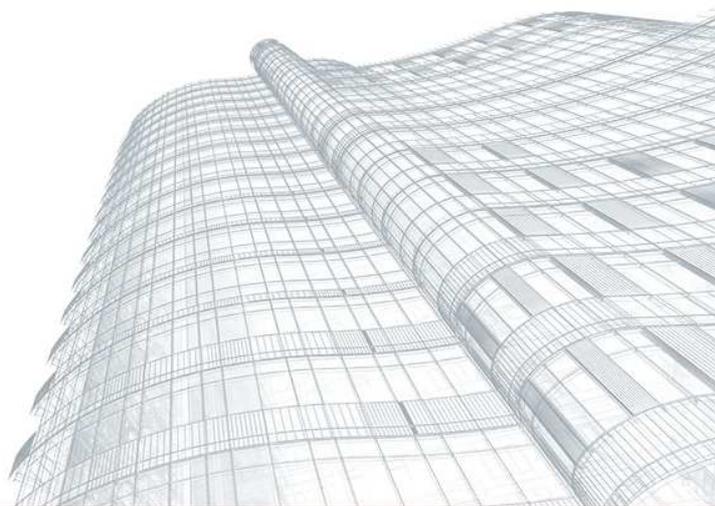


# BENI STABILI GESTIONI SGR S.p.A.

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2013 del patrimonio immobiliare  
facente parte del Fondo Immobiliare denominato “Securfondo”.



[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

## Indice

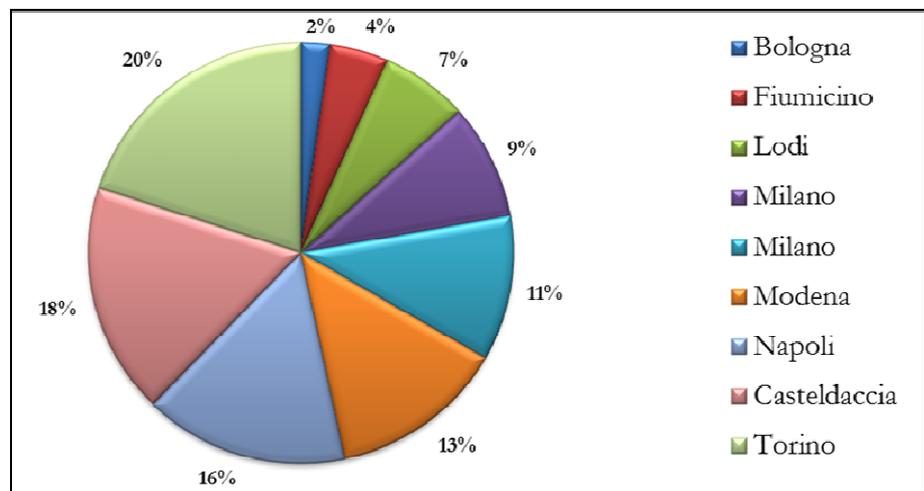
<b>EXECUTIVE SUMMARY.....</b>	<b>3</b>
<b>RELAZIONE DI STIMA .....</b>	<b>6</b>
Destinatari e Scopo della Valutazione.....	7
Conformità agli Standard Valutativi .....	7
Dati e Materiale Utilizzato .....	8
Assunzioni e Limitazioni.....	9
Riservatezza dei dati.....	10
Composizione del Portafoglio Immobiliare .....	11
Market Value.....	12
Nota Finale.....	13
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>14</b>
Allegato 1 - Descrizione delle Metodologie Estimative Utilizzate per la Valutazione	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 – Superfici	

# *EXECUTIVE SUMMARY*

## EXECUTIVE SUMMARY

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili dislocati in tutta Italia e prevalentemente nel nord Italia. Nel grafico seguente la distribuzione delle superfici commerciali per localizzazione:

### Perimetro di Valutazione



### Destinazione d'Uso Prevalente

La destinazione d'uso è mista terziaria, commerciale medie-grandi superfici, logistica e residenziale:

id	Comune	Provincia	Indirizzo	Destinazione d'uso
1	BOLOGNA	BO	VIA GOITO 18 - VIA ALBIROLI 3/5	Retail
2	FIUMICINO	RM	VIALE DELLE ARTI 171	Industrial
3	FIUMICINO	RM	VIALE DELLE ARTI 171	Office
4	FIUMICINO	RM	VIALE DELLE ARTI 171	Retail
5	LODI	LO	VIA GRANDI (PIASTRA COMMERCIALE) 8	Retail
6	MILANO	MI	VIA GIOSUE' CARDUCCI 29	Office
7	MILANO	MI	VIA DELL'ANNUNCIATA 2	Retail
8	MODENA	MO	VIA DIVISIONE ACQUI 151-161	Office
9	NAPOLI	NA	CORSO MERIDIONALE 53	Office
10	TORINO	TO	VIA BELFIORE 23	OFFICE
11	CASTELDACCIA	PA	HOTEL SOLUNTO MARE	TURISTICO/RICREATIVO

**Metodologia**

Metodo finanziario reddituale

**Valutativa**

Metodo comparativo ai valori di mercato (Sintetico Comparativo)

**Utilizzata**

**Data di Redazione**

**del Presente**

**Documento**

Il presente report è stato redatto in data **13 gennaio 2014**

**Data di**

**Valutazione**

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2013**

Il più probabile valore di mercato al 31/12/2013 è pari a:

**Market Value (MV)**

**€ 117.442.900,00**

(€ centodiciassettemilioni quattrocento quarantaduemila novecento,00)

# *RELAZIONE DI STIMA*

## RELAZIONE DI STIMA

### *Destinatari e Scopo della Valutazione*

---

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l’incarico di elaborare una valutazione di mercato dei beni immobiliari appartenenti al Fondo Immobiliare “Securfondo”, Fondo Comune di Investimento Immobiliare, promosso e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.a.

### *Conformità agli Standard Valutativi*

---

Le metodologie valutative ed i formati adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale, sia con quanto prescritto dalle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per le operazioni di costituzione di Fondi Immobiliari ad Apporto (es: Regolamento della Banca d’Italia).

In particolare ci si riferisce alle “Guidance Notes” dettate dall’*International Valuation Standards Committee* per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione di stima.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Comunicazione Congiunta di Banca d’Italia e Consob del 29 luglio 2010 recante le “Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento”;
- I Principi e Linee Guida concernenti “Il rapporto tra le SGR e gli esperti indipendenti nell’attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari” diffuse da Assogestioni con circolare del 27 maggio 2010 (prot. n. 58/10/C) (“Linee Guida di Assogestioni”).
- Possesso dei requisiti di cui articolo 17 del Decreto del Ministero del Tesoro del 24 maggio 1999 n. 228.

- Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e modificato dal Provvedimento dell' 8 maggio 2012 e successive integrazioni dell'8 Maggio 2013 con particolare riferimento alle disposizioni sui criteri di valutazione di cui al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II e delle linee guida di Assogestioni e Consob;

## *Dati e Materiale Utilizzato*

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

### **1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:**

- Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso livello per livello Aree esterne e cortilizie di pertinenza;
- Planimetrie del complesso immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;
- Convenzioni, Vincoli urbanistici e/o ambientali, Servitù attive e passive;
- Foglio, Mappale e Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa;
- Inquadramento catastale e classe del cespite
- L'analisi della documentazione urbanistica fornita dalla Committente:
  - a) Estratto di Piano Regolatore Generale (o di strumenti urbanistici equivalenti) ed eventuali varianti;
  - b) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - c) Estratti di Piani Urbanistici Attuativi Comunali (piani di lottizzazione e Convenzioni Urbanistiche, piani particolareggiati, piani esecutivi, piani di recupero, etc.);
  - d) Progetto di sviluppo;

### **2. Sopralluoghi dei beni immobiliari:** effettuati da personale tecnico di Patrigest S.p.A., al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- La qualità del mercato territoriale di riferimento;
- La qualità del tessuto edilizio circostante e le tipologie d'uso prevalenti;
- Il grado di conservazione e vetustà dell'Immobile.

I sopralluoghi vengono effettuati una volta all’anno, il primo sopralluogo è avvenuto per la valutazione al 30-06-2012.

3. **Sull’analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d’uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d’assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
4. **Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l’elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

### *Assunzioni e Limitazioni*

Nell’elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il portafoglio immobiliare è stato considerato nell’attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) e canoni unitari (€/mq/anno) sono state fornite dalla committenza. Per il computo del valore dell’intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d’uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza e dell’esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali.

### *Riservatezza dei dati*

---

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

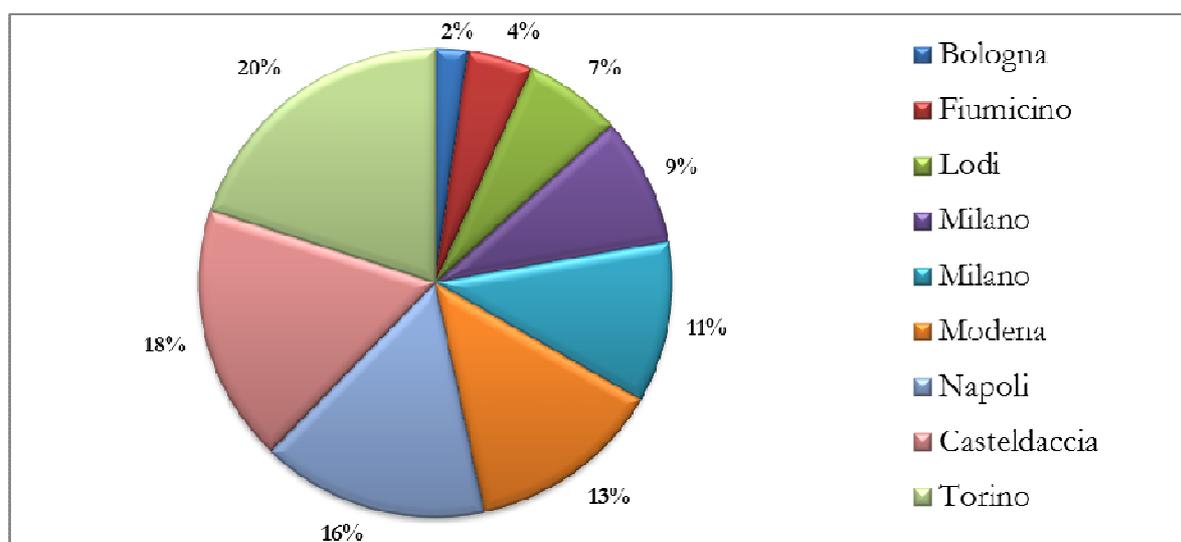
Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

## Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il Portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili a destinazione d'uso terziaria, commerciale medie-grandi superfici, logistica e residenziale, dislocati in tutta Italia e prevalentemente nel nord Italia. La tabella espone gli immobili del portafoglio:

Id	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso	Mq lordi
1	BO	Bologna	Via Goito, 18 - Via Albioli, 3/5	Uffici / Commerciale	3.439
2	RM	Fiumicino	Viale delle Arti, 171	Uffici	7.191
3	LO	Lodi	Via Grandi, 8	Commerciale	10.841
4	MI	Milano	Via Giosuè Carducci, 29	Residenziale	2.846
5	MI	Milano	Via dell'Annunciata	Uffici	1.371
6	MO	Modena	Via Divisione Acqui	Uffici	15.417
7	NA	Napoli	Corso Meridionale 53	Uffici	13.480
8	PA	Casteldaccia	Via Nazionale Strada Statale 113	Ricettivo	5.486
9	TO	Torino	Via Belfiore, 23	Uffici	15.591
<b>Totale</b>					<b>75.662</b>

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



## *Market Value*

---

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

**€ 117.442.900,00**

**(€ centodiciassettemilioni quattrocento quarantadue mila novecento,00).**

Valore di mercato al **30/06/2013** del portafoglio immobiliare

**€ 120.173.900,00**

**(€ centoventimilioni centosettantatremila novecento,00).**

Variazione di valore di mercato del portafoglio immobiliare

**€ 2.731.000,00**

**(€ duemilioni settecentotrentunomila,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 Beni Stabili Gestioni Sgr S.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 Beni Stabili Gestioni Sgr S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Enrico Saulli architetto

*Amministratore*

PATRIGEST S.p.A.

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



# *ALLEGATI*

# **PATRIGEST**

ADVISORY & VALUATION

**Prof Armando Borghi - FRICS**

Presidente e Amministratore Delegato

**Antonio Martino - MRICS**

Executive Director

## **TEAM:**

**Matteo Marchese**

Project Manager

**Alessandro Bressan**

Senior Analyst

**Andrea Da Col**

Analyst

**Patrigest S.p.A.**

Via B. Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. +39 02 77.55.680 – Fax +39 02 77.55.702

E-mail: [info@patrigest.it](mailto:info@patrigest.it)

[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION