

VALUTAZIONE DEL 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.

GENNAIO 2013





Savills Italy S.r.l.

28 gennaio 2013

Via Manzoni 41, 20121 Milano
Email: milan@savills.it
Tel.: +39 02 3656 9300
Fax: +39 02 3656 9328

Spett.le
BNP Paribas REIM S.G.R. p.A.
Corso Italia 15/A
20122 Milano
Italia

www.savills.it
www.savills.com

Alla cortese attenzione della dott.ssa Claudia Imparato

RELAZIONE DI PROGETTO

ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

1.0 PREMESSA

In conformità alle vostre disposizioni, contenute nella Lettera d’incarico datata 5 aprile 2012, abbiamo svolto tutte le indagini necessarie al fine di determinare il Valore 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 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 2012**.

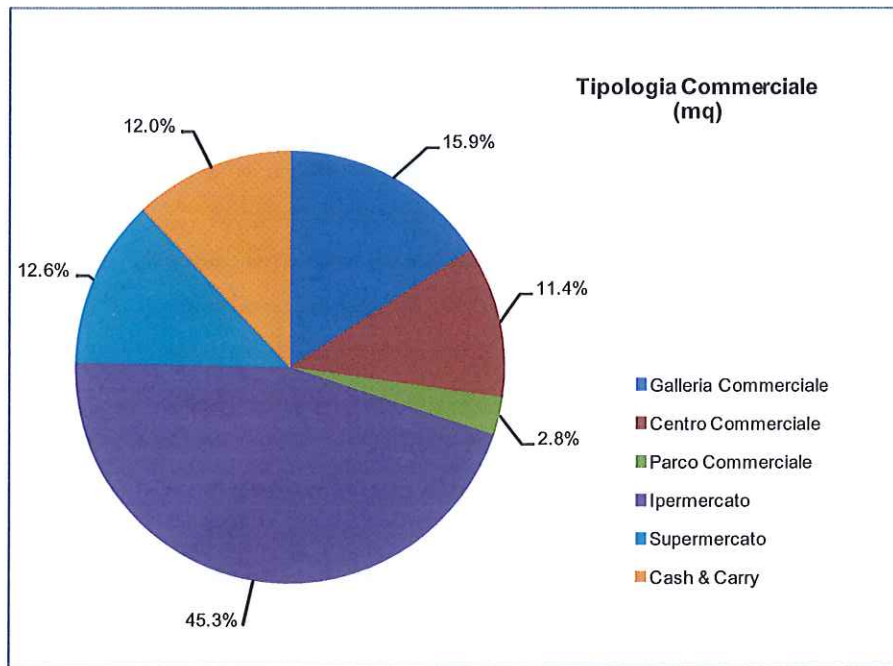
2.0 COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il fondo "Estense Grande Distribuzione" è composto alla data di riferimento del **31/12/2012** da n. 21 asset con destinazione prevalente commerciale. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

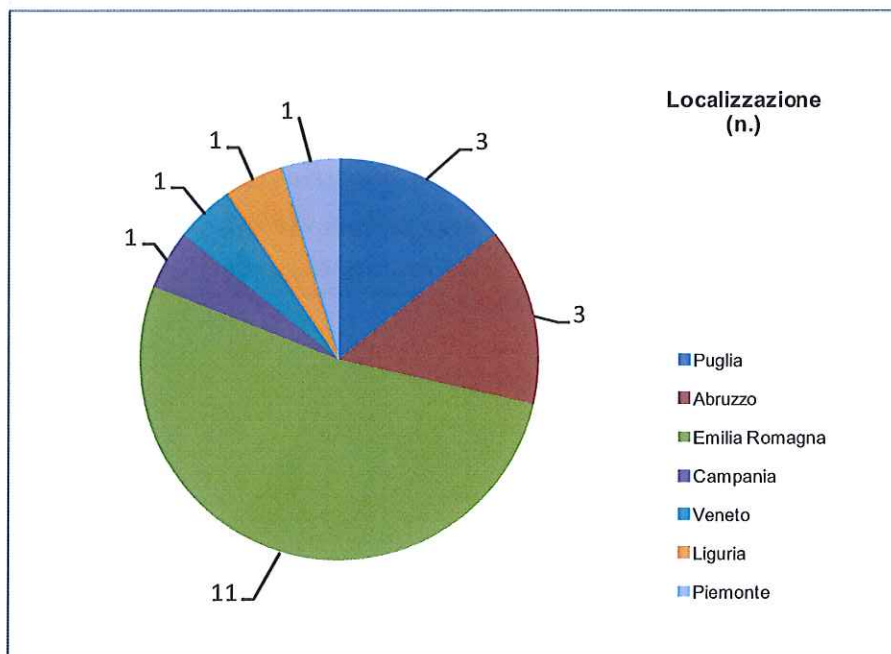
Asset	Tipologia	Indirizzo	GLA* (mq)
1. Iper Mongolfiera	Ipermercato	Andria, (BA), S.S. 170	16.594
2. Galleria Mongolfiera	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Santa Caterina, 19	8.938
3. Galleria Japigia	Galleria Commerciale	Bari, (BA), Via Toscanini (Via Loiacono 20)	8.205
4. Iper Ortona	Ipermercato	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	11.478
5. Galleria Ortona	Galleria Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	4.484
6. Parco Ortona	Parco Commerciale	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	5.694
7. Iper Castello	Ipermercato	Ferrara, (FE), Via Negri, 7/Via Bologna – Ang.Tang.	19.085
8. Iper Le Mura	Ipermercato	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	12.030
9. Galleria Le Mura	Galleria Commerciale	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	10.553
10. Super I Salici	Supermercato	Bondeno, (FE), Via della Fornace 1	2.739
11. Iper Grandemilia	Ipermercato	Modena, (MO), Via Emilia Ovest, 1480	20.752
12. Iper Della Mirandola	Ipermercato	Mirandola, (MO), Via Agnini, 37	11.706
13. Super Sassuolo	Supermercato	Sassuolo, (MO), Via Adda, 71 Via Circondariale)	5.215
14. Super Specialcoop	Supermercato	Modena, (MO), Via Giardini, 474/A	2.570
15. Super I Ciliegi	Supermercato	Vignola, (MO), Via Di Mezzo, 142	3.858
16. Super I Giardini	Supermercato	Formigine, (MO), I Giardini, 77/79	3.389
17. Metro Pozzuoli	Cash & Carry	Pozzuoli, (NA), Via Provinciale Campana, 223	14.261
18. Galleria Il Parco	Centro Commerciale	Camposampiero, (PD), Via Straelle di Rustega, 15	22.954
19. Metro Ravenna	Cash & Carry	Ravenna, (RA), Via Pacinotti, 20	5.476
20. Metro La Spezia	Cash & Carry	La Spezia, (SP), Via Valdilocchi	4.569
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 centro commerciale, 1 parco commerciale, 6 ipermercati, 6 supermercati e 3 strutture per vendita all'ingrosso (Cash & Carry).



La distribuzione geografica del portafoglio immobiliare presenta una netta prevalenza nella Regione Emilia Romagna.



6.0 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 2012 siano i seguenti:

Asset	Indirizzo	GLA* (mq)	Fair Value- Valori di Riferimento al 31/12/2012 (€)
1. Iper Mongolfiera	Andria, (BA), S.S. 170	16,594	15,045,238.00
2. Galleria Mongolfiera	Bari, (BA), Via Santa Caterina, 19	8,938	45,500,000.00
3. Galleria Japigia	Bari, (BA), Via Toscanini (Via Loiacono 20)	8,205	28,000,000.00
4. Iper Ortona	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	11,478	18,600,000.00
5. Galleria Ortona	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	4,484	10,570,000.00
6. Parco Ortona	Ortona, (CH), Contrada Santa Liberata	5,694	5,030,000.00
7. Iper Castello	Ferrara, (FE), Via Negri, 7/Via Bologna – Ang.Tang.	19,085	34,674,119.00
8. Iper Le Mura	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	12,030	20,288,801.00
9. Galleria Le Mura	Ferrara, (FE), Via Copparo 132/53	10,553	35,500,000.00
10. Super I Salici	Bondeno, (FE), Via della Fornace 1	2,739	3,340,382.00
11. Iper Grandemilla	Modena, (MO), Via Emilia Ovest, 1480	20,752	37,492,500.00
12. Iper Della Mirandola	Mirandola, (MO), Via Agnini, 37	11,706	22,200,000.00
13. Super Sassuolo	Sassuolo, (MO), Via Adda, 71 Via Circondariale)	5,215	6,801,744.00
14. Super Specialcoop	Modena, (MO), Via Giardini, 474/A	2,570	3,601,306.00
15. Super I Ciliegi	Vignola, (MO), Via Di Mezzo, 142	3,858	7,655,733.00
16. Super I Giardini	Formigine, (MO), I Giardini, 77/79	3,389	6,828,229.00
17. Metro Pozzuoli	Pozzuoli, (NA), Via Provinciale Campana, 223	14,261	22,800,000.00
18. Galleria Il Parco	Camposampiero, (PD), Via Straelle di Rustega, 15	22,954	29,167,785.00
19. Metro Ravenna	Ravenna, (RA), Via Pacinotti, 20	5,476	6,950,000.00
20. Metro La Spezia	La Spezia, (SP), Via Valdilocchi	4,569	8,160,000.00
21. Iper Rivoli	Rivoli, (TO), Corso Francia, 175	7,704	12,360,000.00

* GLA (Gross Lettable Area – Superficie Lorda Affittabile)

Il valore complessivo degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Estense Grande Distribuzione, alla data di valutazione del 31 dicembre 2012, risulta pertanto essere pari a:

€380.565.837,00

(Trecentottantamilionicinquecentosessantacinquemilaottocentotrentasette/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.

