

Spettabile
IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Via Mercadante, 18
00198 Roma

c.a. Dott.ssa Maria Riccio
Dott.ssa Marisa Spisso

Milano, 21 aprile 2015

Oggetto: Parere di congruità afferente alla cessione dell'immobile di Roma, Via Cavour 5 – Via Turati 38/40 detenuto dal fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”

Egregi Signori,

a seguito dell'incarico di Esperto Indipendente conferito a Europrogetti & Finanza Srl (“EPF”) da IDeA FIMIT SGR S.p.A. (il “Committente”), nel seguito esprimiamo parere di congruità afferente alla cessione dell'immobile di Roma, Via Cavour 5 – Via Turati 38/40 (l’“Immobile”), detenuto dal fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (la “Proprietà”).

Premesso che:

- in data 26 marzo 2015 il Fondo ha ricevuto un’offerta irrevocabile di acquisto dell’Immobile, poi parzialmente modificata con comunicazione del 17 aprile 2015, da parte della società “NBG PANGAEA REIC” a un prezzo pari a Euro 45.100.000, così pagabili:
 - Euro 1.000.000 entro 5 giorni dall'accettazione della proposta di acquisto;
 - Euro 44.100.000 al rogito.

Considerato che:

- il valore di mercato dell’Immobile stimato dalla scrivente nella valutazione di cui al 31 dicembre 2014 risulta pari a Euro 48.000.000;
- il prezzo di acquisto proposto risulta pari al -6,0% rispetto al valore di mercato stimato,

**Europrogetti
& Finanza s.r.l.**

Uffici

Milano

20122 • piazza Missori, 2
ph (+39) 02 36582680
fax (+39) 02 72095680

Roma

00187 • via Lucullo, 7
ph (+39) 06 4820089
fax (+39) 06 23328663

www.epf.it

Sede Legale

20122 • Milano
piazza Missori, 2
C F e partita IVA 05963960967
Capitale Sociale € 115.000,00 i.v.
Reg. Imp. Milano 1862614

si ritiene che il prezzo di acquisto proposto, nonostante ecceda il range di valori (+/- 5%) solitamente ritenuto adeguato, tenuto altresì conto che nel corso dei primi mesi del 2015 si è assistito a un'ulteriore lieve contrazione dei valori immobiliari nel comparto uffici, **sia da ritenersi congruo**.

Distinti saluti,



Ing. Edoardo Viganò

(Consigliere delegato Europrogetti & Finanza srl)