

gennaio 2014

savills.it

Rapporto e Valutazione

Portafoglio Immobiliare di
Estense Grande Distribuzione - Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di Tipo Chiuso

per conto di

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy S.G.R.p.A.





Savills Italy S.r.l.

Largo Augusto 8, 20122 Milano
Email: milan@savills.it
Tel.: +39 02 3656 9300
Fax: +39 02 3656 9328

www.savills.it
www.savills.com

2 gennaio 2014

Spett.le
BNP Paribas REIM S.G.R. p.A.
Via Carlo Bo 11
20143 Milano

Alla cortese attenzione della dott.ssa Claudia Imperato

Relazione di Progetto

Estense Grande Distribuzione - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

Premessa

In conformità alle vostre disposizioni, contenute nella Lettera d'Incarico datata 5 aprile 2012, abbiamo svolto indagini sufficienti al fine di fornire la nostra opinione del Valore di Mercato degli Asset facenti parte del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso "Estense Grande Distribuzione" alla data di valutazione.

La valutazione effettuata da Savills Italy S.r.l. ("**Savills Italy**") nella veste di Esperto Indipendente sarà utilizzata per la predisposizione delle relazioni periodiche da parte della SGR.

La data di valutazione è il **31 dicembre 2013**.

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 Largo Augusto 8, 20122 Milano
P. IVA, C. F. e Numero Iscrizione Registro Imprese di Milano 07171511004 - R.E.A. 1705524 - Capitale Sociale i.v. Euro 100.000

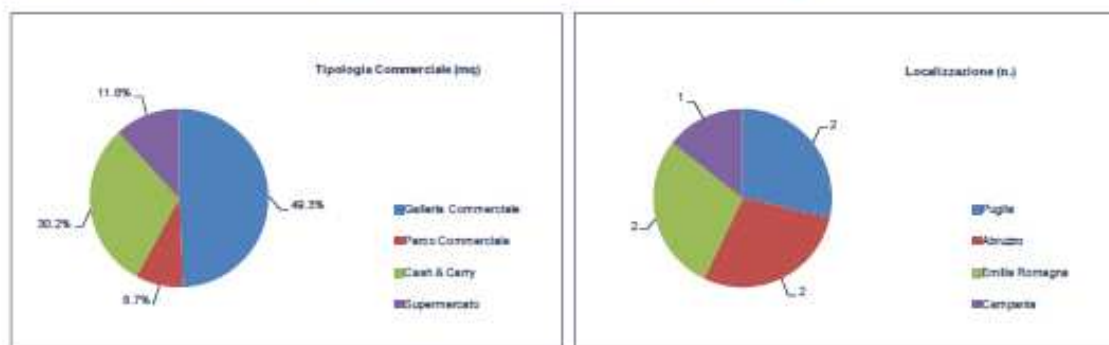
Composizione del Portafoglio

Il fondo "Estense Grande Distribuzione" è composto alla data di riferimento del 31/12/2013 da n. 8 asset con destinazione prevalente commerciale. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Asset	Tipologia	Indirizzo	GLA* (mq)
2. Galleria Mongolfiera	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Santa Caterina, 19	8.938
3. Galleria Japigia	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Toscanini (Via Lolacono 20)	8.205
5. Galleria Ortona	Galleria Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	4.464
6. Parco Ortona	Parco Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	5.694
9. Galleria Le Mura	Galleria Commerciale	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	10.553
17. Metro Pozzuoli	Cash & Carry	Pozzuoli, (NA), Via Provinciale Campana, 223	14.261
19. Metro Ravenna	Cash & Carry	Ravenna, (RA), Via Pacinotti, 20	5.476
21. Iper Rivoli	Supermercato	Rivoli, (TO), Corso Francia, 175	7.704

* GLA (Gross Lettable Area – Superficie Lorda Affittabile)

In considerazione delle caratteristiche tipologiche dei singoli Asset, il portafoglio è così definito: 4 gallerie commerciali, 1 parco commerciale, 2 strutture per vendita all'ingrosso (Cash & Carry) e 1 supermercato.





Valutazione

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che i *Fair Value* – Valori di Riferimento dei singoli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Estense Grande Distribuzione, alla data di valutazione del 31 dicembre 2013 siano i seguenti:

Asset	Tipologia	Indirizzo	Fair Value - Valori di Riferimento al 31/12/2013 (€)
2. Galleria Mongolfiera	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Santa Caterina, 19	43.800.000,00
3. Galleria Japigia	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Toscanini (Via Lolacono 20)	23.400.000,00
5. Galleria Ortona	Galleria Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	7.890.000,00
6. Parco Ortona	Parco Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	4.320.000,00
9. Galleria Le Mura	Galleria Commerciale	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	34.996.614,00
17. Metro Pozzuoli	Cash & Carry	Pozzuoli, (NA), Via Provinciale Campana, 223	22.200.000,00
19. Metro Ravenna	Cash & Carry	Ravenna, (RA), Via Paolotti, 20	6.480.000,00
21. Iper Rivoli	Supermercato	Rivoli, (TO), Corso Francia, 175	11.970.000,00

Il valore complessivo degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Estense Grande Distribuzione, alla data di valutazione del 31 dicembre 2013, risulta pertanto essere pari a:

€155.056.614,00

(Centocinquantacinquemilionicinquantaseimilaseicentoquattordici/00 Euro

Sottolineiamo che il totale sopra riportato è la somma dei Valori dei singoli Asset. Ciascun Asset è stato valutato singolarmente senza tener conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli stessi.