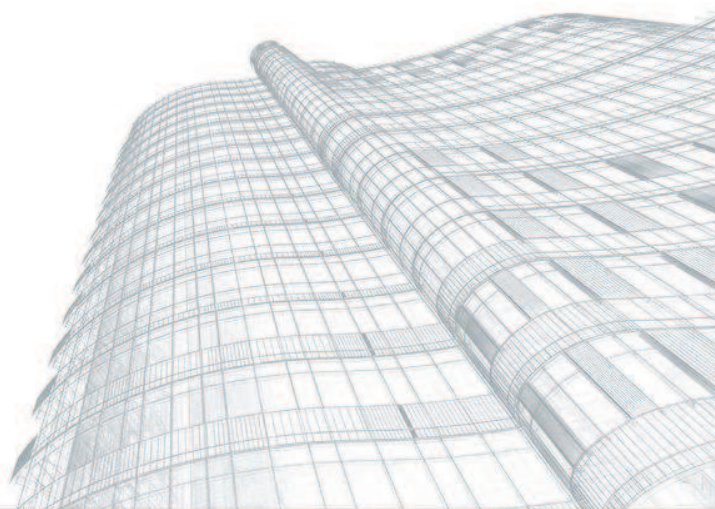


FONDO IMMOBILIARE DINAMICO

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2012 del patrimonio immobiliare



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

EXECUTIVE SUMMARY

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili dislocati prevalentemente nel nord Italia e in particolare a Milano. Nel grafico seguente la distribuzione dei compendi e delle superfici commerciali suddivise per Comuni.

Distribuzione unità immobiliari per comune				
Etichette di riga	Unità	%	Superficie Lorda (mq)	%
Milano	12	46%	200.862	52%
San Giuliano Milanese	3	12%	8.930	2%
Marcon	2	8%	24.805	6%
Brescia	1	4%	4.260	1%
Cinisello Balsamo	1	4%	17.012	4%
Erbusco	1	4%	4.415	1%
Ferrara	1	4%	13.605	3%
Parma	1	4%	4.313	1%
Roma	1	4%	21.216	5%
Trezzo sull'Adda	1	4%	86.182	22%
Livorno	1	4%	776	0%
Venezia	1	4%	2.792	1%
Totale complessivo	26	100%	389.169	100%

Perimetro di

Valutazione

Il Fondo risulta inoltre proprietario dell'intera partecipazione nella società lussemburghese DIRE S.a.r.l. a sua volta titolare di una quota di partecipazione del 43,68% (3.018 quote su un numero complessivo di 6.909) dell'OPCI di diritto francese denominata “*Technical Property Fund 1-TPF1*”.

Il Portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili a destinazione d'uso terziaria, retail, logistica e residenziale.

Destinazione d'Uso

Prevalente

Distribuzione unità immobiliari per destinazione d'uso				
Etichette di riga	Destinazione d'uso prevalente	%	Superficie Lorda (mq)	%
RETAIL	12	46%	108.989	28%
OFFICE	11	42%	190.430	49%
RESIDENTIAL	2	8%	3.568	1%
WAREHOUSE	1	4%	86.182	22%
Totale complessivo	26	100%	389.169	100%

Stato Locativo

Il portafoglio immobiliare, alla data di valutazione, risulta vacante al 12,6%

Metodologia

Il metodo finanziario reddituale

Valutativa

Il metodo sintetico comparativo

Utilizzata

Il costo di ricostruzione a nuovo

Il metodo del patrimonio netto rettificato

Data di Redazione

del Presente

Il presente report è stato redatto in data **28 Gennaio 2013**

Documento

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2012**

Il più probabile valore di mercato del portafoglio asset by asset e consolidato è, arrotondato, pari a:

€ 349.699.000,00

Market Value (MV)

(€ trecentoquarantanovemilioneisicentonovantanovemila,00)

Il patrimonio netto della partecipazione in DIRE Sarl risulta, arrotondato, pari a:

€ - 1.729.000,00

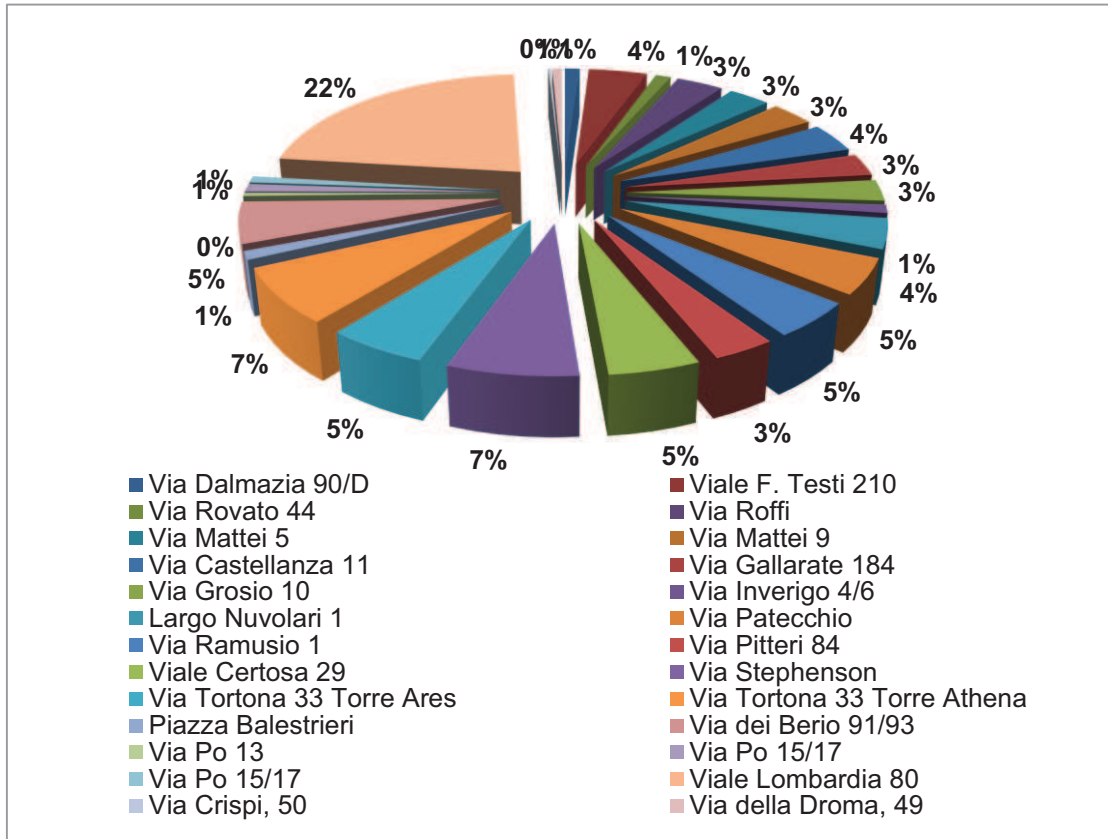
(€ - unmilionesettecentoventinovemila,00).

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il Portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili a destinazione d'uso terziaria, retail, residenziale e logistica, dislocati nel nord Italia e prevalentemente a Milano. La tabella espone gli immobili del portafoglio:

Id	Provincia	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Superficie Lorda (mq)
1	BS	Brescia	Via Dalmazia 90/D	RETAIL	4.260
2	MI	Cinisello Balsamo	Viale F. Testi 210	RETAIL	17.012
3	BS	Erbusco	Via Rovato 44	RETAIL	4.415
4	FE	Ferrara	Via Roffi	RETAIL	13.605
5	VE	Marcon	Via Mattei 5	RETAIL	12.088
6	VE	Marcon	Via Mattei 9	RETAIL	12.717
7	MI	Milano	Via Castellanza 11	OFFICE	15.051
8	MI	Milano	Via Gallarate 184	OFFICE	11.456
9	MI	Milano	Via Grosio 10	OFFICE	10.976
10	MI	Milano	Via Inverigo 4/6	OFFICE	4.347
11	MI	Milano	Largo Nuvolari 1	OFFICE	15.380
12	MI	Milano	Via Patecchio	OFFICE	18.168
13	MI	Milano	Via Ramusio 1	OFFICE	18.167
14	MI	Milano	Via Pitteri 84	RETAIL	12.900
15	MI	Milano	Viale Certosa 29	RETAIL	18.748
16	MI	Milano	Via Stephenson	OFFICE	26.797
17	MI	Milano	Via Tortona 33 Torre Ares	OFFICE	20.640
18	MI	Milano	Via Tortona 33 Torre Athena	OFFICE	28.233
19	PR	Parma	Piazza Balestrieri	RETAIL	4.313
20	RM	Roma	Via dei Berio 91/93	OFFICE	21.216
21	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 13	RETAIL	1.640
22	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 15/17	RETAIL	3.955
23	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 15/17	RETAIL	3.335
24	MI	Trezzo sull'Adda	Viale Lombardia 80	WAREHOUSE	86.182
25	LI	Livorno	Via Crispi, 50	RESIDENTIAL	776
26	VE	Venezia	Via della Droma, 49	RESIDENTIAL	2.792
<i>Totale:</i>					389.169

La seguente tabella mostra la composizione percentuale del portafoglio in base alla superficie lorda:



Metodologia Estimativa Utilizzata

Gli immobili sono stati valutati secondo le seguenti metodologie:

Cod	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione Uso	Metodo Valutativo	Periodi Di Valutazione
01	LOMBARDIA	BS	Brescia	Via Dalmazia 90/D	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
02	LOMBARDIA	MI	Cinisello Balsamo	Viale F. Testi 210	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
03	LOMBARDIA	BS	Erbusco	Via Rovato 44	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
04	EMILIA ROMAGNA	FE	Ferrara	Via Roffi	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
05	VENETO	VE	Marcon	Via Mattei 5	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
06	VENETO	VE	Marcon	Via Mattei 9	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
07	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Castellanza 11	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
08	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Gallarate 184	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
09	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Grosio 10	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
10	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Inverigo 4/6	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
11	LOMBARDIA	MI	Milano	Largo Nuvolari 1	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
12	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Patecchio	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	16
13	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Ramusio 1	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
14	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Pitteri 84	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
15	LOMBARDIA	MI	Milano	Viale Certosa 29	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
16	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Stephenson	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
17	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Tortona 33 Torre Ares	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
18	LOMBARDIA	MI	Milano	Via Tortona 33 Torre Athena	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
19	EMILIA ROMAGNA	PR	Parma	Piazza Balestrieri	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
20	LAZIO	RM	Roma	Via dei Berio 91/93	OFFICE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
21	LOMBARDIA	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 13	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
21	LOMBARDIA	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 15/17	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
21	LOMBARDIA	MI	San Giuliano Milanese	Via Po 15/17	RETAIL	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12
22	LOMBARDIA	MI	Trezzo sull'Adda	Viale Lombardia 80	WAREHOUSE	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15
	TOSCANA	LI	Livorno	Via Crispi, 50	RESIDENTIAL	Sintetico Compartivo	
	VENETO	VE	Venezia	Via della Droma, 49	RESIDENTIAL	Sintetico Compartivo	

Market Value

La seguente tabella, suddivisa per località e per metodologia estimativa, riepiloga il **Market Value (MV)** asset-by-asset alla data del **31 Dicembre 2012**:

cod	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Valore a 31/12/12 €
1	Brescia	BS	Via Dalmazia 90/D	RETAIL	6.858.000
2	Cinisello Balsamo	MI	Viale F. Testi 210	RETAIL	21.138.000
3	Erbusco	BS	Via Rovato 44	RETAIL	7.431.000
4	Ferrara	FE	Via Roffi	RETAIL	9.298.000
5	Marcon	VE	Via Mattei 5	RETAIL	8.288.000
6	Marcon	VE	Via Mattei 9	RETAIL	8.361.000
7	Milano	MI	Via Castellanza 11	OFFICE	17.890.000
8	Milano	MI	Via Gallarate 184	OFFICE	13.964.000
9	Milano	MI	Via Grosio 10	OFFICE	11.616.000
10	Milano	MI	Via Inverigo 4/6	OFFICE	4.582.000
11	Milano	MI	Largo Nuvolari 1	OFFICE	40.100.000
12	Milano	MI	Via Patecchio	OFFICE	8.541.000
13	Milano	MI	Via Ramusio 1	OFFICE	9.548.000
14	Milano	MI	Via Pitteri 84	RETAIL	12.295.000
15	Milano	MI	Viale Certosa 29	RETAIL	26.682.000
16	Milano	MI	Via Stephenson	OFFICE	15.681.000
17	Milano	MI	Via Tortona 33 Torre Ares	OFFICE	27.227.000
18	Milano	MI	Via Tortona 33 Torre Athena	OFFICE	38.962.000
19	Parma	PR	Piazza Balestrieri	RETAIL	9.850.000
20	Roma	RM	Via dei Berio 91/93	OFFICE	10.886.000
21	San Giuliano Milanese	MI	Via Po 13	RETAIL	3.178.000
22	San Giuliano Milanese	MI	Via Po 15/17	RETAIL	7.759.000
23	San Giuliano Milanese	MI	Via Po 15/17	RETAIL	6.232.000
24	Trezzo sull'Adda	MI	Viale Lombardia 80	Magazzino - Warehouse storage	13.439.000
25	Livorno	LI		RESIDENTIAL	1.913.000
26	Venezia	VE		RESIDENTIAL	7.980.000
26					€ 349.699.000

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato, che arrotondato è pari a:

€ 349.699.000,00

(€ trecentoquarantanovemilioneiseicentonovantanovemila,00)

Il Fondo risulta inoltre proprietario dell'intera partecipazione nella società lussemburghese DIRE S.a.r.l. il cui valore secondo il metodo del patrimonio netto risulta, alla data del 31 Dicembre 2012, risulta, arrotondato, pari a:

€ - 1.729.000,00

(€ - unmilionesettecentoventinovemila,00).

Nota Finale

La presente relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 12 bis, comma 3, lettera a) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Patrigest S.p.A., di BNP PARIBAS REIM Sgr p.A., dei suoi consulenti, delle banche finanziatrici e dell'Intermediario Finanziario nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 bis, comma 3, lettera b) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228; le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a Terzi previo consenso scritto di Patrigest S.p.A. e di BNP PARIBAS REIM Sgr p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Prof. Armando Borghi
Amministratore Delegato
PATRIGEST S.p.A.

Enrico Saulli architetto
Amministratore
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e
Provincia
il 23.04.1992 al n. 9796

