14.983 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 23.442 | 11.721 | 11.826 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 75.219 | | | | | | | | | | | | | 37.543 | 19.147 | 19.530 | 19.921 | | | |
| 4 17.963 | | | | | | | | | | | | | 11.207 | 11.431 | | | | | |
| 5 24.892 | | | | | | | | | | | 14.927 | 15.226 | | | | | | | |
| 6 72.689 | | | | | | | | | | | | | | 37.006 | 18.873 | 19.250 | 19.635 | | |
| 7 35.931 | | | | | | | | | | | | | 22.417 | 22.885 | | | | | |
| 8 22.062 | | | | | | | | | | | | | 13.764 | 14.040 | | | | | |
| 9 28.005 | | | | | | | | | | 16.464 | 16.794 | | | | | | | | |
| 10 483 | 242 | 244 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 162.813 | | | | | | | | | | | | | 81.263 | 41.444 | 42.273 | 43.119 | | | |
| 12 33.589 | | | | | | | | | | | | | 20.956 | 21.375 | | | | | |
| 13 19.830 | | | | | | | | | | | 11.891 | 12.129 | | | | | | | |
| 14 20.208 | | | | | 10.761 | 10.976 | | | | | | | | | | | | | |
| 15 - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 17.986 | | | | | | | | | | | | | 11.221 | 11.446 | | | | | |
| 17 14.909 | | | | | | | | | | | | | 9.301 | 9.488 | | | | | |
| 18 48.375 | | | | | | | | | | | | | | | 31.400 | 32.028 | | | |
| 19 33.379 | | 16.840 | 17.084 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totale (€)** | **11.962** | **28.910** | **17.084** | | **25.450** | **25.959** | | | | **16.464** | **43.612** | **27.355** | **207.674** | **188.242** | **112.077** | **114.318** | **19.635** | | **838.745** |
| **Capex previste per manutenzione straordinaria** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totale Costi Operativi** | **1.401.261** | **1.514.442** | **1.487.124** | **1.438.307** | **1.521.832** | **1.538.195** | **1.464.468** | **1.473.294** | **1.478.597** | **1.540.067** | **1.622.172** | **1.539.624** | **2.096.651** | **2.302.169** | **1.982.472** | **2.024.819** | **1.740.843** | **1.568.126** | **29.734.463** |
| **Reddito operativo** | **2.924.651** | **5.649.951** | **5.974.960** | **5.995.935** | **5.745.755** | **6.156.510** | **6.347.042** | **6.456.799** | **6.387.423** | **6.450.854** | **6.255.074** | **4.449.500** | **2.331.076** | **3.724.998** | **5.360.720** | **6.585.586** | **7.192.200** | **7.498.912** | **101.487.947** |
| Gross Cap Rate 5,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Net Cap rate 4,13% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore di vendita | | | | | | | | | | | | | | | | | | 181.379.839 | |
| Commiss. di vendita 2,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3.627.597 | |
| **Flussi di cassa netti** | **2.924.651** | **5.649.951** | **5.974.960** | **5.995.935** | **5.745.755** | **6.156.510** | **6.347.042** | **6.456.799** | **6.387.423** | **6.450.854** | **6.255.074** | **4.449.500** | **2.331.076** | **3.724.998** | **5.360.720** | **6.585.586** | **7.192.200** | **185.251.154** | **279.240.189** |
| Tasso di attualizzaz. 5,30% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Periodi | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
| Fattori di attualizzaz. | 0,95 | 0,90 | 0,86 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,70 | 0,66 | 0,63 | 0,60 | 0,57 | 0,54 | 0,51 | 0,49 | 0,46 | 0,44 | 0,42 | 0,39 | |
| **Flussi di cassa attualizzati** | **2.777.446** | **5.095.514** | **5.117.406** | **4.876.896** | **4.438.184** | **4.516.108** | **4.421.532** | **4.271.597** | **4.013.011** | **3.848.872** | **3.544.218** | **2.394.257** | **1.191.208** | **1.807.710** | **2.470.572** | **2.882.309** | **2.989.368** | **73.122.367** | **133.778.575** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)** | € | **133.800.000** | **MV Semestre Precedente** | € | **130.600.000** | Delta Sem. **2,45%** |
| **VALORE UNITARIO (€/mq)** | € | **6.972** | | | | |
| **ERV (€/mq/a)** Destinazione principale | € | **460** | | | | |
| **Gross Cap OUT (%)** Rent (Last Period) / Ricavi da Vendita | | **5,00%** | | | | |
| **Net Cap Out (%)** Reddito operativo (Last Period) / Ricavi da Vendita | | **4,13%** | | | | |
| **CRN (€)** Costo di ricostruzione a nuovo | € | **26.526.990** | | | | |

# Allegato 2

Atlantica Properties

To:
Milano Notai
Studio Notarile Associato Condò – De Paoli
Via Manzoni 14
20121 Milan
To the kind attention of Monica De Paoli
PEC: monica.depaoli@postacertificata.notariato.it

**RE: Piazza Cavour, 2 (Milan) - Binding Offer**

Dear Sirs,

Monza, June 24, 2019

We make reference to the procedure (the "**Procedure**") – coordinated by CBRE S.p.A. Capital Markets – BNP Paribas Real Estate Italy (the "**Advisors**") - for the sale of the property located in Milan, Piazza Cavour no. 2 (the "**Asset**"), owned by "*Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso*" (the **"Seller"**), an Italian real estate fund managed by DeA Capital RE SGR S.p.A.

Capitalised terms herein shall have the same meaning ascribed to them in the Procedure Letter, unless otherwise specified.

We, the undersigned Atlantica Properties S.p.A.(the "**Purchaser**"), a company with registered office in Monza, as represented by Mr Luca Rovati, duly empowered to act herein by virtue of the decision of the Board of Directors attached hereto as Annex 1, are pleased to provide you with a binding offer (the "**Offer**") to purchase the Asset at the terms and conditions set-out below as well as in the annexes to this Offer, duly initialized on every page in sign of acceptance.

1) **Purchaser presentation**
Atlantica properties S.p.A., incorporated in 2015, is a wholly owned subsidiary of Fidim S.r.l.. The company is operating in the real estate sector and the track record of its acquisitions is included in Annex 2. The declaration

of the beneficial owners of Fidim S.r.l. is attached in Annex 5.

2) **Price**

The total purchase price hereby finally and irrevocably offered to purchase the Asset is **€ 175.000.000,00=(Euro onehundredseventyfivethousands millions/00) plus VAT and taxes** in compliance with applicable law (the "**Price**"), to be paid as hereinafter specified. The Price is not subject to any adjustment and net of any transaction costs and transfer taxes which will be borne by the Purchaser.

The acquisition will be partially funded by financial debt (indicatively up to 60% of the Purchase Price – currently under negotiation with a primary financial institution) and, the remaining, by equity.

3) **Terms of Payment**

Payment of the Price shall be made as follows:

(i) as per € 17.500.000,00 (Euro seventeen millions and five hundred thousand/00)) plus VAT will be paid to the Seller upon execution of the preliminary sale and purchase agreement here attached as Annex 3 (the "**Preliminary SPA**"), by bank transfer to the bank account that will timely indicated by the Seller opened in the name of the Seller (the "**Down Payment**").

The foregoing sum of money shall be applied as advance payment and security deposit pursuant to art. 1385 of the Italian Civil Code and as portion of the Price;

(ii) as per € 157.500.000,00 (Euro onehundredfiftysevenmilion and five hundred thousand/00) plus VAT and taxes in compliance with applicable law, will be paid to the Seller upon execution of the final purchase and sale agreement before the Notary Public (as defined below) by bank transfer to the bank account that will be timely indicated by the Seller opened in the name of the Seller.

Atlantica Properties

4) **The Asset**

The Asset shall be purchased as a whole and not by size, in its current status and conditions well known by the Purchaser; moreover it shall be purchased with all related rights, fittings, uses, appurtenances, charges, positive and negative easements and, in general, with any and all matters and things connected therewith and attached thereto in fact and in law, as well as in its current zoning, building and technical status. The cadastral data of the Asset are set forth in the Preliminary SPA attached hereto as Annex 4.

5) **Guarantees**

The Seller will provide only the representations, warranties and related indemnities on the Asset expressly mentioned in the Preliminary SPA, attached hereto as Annex 3. It remains understood that the indemnity obligations under the Preliminary SPA shall be the sole and exclusive remedies enforceable *vis-à-vis* the Seller in case of breach of Seller's representations and warranties, it being excluded any other claim, right or action by the Purchaser.

6) **Timing**

We confirm the following timing for the closing of the Potential Transaction:

(i) by and no later than 10 (ten) working days after the acceptance of this Offer, on the day which shall be indicated by the Seller with a prior written notice of at least 5 (five) days, we shall sign – before the notary public Monica De Paoli (the "**Notary Public**") – the Preliminary SPA attached hereto as Annex 3 (which shall supersede any and all previous undertaking and commitments between the parties, including this Offer) and shall make the Down Payment. All the provisions under the Preliminary SPA will be effective even after the execution of the Final SPA (which is mere executive deed with no novation effects "*effetti novativi*");

(ii) we shall execute the final sale and purchase agreement (the "**Final SPA**") before the Notary Public pursuant to article 1.2 of the Preliminary SPA, according to the terms indicated therein.

Atlantica Properties

We acknowledge that in case of our failure to fulfil the obligation to sign the Preliminary SPA, the Seller shall have the right to terminate this agreement pursuant to article 1456 of the Italian Civil Code, without prejudice to the Seller's right to enforce any other remedies available under Italian law.

7) **Costs**
All costs and taxes relating to the Preliminary SPA and the Final SPA, including all costs connected thereto or arising therefrom (including the Notary Public's fees), will be borne by the Purchaser.

Each of the parties will be liable for the costs of their respective lawyers and advisors.

8) **Conflict of Interest**
We hereto enclose as Annex 5 the non-conflict of interest declaration as per the form made available by the Seller in the data room, duly completed and signed; the same declaration will be delivered to the Seller at the execution of the Final SPA.

9) **Governing Law and Jurisdiction**
This Offer is subject to Italian Law.
For any dispute arising out of or in connection with herewith shall be governed by the decisions of the Italian courts and, specifically, the Courts of Milan, shall have exclusive jurisdiction.

10) **Irrevocable Offer**
This Offer, binding only on the undersigned company Atlantica Properties S.p.A., is irrevocable until July 30,2019 days from today, after which – in case we do not receive your response and acceptance - this Offer will cease to have any effects and our companies will expect nothing from each other for any reason on the basis of this Offer and of the Procedure.

11) **Confidentiality**
We confirm the confidentiality agreement signed on May 7, 2019.

Atlantica Properties

12) **Annexes**

- 1) Signatory powers
- 2) Track record/acquisitions
- 3) Preliminary SPA
- 4) The Cadastral data
- 5) Non-conflict of interest declaration
- 6) Declaration of beneficial owners

***

This Offer is strictly confidential and shall not be communicated by either party, without the prior written consent of the other, to anybody other than their affiliates, representatives and consultants.

We look forward to receiving your response and if you have any queries please do not hesitate to contact us.

Yours faithfully,

Luca Rovati

Chief Executive Officer