

Ottobre 2018

IGD SIIQ SPA

Via S. Giuseppe, 25 - Conegliano (TV)

Ipermercato Conè

J.I. Pirelli di Congnità

 | *Achieve Ambitions*

Jones Lang LaSalle S.p.A.
Via Agnello, 8 - 20121 Milano
Tel. +39 02 8566521 Fax +39 02 8566520
Via Bissolati 20 - 00187 Roma
Tel. +39 06 4200671 Fax +39 06 42006720

Jones Lang LaSalle S.p.A. - Sede legale: Via Agnello 8 - 20121 Milano
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Jones Lang LaSalle Inc
Capital Sociale 259.070.001,00 - R.E.A. Milano 1337824
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano
1007040155

Egregio Dott. Roberto Zola,
A seguito della proposta di servizi di Servizi Professionali datata 15.10.18 abbiamo operato le analisi
necessarie per fornirvi la ns. opinione professionale in merito alla congruità del Canone di Locazione
relativo all'ipercarato Conè sito in Via s. Giuseppe, 25 - Conegliano (TV) e meglio identificato nella
sezione n. 4 ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità correlata a IGD SIIG Spa (di
seguito il Cliente).

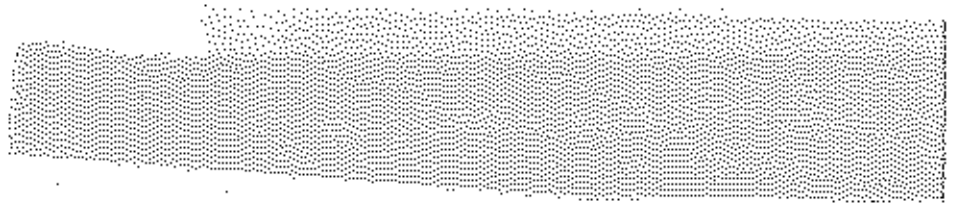
Oggetto: Parere di Congruità Relativo al Canone di Locazione dell'ipercarato Conè

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

Ns. rif
Tel 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.martin@eu.jll.com
luca.villani@eu.jll.com

IGD SIIG SPA
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 - Bologna
Italia

Milano, 26 ottobre 2018



1 Scopo del Parere di Congruità

Lo scopo del presente incarico è fornirvi un Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione dell'Ipermercato (come nel suo stato di manutenzione ed uso, oggetto di analisi valutativa in data 30.06.18, alle condizioni di mercato riscontrate alla data di analisi. E nostra comprensione che detto Ipermercato sarà oggetto di un'operazione che determinerà la riformulazione del Canone di Locazione nonché il ridimensionamento della GLA.

I risultati delle ns. analisi, così come il nostro Parere di Congruità, sono destinati al Cliente per suo esclusivo uso interno al fine di supportare un'operazione finanziaria con un'entità a esso correlata.

2 Basi dell'Analisi

Portiamo alla Vs. attenzione che i servizi da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione, edito a giugno 2017 (in vigore dal 1 luglio 2017) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali IVS.

Si riporta che al fine della presente opinione, ci avvaliamo della seguente definizione elaborata dall'International Valuation Standards Council ed esplicitata nel RICS Standard Professionali - Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4 - Sezione 4):

Canone di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

3 Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi e la stesura dei nostri Rapporti; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

La portata delle analisi eseguite in relazione al mandato di Servizi Professionali in oggetto sono analizzate nelle seguenti sezioni e sono in linea con i termini concordati con il Cliente.

Il Soggetto Responsabile per il Presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del presente Parere di Congruità; il detto è stato condotto sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, Regional Director - Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A. e svolta dal Dott. Hugo Carola MRICS, Associate Director di Jones Lang LaSalle e dall'Arch. Lorenza Mariotti, Junior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente. Pertanto, ai fini della stesura del presente Parere di Congruità, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

Si rende altresì noto che, detta analisi, si fonda anche sulle informazioni e sui documenti di cui la scrivente è venuta in possesso in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente in occasione della presente analisi:

- * Nuovo Canone di Locazione che entrerà in vigore a decorrere dal quinto mese successivo alla riconsegna dell'Ipomercato che, secondo quanto comunicato dal Cliente, avverrà entro il 2019 (durata 18 anni senza possibilità di recesso da parte del conduttore, rinnovabile di 6 anni in 6 anni)
- * Canone di Locazione alla data di analisi
- * Nuova GLA dell'Ipomercato a seguito del ridimensionamento, suddivisa in Area Vendita, riserve, laboratori, uffici, locali tecnici e post vendita.

Consistenze

Come concordato con il Cliente, ai fini della presente analisi, ci siamo basati sulle aree forniteci dal Cliente in occasione della presente analisi, che abbiamo ritenuto corrette ed accurate. Pertanto, come da accordi intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e sulle informazioni forniti in occasione della valutazione al 30.06.18. È nostra prassi non controllare detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra analisi si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente o/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo in occasione della valutazione al 30.06.18. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Visita alla Proprietà

Come concordato con il Cliente non è stata svolta alcuna visita alla Proprietà. Si porta all'attenzione del Cliente che detta Proprietà è stata ispezionata in data 27.07.18 in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene svolta in occasione del precedente esercizio valutativo siano idonee allo svolgimento del presente incarico. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi cdifficati da noi ispezionati) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Materiali nocivi e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

Spese e Vincoli

La presente analisi non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente analisi, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale. Riservatezza e Confidenzialità

I nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nel presente Parere di Congruità. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti. La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente Parere di Congruità o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4 Dati principali della Proprietà

Caratteristiche del sito

La proprietà oggetto di analisi è l'ancora alimentare del Centro Commerciale "Conè" il quale è composto da un unico corpo di fabbrica e fa parte di una più ampia area commerciale la quale comprende anche il Retail Park "Conè".

L'area confina a Nord-Est con Strada Statale SS 13 – Viare Italia – dalla quale avviene l'accesso al sito, a Sud-Est da Via Matteotti e a Sud-Ovest con un'area a destinazione rurale.

Descrizione dell'Ipmercato Conè

Il Centro Commerciale "Conè", nel quale l'ancora alimentare oggetto di valutazione è collocata, è stato inaugurato nel novembre del 2010 ed è caratterizzato da due piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra ospita la galleria commerciale e l'ipmercato mentre il primo piano, con una GLA inferiore rispetto al piano terreno, è sviluppato nella parte centrale ed ospita la food court e gli uffici direzionali. Al primo piano interrato sono invece collocati parte del parcheggio a servizio del Centro.

Vi sono inoltre due aree parcheggio a raso collocate a Sud-Ovest e a Nord-Est, nelle aree limitrofe al Centro Commerciale il quale offre in totale 1.740 posti auto (ivi compresi quelli a servizio del Retail Park "Conè", posti in copertura delle medie superfici Mondo Convenienza e Cisaifa).

L'Ipcoop è collocata al piano terreno ed è a Sud-Est della proprietà.

La struttura portante è in cemento armato con copertura piana, la quale ospita gli impianti a

servizio del Centro. La facciata è caratterizzata da mattoni a vista; internamente all'ipmercato, la pavimentazione è formata da piastrelle in gres di tipo industriale, i soffitti prevedono impianti a vista e corpi illuminanti appesi.

L'ipmercato è dotato di reparto gastronomia, macelleria, pescheria e panetteria, con relative zone di laboratorio e colle frigoriferi; i magazzini e le aree di stoccaggio sono ubicati nella parte retrostante l'area vendita.

Consistenza

Le consistenze qui di seguito riportate, sono state desunte dalla documentazione da Voi fornita in occasione dell'analisi valutativa data 30.06.18 e, come da accordi, sono state da noi assunte come corrette e probanti:

Unità	Ipmercato	Area Vendita (m ²)
Coop Allianza 300	3.198	6.389

5 Parere di Congruità

Il Cliente ha richiesto il ns. Parere di Congruità rispetto alla ragionevolezza del nuovo Canone di Locazione dell'ipmercato (con sito Via S. Giuseppe, 25 – Conggiano (TV).

- Si evidenzia che:
- Alla luce della riduzione di GLA annunciata dal Cliente, del Canone di Locazione previsto dal nuovo Contratto di Locazione, dell'analisi dei fatturati stimati dal Cliente a seguito della riduzione (e del conseguente Rent to Sales), è nostra opinione che i key drivers relativi al presente mercato siano variati rispetto a quelli riscontrati in occasione dell'ultima analisi valutativa effettuata, datata 30.06.18.
 - Il Canone di Locazione alla data di analisi è pari a € 1.617.212 annui, che riflette un valore unitario di €170/m² annui sulla GLA.

A fronte di un fatturato relativo agli ultimi 12 mesi disponibili (aprile 2017 – marzo 2018) pari a €33.718.502 (reso noto in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18), la performance del mercato in termini di valori €/mq sull'area vendita risulta pari a €5.269/mq/anno (€3.550/mq/anno sulla GLA). Tale dato rispecchia un Rent to Sales (Canone percepito annuo/ Fatturato annuo) pari al 4,80%.

Proprietà		Immercato (Cont.)	
Canone di locazione attuale	€/anno	1.617.212	1.519.717
Canone di locazione pre-mercato	€/anno		
Delta (nuovo Canone di locazione / nuovo mercato)			4,71%
GLA - pro Area Vendita - riduzione (m ²)	9.498	6.399	
Proprietà			
Immercato (Cont.)			
Nuova GLA	6.734		
Nuova Area Vendita (m ²)	4.000		
Nuovo Canone di locazione		Nuovo Canone di locazione	
di mercato	€/anno	1.144.780	1.090.908
di mercato	€/anno		
Delta (nuovo Canone di locazione / nuovo mercato)			4,71%
Fatturato annuo stimato dal Cliente a seguito della riduzione di GLA		Fatturato annuo stimato dal Cliente a seguito della riduzione di GLA	
		33.718.502	28.354.370
		15,91%	

La nostra comprensione che il nuovo Canone di Locazione entrerà in vigore a decorrere dal quinto mese successivo alla riconsegna del mercato che, secondo quanto comunicato dal Cliente, avverrà entro il 2019 (durata 18 anni senza possibilità di recesso da parte del conduttore, rinnovabile di 6 anni in 6 anni) ed a seguito della riduzione della GLA da 9.498 m² a 6.734 m².

La tabella a seguire sintetizza i risultati della nostra analisi evidenziando l'eventuale variazione tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Locazione di Mercato.

* in occasione della presente analisi, il Cliente ci ha fornito una stima per la proiezione del fatturato a regime a seguito della riduzione di GLA. Tale stima corrisponde a €28.354.370 anno che equivale ad una riduzione del 15,91% rispetto al fatturato relativo alla GLA pre-riduzione (€33.718.502 anno).

A fronte di tale stima, la performance dell'ipermercato in termini di valori €/mq sull'area vendita risulterebbe pari a €7.089/mq/anno (€4,211/mq/anno sulla GLA).
E' nostra opinione che tale stima sia appropriata alla luce di una riduzione di GLA e Area Vendita; casi recenti di riduzioni strategiche dell'Area Vendita di ancore alimentari inserite all'interno di Centri Commerciali, rendono evidente una maggiore efficienza degli spazi a seguito della riduzione della componente adibita a merce non-food (che negli ultimi anni ha dato segnali di underperformance) ed un focus sull'area adibita a merce food. L'aumento dell'efficienza dell'Area Vendita consta normalmente anche in una riformulazione sia del layout orizzontale (riformulazione delle aree di circolazione, creazione di "isole" e spostamento/ridimensionamento dei vari reparti, etc) che di quello verticale (ottimizzando le scaffalature al fine di aumentare la superficie di esposizione della merce). E' nostra comprensione che i processi di riduzione delle GLA di ancore alimentari, fino al raggiungimento di un taglio adeguato al bacino di riferimento, comportino normalmente un aumento del fatturato al m²; questo fenomeno viene incrementato in caso di simultanee ristrutturazioni generali del punto vendita.

* Il Canone di Locazione di Mercato stimato alla data della presente analisi per l'ipermercato è pari a €1.090.908 annui, che riflette un valore unitario pari a €162/m² sulla GLA e risulta in un Return to Sales potenziate pari a 3,85% (considerando il fatturato annuo stimato del Cliente a seguito della riduzione di GLA). Essendo il nuovo Canone di Locazione pari a €1.144.780 (€170/m² anno), tale dato riflette una situazione sopra mercato del nuovo Canone di Locazione nell'ordine del 4,71% secondo la nostra opinione.

Portiamo all'attenzione del Cliente che il Canone di Locazione di Mercato è stato stimato tenendo in considerazione la nuova dimensione e la localizzazione dell'ipermercato ed anche le performance espresse ed evidenziate dalla sostenibilità del canone.

Conclusioni

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Contratto di Locazione prevede un canone annuo pari a €1.144.780 che riflette un valore unitario di €170/m² annui sulla GLA a seguito di una riduzione di GLA di 2.802 m² che risulta in una nuova GLA pari a 6.734 m² (4.000 m² di Area Vendita). E' nostra opinione che il fatturato stimato dal Cliente (pari a €28.354.370 anno) a seguito del ridimensionamento sia adeguato in considerazione dell'aumento di efficienza che normalmente avviene a seguito di questo tipo di operazioni.

Il nuovo Canone di Locazione riflette un Rent to Sales pari a 4,04% (considerando il fatturato annuo stimato del Cliente a seguito della riduzione di GLA).

Tale dato è appropriato secondo la nostra opinione alla luce di un volume totale di vendite stimato a seguito della GLA pari a €28.354.370.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando che il delta tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Mercato è inferiore del 5%, e nostra opinione che il nuovo Canone di Locazione possa essere considerato congruo.

È inoltre nostra opinione che la durata del nuovo Contratto di Locazione sia conforme alla prassi di mercato per asset similari.

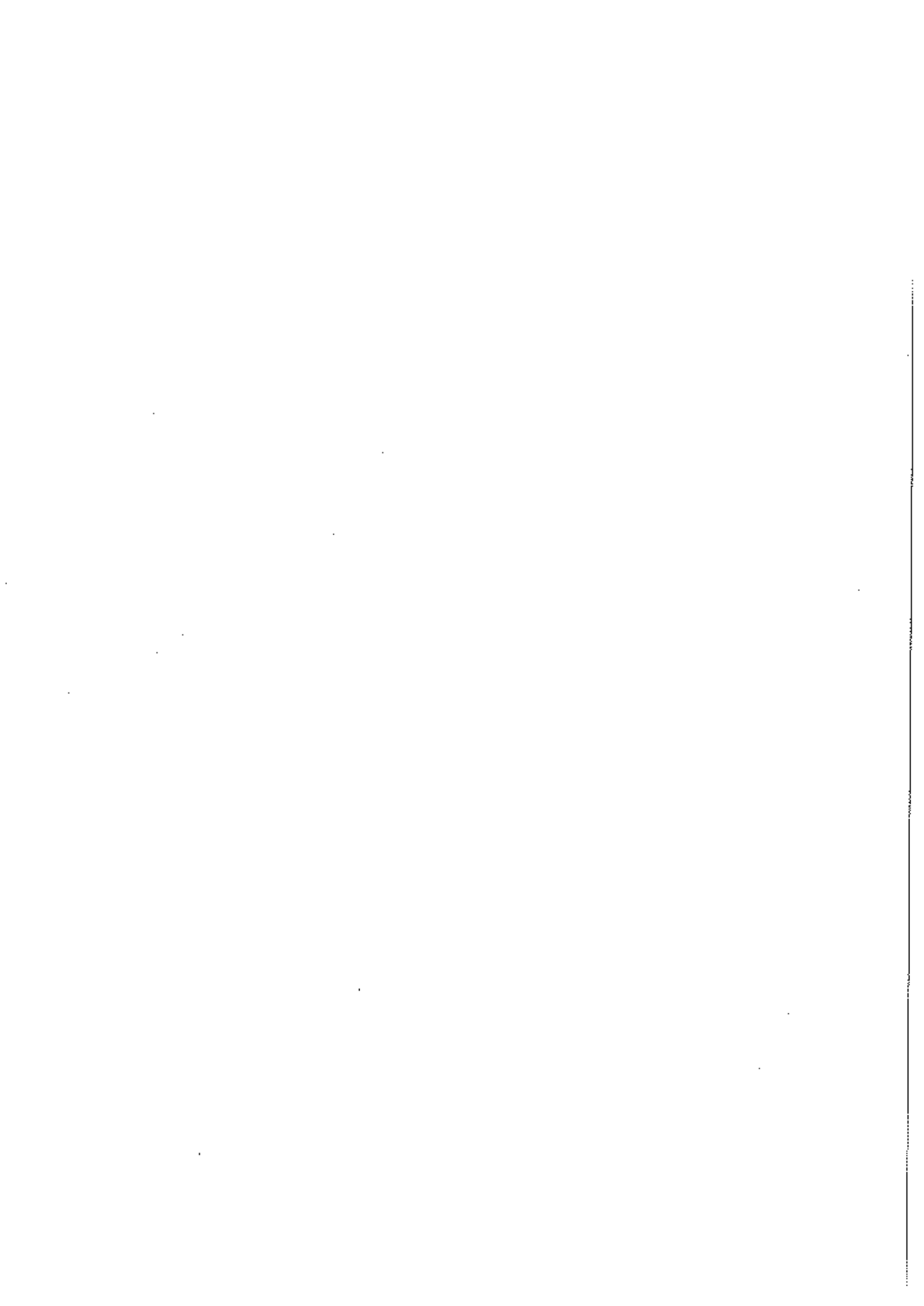
Il presente Parere di Congruità è stato redatto in data 26.10.18 sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente

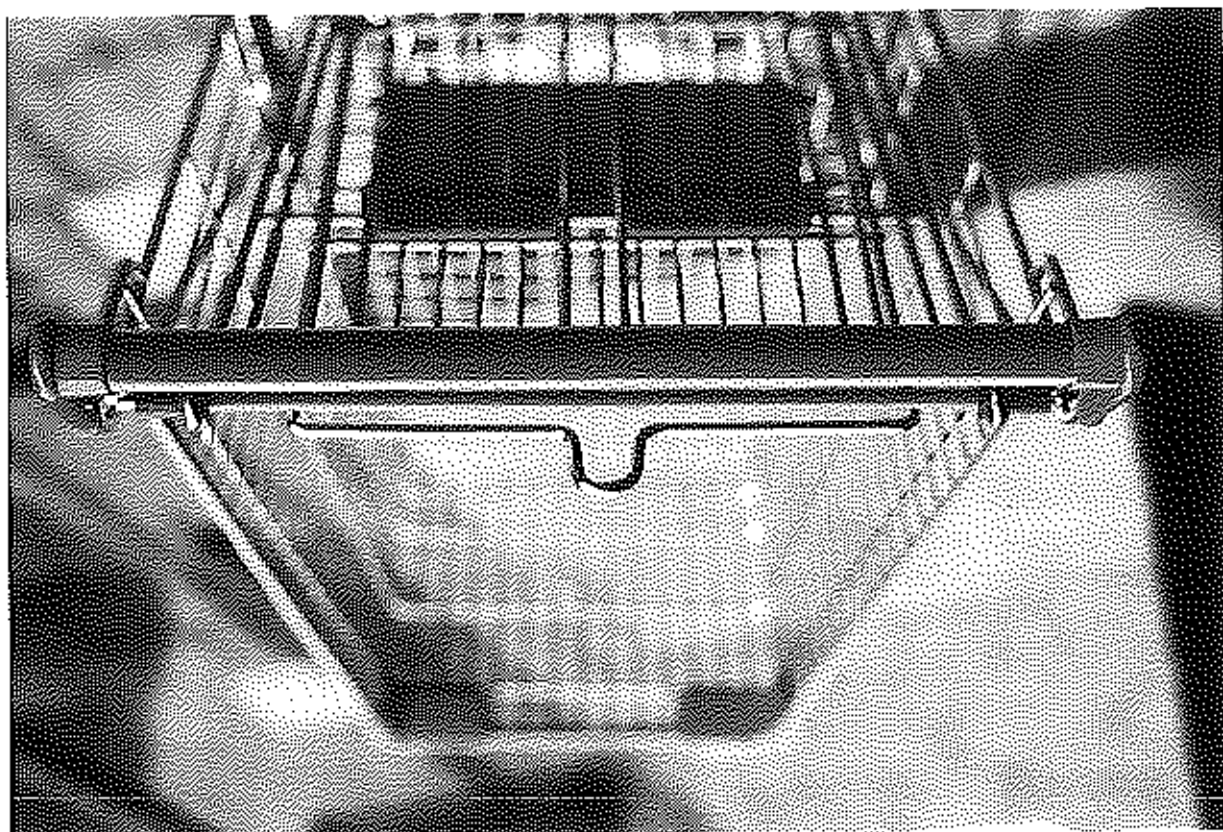
Firmato da: Pierre Robert Albert Marin
Data: 29/10/2018 12:26:15

In fede,

Pierre Martin MRCS

CEO Jones Lang Lasalle Spa





Ottobre 2018

IGD SIIQ SPA

Via Marco Polo, 3 - Bologna (BO)

Ipermercato Lame

JIT Patente di Confezione



Jones Lang LaSalle S.p.A.
Via Agello, 8 - 20123 Milano
Tel. +39 02 8586620 Fax +39 02 8586620
Via Bissolati 20 - 00187 Roma
Tel. +39 06 4706711 Fax +39 06 4706710

Jones Lang LaSalle S.p.A. - Sede Legale: Via Agello, 8 - 20123 Milano
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Jones Lang LaSalle Inc
Capitale Sociale 258.060,00 € - R.E.A. Milano 1337634
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano
12040460155

Egregio Dott. Roberto Zola,
A seguito della proposta di servizi di Servizi Professionali datata 15.10.18 abbiamo operato le analisi necessarie per fornirvi la ns. opinione professionale in merito alla congruità del Canone di Locazione relativo all'ipercarato Lame sito in Via Marco Polo, 3 - Bologna (BO) e meglio identificato nella sezione n. 4 ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità correlata a IGD SIIQ Spa (di seguito il Cliente).

Oggetto: Parere di Congruità Relativo al Canone di Locazione dell'ipercarato Lame

Milano, 19 ottobre 2018

IGD SIIQ SPA
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 - Bologna
Italia
Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

Ns. rif
Tel 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.martin@eu.jll.com
luca.villani@eu.jll.com



1 Scopo del Parere di Congruità

Lo scopo del presente incarico è fornirvi un Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione dell'Ipermercato Larne nel suo stato di manutenzione ed uso, oggetto di analisi valutativa in data 30.06.18, alle condizioni di mercato riscontrate alla data di analisi. È nostra comprensione che detto Ipermercato sarà oggetto di un'operazione che determinerà la riformulazione del Canone di Locazione.

I risultati dello ns. analisi, così come il nostro Parere di Congruità, sono destinati al Cliente per suo esclusivo uso interno ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità a esso correlata.

2 Basi dell'Analisi

Portiamo alla Vs. attenzione che i servizi da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni dei decreti professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione, edito a giugno 2017 (in vigore dal 1 Luglio 2017) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali (VS).

Si riporta che ai fini della presente opinione, ci avvaliamo della seguente definizione elaborata dall'International Valuation Standards Council ed esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4 - Sezione 4):

Canone di Mercato

"l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

3 Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi e la stesura dei nostri Rapporti; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

La portata delle analisi eseguite in relazione al mandato di Servizi Professionali in oggetto sono analizzate nelle seguenti sezioni e sono in linea con i termini concordati con il Cliente.

Il Soggetto Responsabile per il Presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del presente Parere di Congruità; il detto è stato condotto sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, Regional Director - Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A. e svolta dal Dott. Hugo Carola MRICS, Associate Director di Jones Lang LaSalle e dall'Arch. Lorenza Mariotti, Junior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Fonti delle informazioni

Come da accordi Intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente. Pertanto, ai fini della stesura del presente Parere di Congruità, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

Si rende altresì noto che, detta analisi, si fonda anche sulle informazioni e sui documenti di cui la scrivente è venuta in possesso in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente in occasione della presente analisi:

- * Nuovo Canone di Locazione che entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19 (durata 18 anni senza possibilità di recesso da parte del conduttore, rinnovabile di 6 anni in 6 anni)
- * Canone di Locazione alla data di analisi

Consistenze

Come concordato con il Cliente, ai fini della presente analisi, ci siamo basati sulle aree forniteci dal Cliente in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18, che abbiamo ritenuto corrette ed accurate. Pertanto, come da accordi Intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e sulle informazioni forniteci in occasione della valutazione al 30.06.18. È nostra prassi non controllare detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra analisi si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente e/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo in occasione della valutazione al 30.06.18. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi - siano essi terreni, edifici ciclo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Visita alla Proprietà

Come concordato con il Cliente non è stata svolta alcuna visita alla Proprietà. Si porta all'attenzione del Cliente che detta Proprietà è stata ispezionata in data 10.08.18 in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene svolta in occasione del precedente esercizio valutativo siano idonee allo svolgimento del presente incarico. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Materiale nocivo e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

Spese e Vincoli

La presente analisi non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale. Riservatezza e Confidenzialità

I nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nel presente Parere di Congruità. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti. La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente Parere di Congruità o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4 Dati principali della Proprietà

Caratteristiche del sito

Il Centro lame, nel quale sorge l'ipermercato oggetto di analisi, è composto da un unico corpo di fabbrica e insiste su un'area di forma pressoché rettangolare. L'accesso al sito avviene da Ovest,

ovvero da Via Marco Polo. L'area limitrofa a Via Marco Polo ospita un parcheggio a raso a servizio del Centro.

Descrizione dell'Ipmercato Lama

L'Ipmercato sorge al piano terreno ed è sito a Est dalla proprietà, sul lato opposto rispetto a quello dal quale avviene l'accesso.

Il Centro Commerciale, di cui la sola ancora commerciale a marchio Ipcoop è oggetto della presente valutazione, è stato inaugurato nel 1996 ed è attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione.

La struttura portante del Centro Commerciale è in cemento armato con copertura piana, l'esterno è rifinito in pannelli prefabbricati in cemento di colore chiaro e forma rettangolare; internamente all'Ipmercato, la pavimentazione è formata da piastrelle in ceramica di tipo industriale, i soffitti prevedono impianti a vista e corpi illuminanti appesi.

L'Ipmercato è dotato dei seguenti reparti: gastronomia, macelleria, pescheria e panetteria, con relative zone di laboratorio e celle frigorifere; i magazzini e le aree di stoccaggio sono ubicati nell'area retrostante l'area vendita e al primo piano interrato. Al primo piano sono inoltre collocati gli uffici amministrativi a servizio dell'Ipmercato.

Il Centro è dotato sia di parcheggi a raso, localizzati lungo Via Marco Polo, sia interrati.

Consistenze

Le consistenze qui di seguito riportate, sono state desunte dalla documentazione da Voi fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18 e, come da accordi, sono state da noi assunte come corrette e probanti:

Unità	1
Usato	Ipmercato
GLA (mq)	15.201
Area Vendita (mq)	6.914

La tabella che segue riporta il riepilogo della dotazione di parcheggi per i clienti dell'Ipmercato Lama:

Posti auto	Numero posti auto
	1.400

5 Parere di Congruità

Il Cliente ha richiesto il ns. Parere di Congruità rispetto alla ragionevolezza del nuovo Canone di Locazione dell'Ipmercato Lama sito in Via Marco Polo, 3 – Bologna (BO).

È nostra comprensione che il nuovo Canone di Locazione entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19, determinato da un nuovo Contratto di Locazione della durata di 18 anni, con rinnovo di sei anni in sei anni e senza facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 18 anni.

La tabella a seguire sintetizza i risultati della nostra analisi evidenziando l'eventuale variazione tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Locazione di Mercato.

Proprietà	GLA (mq)	Area Vendita (mq)	Canone di Locazione annuo €/anno	Canone di Locazione di Mercato €/anno	Variazione Canone di Locazione (€/anno)	Variazione Canone di Locazione (€/anno) (in caso)
Imperatore Lario	15.221	6.914	2.988.626	2.888.190	2.988.626	3,36%

Si evidenzia che:

- Il Canone di Locazione alla data di analisi è pari a € 2.988.696 annui, che riflette un valore unitario di €197/m² annui sulla GLA. A fronte di un fatturato relativo agli ultimi 12 mesi disponibili (aprile 2017 - marzo 2018) pari a €68.511.499 (reso noto in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18), la performance dell'ipmercato in termini di valori €/mq sull'area vendita risulta pari a €9.909/mq/anno (€4.507/mq/anno sulla GLA). Tale dato rispecchia un Rent to Sales (Canone percepito annuo/ Fatturato annuo) pari al 4,36%, indicativo di performances nella media.
- Il Canone di Locazione di Mercato stimato alla data della presente analisi per l'ipmercato in oggetto è pari a €2.888.190 annui, che riflette un valore unitario pari a €190/m² sulla GLA e risulta in un Rent to Sales potenziale pari a 4,22%. Essendo il nuovo Canone di Locazione pari a €2.988.626 (€197/m² annui), tale dato riflette una situazione sopra mercato del nuovo canone di locazione nell'ordine del 3,36% secondo la nostra opinione. Portiamo all'attenzione del Cliente che il Canone di Locazione di Mercato è stato stimato tenendo in considerazione la dimensione e la localizzazione dell'ipmercato ed anche le performance espresse ed evidenziate dalla sostenibilità del canone.

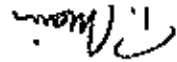
Conclusioni

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Contratto di Locazione prevede un canone annuo pari a €2.988.626 che riflette un valore unitario di €197/m² annui sulla GLA. Il Delta tra il nuovo Canone di Locazione e la nostra opinione di Canone di Mercato risulta pari al 3,36%. Il nuovo Canone di Locazione riflette un Rent to Sale pari al 4,36% (considerando gli ultimi 12 mesi di fatturato disponibili, aprile 2017 - marzo 2018) che è sostenibile secondo la nostra opinione, tenendo in considerazione una performance pari a €9.909/mq/anno relativamente all'area vendita ed un volume totale di vendite pari a €68.511.499 che consente al conduttore di sostenere uno sforzo più elevato rispetto a ipmercati con volumi totali di vendita meno solidi. Alla luce di quanto sopra esposto, considerando che il delta tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Mercato è inferiore del 5%, la nostra opinione che il nuovo Canone di Locazione possa essere considerato congruo.

È inoltre nostra opinione che la durata del nuovo Contratto di Locazione sia conforme alla prassi di mercato per asset similari.

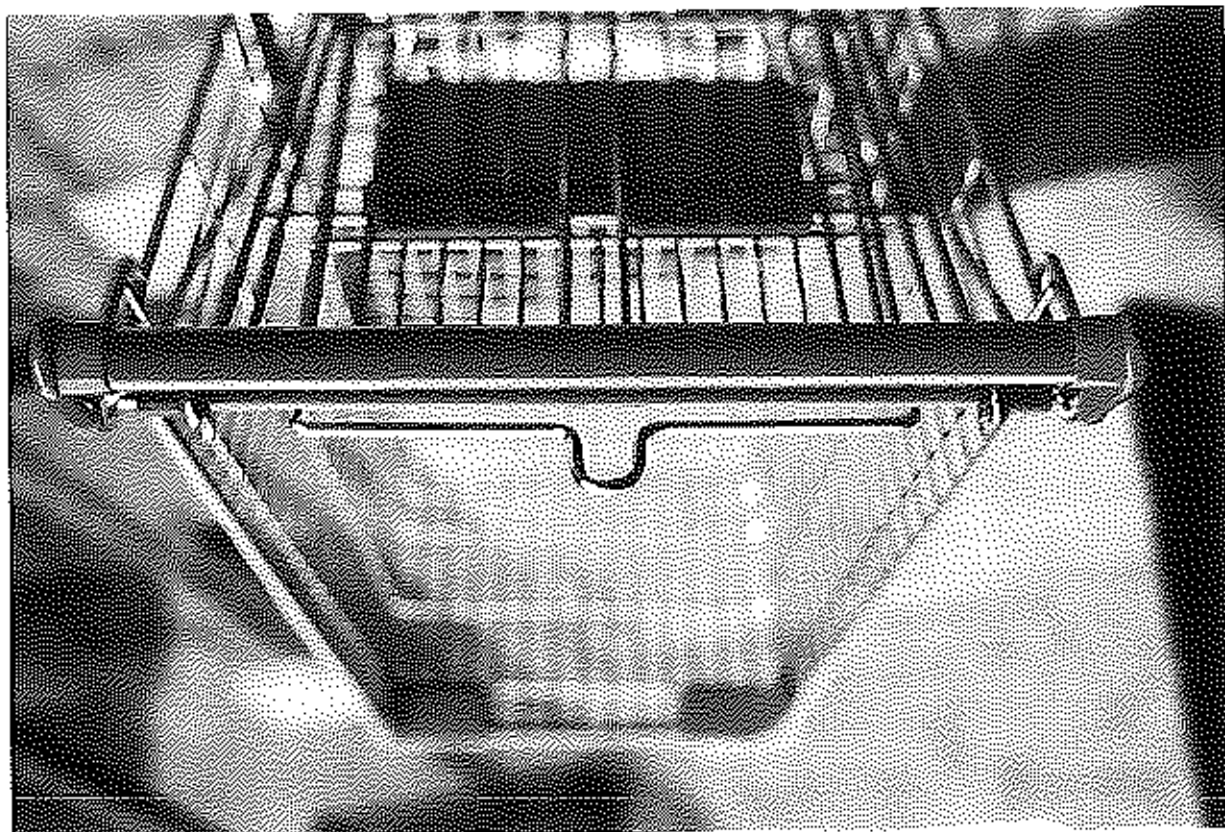
Il presente Parere di Congruità è stato redatto in data 19.10.18 sulla base delle informazioni rese disponibili dal cliente

In fede,



Firmato da: Pierre Robert Albert Marin
Data: 19/10/2018 15:34:42

Pierre Martin MRICS
CEO Jones Lang LaSalle Spa




Ottobre 2018

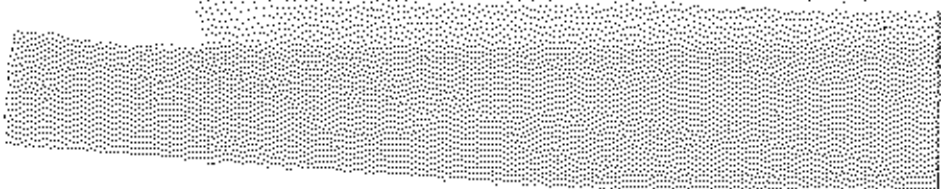
IGD S&P SPA

Via Amendola, 129 - Imola (BO)

Ipermercato Leonardo

JIT Parec di Conputa

 *Achare Ambitione*



Milano, 19 ottobre 2018

IGD SIIQ SPA
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 - Bologna
Italia
Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

Ns. rif
Tel 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.martin@eu.jll.com
luca.villani@eu.jll.com

Oggetto: Parere di Congiuntà Relativo al Canone di Locazione dell'Ipomercato Leonardo

Egregio Dott. Roberto Zola,

A seguito della proposta di servizi di Servizi Professionali datata 15.10.18 abbiamo operato le analisi necessarie per fornirvi la ns. opinione professionale in merito alla congruità del Canone di Locazione relativo all'Ipomercato Leonardo sito in Viale Amendola, 129 - Inota (BO) e meglio identificato nella sezione n. 4 ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità correlata a IGD SIIQ Spa (di seguito il Cliente).

Jones Lang LaSalle S.p.A. - Sede Legale: Via Agnello 8 - 20121 Milano
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Jones Lang LaSalle Inc
Capitale Sociale 259.000,00 i.v. - R.L.A. Milano 1337834
Codice Fiscale: Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano
1034480155

Jones Lang LaSalle S.p.A.
Via Agnello 8 - 20121 Milano
Tel +39 02 8586851 Fax +39 02 85868620
Via Pisa 11 20 - 00187 Roma
Tel. +39 06 4700671 Fax +39 06 470067 20

1 Scopo del Parere di Congruità

Lo scopo del presente incarico è fornirvi un Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione dell'ipermercato I eonardo nel suo stato di manutenzione ed uso, oggetto di analisi valutativa in data 30.06.18, alle condizioni di mercato riscontrate alla data di analisi. E nostra comprensione che detto ipermercato sarà oggetto di un'operazione che determinerà la riformulazione del Canone di Locazione.

I risultati delle ns. analisi, così come il nostro Parere di Congruità, sono destinati al Cliente per suo esclusivo uso interno ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità a esso correlata.

2 Basi dell'Analisi

Portiamo alla Vs. attenzione che i servizi da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione, edito a giugno 2017 (in vigore dal 1 luglio 2017) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali IVS.

Si riporta che al fine della presente opinione, ci avvaliamo della seguente definizione elaborata dall'International Valuation Standards Council ed esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4 - Sezione 4):

Canone di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

3 Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi e la stesura dei nostri Rapporti; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

La portata delle analisi eseguite in relazione al mandato di Servizi Professionali in oggetto sono analizzate nelle seguenti sezioni e sono in linea con i termini concordati con il Cliente.

Il Soggetto Responsabile per il Presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Martin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del presente Parere di Congruità; il detto è stato condotto sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, Regional Director - Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A. e svolta dal Dott. Hugo Carola MRICS, Associate Director di Jones Lang LaSalle e dall'Arch. Lorenza Martotti, Junior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente. Pertanto, ai fini della stesura del presente Parere di Congruità, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

Si rende altresì noto che, detta anche sulle informazioni e sui documenti di cui la scrivente è venuta in possesso in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18,

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente in occasione della presente analisi:

- * Nuovo Canone di Locazione che entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19 (durata 18 anni senza possibilità di recesso da parte del conduttore, rinnovabile di 6 anni in 6 anni)
- * Canone di Locazione alla data di analisi

Consistenze

Come concordato con il Cliente, ai fini della presente analisi, ci siamo basati sulle aree forniteci dal Cliente in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18, che abbiamo ritenuto corrette ed accurate. Pertanto, come da accordi intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e sulle informazioni forniti in occasione della valutazione al 30.06.18. È nostra prassi non controllare detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra analisi si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente e/o dai suoi rappresentanti proposti allo scopo in occasione della valutazione al 30.06.18. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Visita alla Proprietà

Come concordato con il Cliente non è stata svolta alcuna visita alla Proprietà. Si porta all'attenzione del Cliente che detta Proprietà è stata ispezionata in data 01.08.18 in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene svolta in occasione del precedente esercizio valutativo siano idonee allo svolgimento del presente incarico. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Materiali nocivi e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione del bene in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

Spese e Vincoli

La presente analisi non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente analisi, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale. Riservatezza e Confidenzialità

I nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nel presente Parere di Congruità. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti. La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente Parere di Congruità o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4 Dati principali della Proprietà

Caratteristiche del sito

La proprietà oggetto di analisi è composta da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un sito di forma pressoché rettangolare, confinante con Via della Cooperazione ad Ovest e Via Amendola ad Est.

L'accesso al sito avviene da Nord e da Sud, tramite Via Marzabotto a Nord e da Via Vittime Pozzo Becca a Sud.

Descrizione dell'Ipmercato Leonardo

L'Ipmercato è posto al piano primo della Galleria Commerciale Leonardo (non oggetto della presente valutazione) con disposizione longitudinale rispetto alla galleria, e si sviluppa su un solo piano. Il centro commerciale è stato inaugurato nel 1992 ed è stato oggetto di una successiva ristrutturazione e ampliamento nel 2005.

La struttura portante del Centro Commerciale è in cemento armato con copertura piana, l'esterno è rifinito in cotto sulle facciate inerenti la prima fase di progetto del centro commerciale e in pannelli prefabbricati di cemento sulle facciate della parte soggetta ad ampliamento; internamente all'Ipmercato, la pavimentazione è formata da piastrelle in gres di tipo industriale, i soffitti prevedono impianti a vista e corpi illuminanti appesi.

L'Ipmercato è dotato di reparto gastronomia, macelleria, pescheria e panetteria, con relative zone di laboratorio e celle frigorifere; i magazzini e le aree di stoccaggio sono ubicati tutti nella parte retrostante l'area vendita.

I parcheggi sono localizzati sia a raso, lato Sud e lato Nord, sia interrati, collegati con due tappeti mobili, corpo scala e due ascensori.

Consistenze

Le consistenze qui di seguito riportate, sono state desunte dalla documentazione da Voi fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18 e, come da accordi, sono state da noi assunte come corrette e probanti:

Unità	uso	Cl.A (m ²)	Area Verifica (m ²)
1	Ipmercato	15.852	7.774

La tabella che segue riporta il riepilogo della dotazione di parcheggi per i clienti dell'immobile:

Posto auto	Numero post auto
	1.200

5 Parere di Conguità

Il Cliente ha richiesto il ns. Parere di Conguità rispetto alla ragionevolezza del nuovo Canone di Locazione dell'Ipmercato Leonardo sito Viale Amendola, 129 - Imola (BO).
La nostra comprensione che il nuovo Canone di Locazione entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19, determinato da un nuovo contratto di locazione della durata di 18 anni, con rinnovo di sei anni in sei anni e senza facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 18 anni.

La tabella a seguire sintetizza i risultati della nostra analisi evidenziando l'eventuale variazione tra il nuovo canone di locazione e il Canone di Locazione di Mercato.

Proprietà	GLA (mq)	Area Vendita (mq)	Canone di locazione attuale (€/anno)	Canone di locazione di Mercato (€/anno)	Nuovo Canone (€/anno)	Variazione (€/anno)
Imperato (mercato)	14,252	1,197	2.327,637	2.458,610	2.585,506	4,91%

Si evidenzia che:

- Il Canone di Locazione alla data di analisi è pari a € 2.237,637 annui, che riflette un valore unitario di €147/m² annui sulla GLA.
- A fronte di un fatturato relativo agli ultimi 12 mesi disponibili (aprile 201 - marzo 2018), la parte a €66.557,934 (reso noto in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18), la performance dell'ipmercato in termini di valori €/mq sull'area vendita risulta pari a €8.584/mq/anno (€4.196/mq/anno sulla GLA). Tale dato rispecchia un Rent to Sales (Canone percepito annuo/ Fatturato annuo) pari al 3,50% indicativo di buone performance e con spazio per un eventuale incremento di canone supportato anche dal solido volume totale dei fatturati.

- Il Canone di Locazione di Mercato stimato alla data della presente analisi per l'ipmercato in oggetto è pari a €2.458.610 annui, che riflette un valore unitario pari a €155/m² sulla GLA e risulta in un Rent to Sales potenziale pari a 3,69%. Tale dato riflette una situazione sopra mercato nell'ordine del 4,91% secondo la nostra opinione. Portiamo all'attenzione del Cliente che il Canone di Locazione di Mercato è stato stimato tenendo in considerazione la dimensione, la localizzazione dell'ipmercato ed anche le performance espresse ed evidenziate dalla sostenibilità del canone.

Conclusioni

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Contratto di Locazione prevede un canone annuo pari a € 2.585.506 che riflette un valore unitario di €163/m² annui sulla GLA. Il Delta tra il nuovo Canone di Locazione e la nostra opinione di Canone di Mercato risulta pari al 4,91%. Il nuovo Canone di Locazione riflette un Rent to Sales pari al 3,88% (considerando gli ultimi 12 mesi di fatturato disponibili, aprile 201 - marzo 2018) che è sostenibile secondo la nostra opinione, tenendo in considerazione una performance pari a €8.584/mq/anno relativamente all'area vendita ed un volume totale di vendite pari a €66.557.934 che consente al conduttore di sostenere uno sforzo più elevato rispetto a ipmercato con volumi totali di vendita più ridotti.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando che il delta tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Mercato è inferiore del 5%, è nostra opinione che il nuovo Canone di Locazione possa essere considerato congruo.

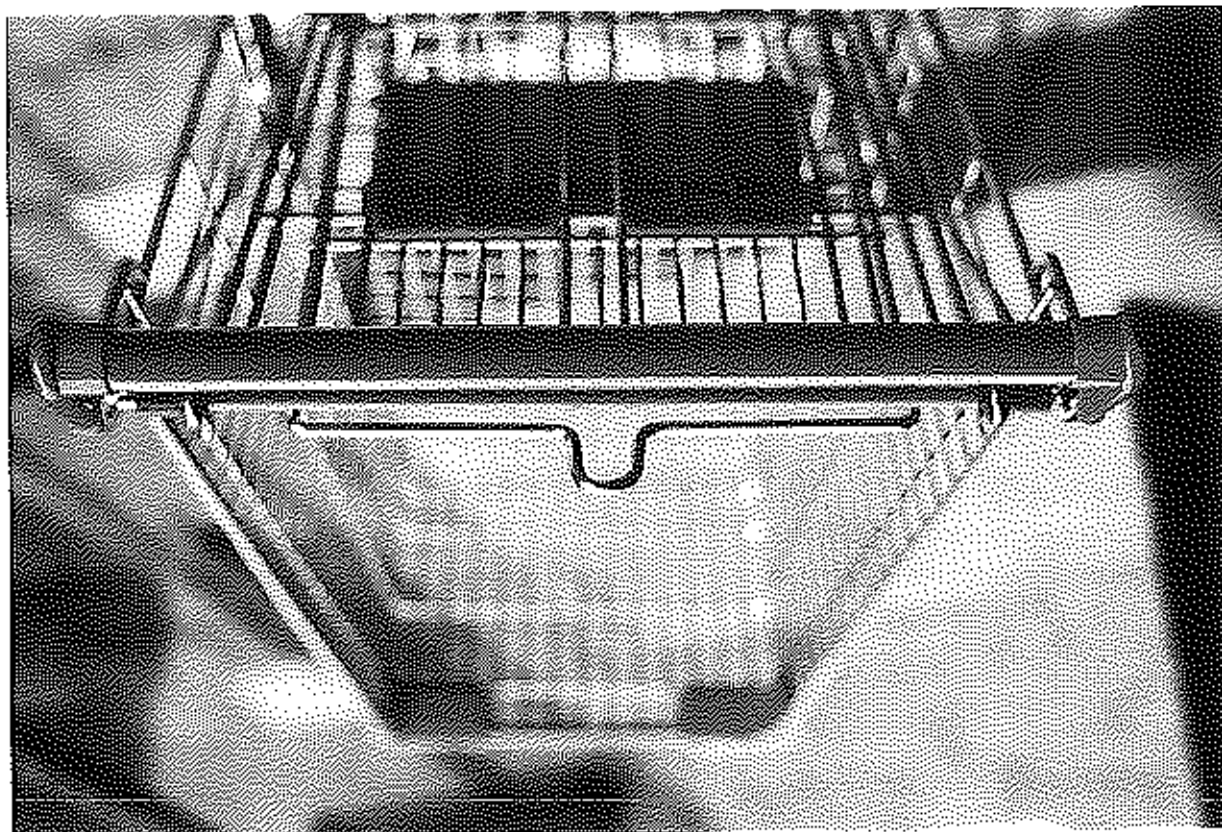
E inoltre nostra opinione che la durata del nuovo Contratto di Locazione sia conforme alla prassi di mercato per asset similari.

Il presente Parere di Congruità è stato redatto in data 19.10.18 sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente
In fede,



Pierre Martin MARIS
CEO Jones Lang LaSalle Spa

Firmato da: Pierre Robert Albert Marin
Data: 19/10/2018 15:35:06



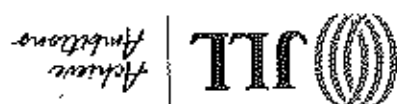
Ottobre 2018

IGD SIIQ SPA

Strada Statale Adriatica Nord - Senigallia (AN)

Ipermercato Maestrale

JIT Pareo di Congruità



Milano, 19 ottobre 2018

IGD SIQ SPA
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 - Bologna
Italia
Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

NS.rlf
Tel 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.marin@eu.ill.com
luca.willam@eu.ill.com

Oggetto: Fare di Congiunta Relativo al Canone di Locazione dell'Ipermercato Maestrato

Egregio Dott. Roberto Zola,

A seguito della proposta di servizi di servizi di Servizi Professionali datata 15.10.18 abbiamo operato le analisi necessarie per fornirvi la ns. opinione professionale in merito alla congruità del Canone di Locazione relativo all'Ipermercato Maestrato sito in Strada Statale Adriatica Nord-Senigallia (AN) o meglio identificato nella sezione n. 4 ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità correlata a IGD SIQ Spa (di seguito il Cliente).

James Lang LaSalle S.p.A.
Via Agnello, 5 - 20121 Milano
Tel. +39 02 8585820 Fax +39 02 8585820
Via Bissolati 20 - 00187 Roma
Tel. +39 06 420671 Fax +39 06 4206720

James Lang LaSalle S.p.A. - Sede legale: Via Agnello 5 - 20121 Milano
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di James Lang LaSalle Inc
Capitale Sociale 268.000,00 I.V. - r.e.a. Milano 1337934
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano
10040460155



1 Scopo del Parere di Congruità

Lo scopo del presente incarico è fornirvi un Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione dell'Ipermercato Macstrale nel suo stato di manutenzione ed uso, oggetto di analisi valutativa in data 30.06.18, alle condizioni di mercato riscontrate alla data di analisi. È nostra comprensione che detto Ipermercato sarà oggetto di un'operazione che determinerà la riformulazione del Canone di Locazione.

I risultati delle ns. analisi, così come il nostro Parere di Congruità, sono destinati al Cliente per suo esclusivo uso interno ai fini di supportare un'operazione finanziaria con un'entità a esso correlata.

2 Basi dell'Analisi

Portiamo alla Vs. attenzione che i servizi da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione, edito a giugno 2017 (in vigore dal 1 Luglio 2017) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali IVS.

Si riporta che ai fini della presente opinione, ci avvaliamo della seguente definizione elaborata dall'International Valuation Standards Council ed esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4 - Sezione 4):

Canone di Mercato

“L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.”

3 Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi e la stesura dei nostri Rapporti; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

La portata delle analisi eseguite in relazione al mandato di Servizi Professionali in oggetto sono analizzate nelle seguenti sezioni e sono in linea con i termini concordati con il Cliente.

Il Soggetto Responsabile per il Presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Marin MRICS,

Amministratore Delegato di Jones Lang Lasalle S.p.A., firmatario del presente Parere di Congruità; il detto è stato condotto sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, Regional Director - Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang Lasalle S.p.A. e svolta dal Dott. Hugo Carola MRICS, Associate Director di Jones Lang Lasalle o dall'Arch. Lorenza Marotti, Junior Valuer di Jones Lang Lasalle S.p.A.

Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente. Pertanto, ai fini della stesura del presente Parere di Congruità, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

Si rende altresì noto che, detta analisi, si fonda anche sulle informazioni e sui documenti di cui la scrivente è venuta in possesso in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente in occasione della presente analisi:

- * Nuovo Canone di Locazione che entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19 (durata 18 anni senza possibilità di recesso da parte del conduttore, rinnovabile di 6 anni in 6 anni)
- * Canone di Locazione alla data di analisi

Consistenze

Come concordato con il Cliente, ai fini della presente analisi, ci siamo basati sulle aree forniteci dal Cliente in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18, che abbiamo ritenuto corrette ed accurate. Pertanto, come da accordi intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e sulle informazioni forniteci in occasione della valutazione al 30.06.18. E nostra prassi non controllare detti titoli o, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra analisi si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente e/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo in occasione della valutazione al 30.06.18. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi - siano essi terreni, edifici ciclo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente specificato nel presente parere di congruità.

Visita alla Proprietà

Come concordato con il Cliente non è stata svolta alcuna visita alla Proprietà. Si porta all'attenzione del Cliente che detta Proprietà è stata ispezionata in data 25.07.18 in occasione dell'esercizio valutativo datato 30.06.18.

Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene svolta in occasione del precedente esercizio valutativo siano idonee allo svolgimento del presente incarico. Ritentiamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione del bene, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Materiali nocivi e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

Spese e Vincoli

La presente analisi non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente analisi, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale. Riscriviamo e Confidenzialità

I nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nel presente Parere di Congruità. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti. La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente Parere di Congruità o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

4 Dati principali della Proprietà

Caratteristiche del sito

La proprietà oggetto di analisi è composta da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un sito di forma pressoché rettangolare, confinante con Via Raffello Sanzio a Nord-Est, Strada della Brucciata sia a Sud-Est che a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con il fiume Cesano.

L'accesso al sito avviene dalla Strada Statale 16 – Via Raffello Sanzio, a Nord-Est della proprietà.

Descrizione dell'Ipermercato Maestrale

Il Centro Commerciale in cui l'Ipermercato oggetto di analisi è collocato, è stato inaugurato nel 1999 e si sviluppa su due piani fuori terra, l'Ipermercato a marchio Coop, oggetto della presente valutazione è posto al piano terreno.

La struttura portante del Centro Commerciale è in cemento armato con copertura piana la quale ospita alcuni parcheggi a servizio del Centro e gli impianti. I parcheggi sono raggruppati da corpi ascensore nonché dalle scale mobili collocate lungo il mall. Sono inoltre presenti parcheggi a raso a Nord-Est della proprietà, lungo la Strada Statale SS 16.

La facciata è rifinita in elementi prefabbricati in cemento. Internamente all'Ipermercato, la pavimentazione è formata da piastrelle in gres di tipo industriale, i soffitti prevedono impianti a vista e corpi illuminanti appesi.

L'Ipermercato è dotato di reparto gastronomia, macelleria, pescheria e panetteria, con relative zone di laboratorio e celle frigorifere; i magazzini e le arce di stoccaggio sono ubicati tutti nella parte retrostante l'area vendita.

Consistenze

Le consistenze qui di seguito riportate, sono state desunte dalla documentazione da Voi fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18 e, come da accordi, sono state da noi assunte come corrette e probanti:

Libra	1	Uso	Commerciale
GLA (m ²)	17.501		
Area Vendita (m ²)	6.600		

5 Parere di Conguità

Il Cliente ha richiesto il ns. Parere di Conguità rispetto alla ragionevolezza del nuovo Canone di Locazione dell'Ipermercato Maestrale sito Strada Statale Adriatica Nord – Senigallia (AN).

È nostra comprensione che il nuovo Canone di Locazione entrerà in vigore a decorrere dal 01.04.19, determinato da un nuovo contratto di locazione della durata di 18 anni, con rinnovo di sei anni in sei anni e senza facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 18 anni.

La tabella a seguire sintetizza i risultati della nostra analisi evidenziando l'eventuale variazione tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Locazione di Mercato.

Proprietà	GLA (m ²)	Area Vendita (m ²)	Locazione attuale €/anno	Canone di Locazione di Mercato €/anno	Canone di Nuovo Canone di Locazione stimato/latte (Nuovo Canone di Mercato) €/anno	Variazione (Market)
Ipermercato Maestrale	17.501	6.600	1.391,540	1.500,120	1.562,625	4,00%

Si evidenzia che:

- Il Canone di Locazione alla data di analisi è pari a € 1.391.540 annui, che riflette un valore unitario di €111/m² annui sulla GLA.
- A fronte di un fatturato relativo agli ultimi 12 mesi (aprile 2017 - marzo 2018) disponibili pari a €43.717.679 (reso noto in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.18), la performance dell'ipermercato in termini di valori €/mq sull'area vendita risulta pari a €6.624/mq/anno (€3.497/mq/anno sulla GLA). Tale dato rispecchia un Rent to Sales (Canone percepito annuo/ Fatturato annuo) pari al 3,18%, indicativo di buone performances con spazio per l'incremento del Canone di Locazione.
- Il Canone di Locazione di Mercato stimato alla data della presente analisi per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.500.120 annui, che riflette un valore unitario pari a €120/m² sulla GLA e risulta in un Rent to Sales potenzialmente pari a 3,43%. Essendo il nuovo Canone di Locazione pari a €1.562.625 (€125/m² anno), tale dato riflette una situazione sopra mercato nell'ordine del 4,0% secondo la nostra opinione.
- Portiamo all'attenzione del Cliente che il Canone di Locazione di Mercato è stato stimato tenendo in considerazione la dimensione, la localizzazione dell'ipermercato ed anche le performance espresse ed evidenziate dalla sostenibilità del canone.

Conclusioni

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Contratto di Locazione prevede un canone annuo pari a € 1.562.625 che riflette un valore unitario di €125/m² annui sulla GLA. Il Delta tra nuovo Canone di Locazione e la nostra opinione di Canone di Mercato risulta pari al 4,00%.

Il nuovo Canone riflette un Rent to Sales pari al 3,57% (considerando gli ultimi 12 mesi di fatturato disponibili, aprile 2017 - marzo 2018) che è sostenibile secondo la nostra opinione, tenendo in considerazione una performance pari a €6.624/mq/anno relativamente all'area vendita ed un volume totale di vendite pari a €43.717.679 che consente al conduttore di sostenere uno sforzo superiore a quello attuale anche se inferiore rispetto a ipermercati con volumi totali di vendita più solidi.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando che il delta tra il nuovo Canone di Locazione e il Canone di Mercato è inferiore del 5%, è nostra opinione che il nuovo Canone di Locazione possa essere considerato congruo.

È inoltre nostra opinione che la durata del nuovo Contratto di Locazione sia conforme alla prassi di mercato per asset similari.

Il presente Pareere di Congruità è stato redatto in data 19.10.18 sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente

Firmato da: Pierre Robert Albert Marin
Data: 19/10/2018 15:35:33

In fede,

Pierre Martin, MRCS

CEO Jones Lang LaSalle Spa

Via Filippo Turilli, 10/18
20121 Milano
Tel: +39 02 63798 1
Fax: +39 02 63798 250
PEC: finance@pec.cwvip.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

Milano, 26 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1857-2007, n. 13

40127 Bologna

Nostro Riferimento: *ValC/IGD-ParCongr-PortoGrande-181019-01* - ng

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IPERMERCATO IPERCOP PRESSO IL PORTO GRANDE, SAN BENEDETTO DEL TRONTO (LA PROPRIETÀ) IGD S.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (nr. rif. *VAL/CLV/IGD-ParCongr/uita-EL-181015-01-mch*) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruietà in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018. Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opzione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, la superficie dell'ipermercato verrà ridotta di 6.556 mq e da 15.290 mq passerà a 8.664 mq. Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.042.080 p.a. corrispondente a €120/mq GLA p.a. calcolato sulla superficie ridotta.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal nono mese successivo alla riconsegna della porzione ridotta (si stima comunque entro il 2019).

3. PARERE DI CONGRUITA

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Porto Grande a San Benedetto del Tronto, provincia di Ascoli Piceno. Essa ha attualmente una superficie GLA totale di 15.290 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- * Gode di una buona visibilità e di una rete viaria che garantisce brevi tempi di percorrenza e la rende velocemente raggiungibile dai comuni limitrofi.
- * Fa parte di un centro commerciale aperto nel 1997 e ben radicato nel bacino di utenza di riferimento.
- * L'offerta alimentare nella città di San Benedetto del Tronto e dintorni si caratterizza dalla presenza di numerosi supermercati ad insegna Conad city, Despar, Sma e Tigre e di alcuni discount (Lidl, MCD e Eurospin) che si concentrano principalmente nelle città costiere o lungo le principali arterie stradali (SS4/SP1). Nonostante la sua dimensione e offerta, l'ipermercato ad insegna Iper ubicato nel centro commerciale Val Vibrata a Colonna non rappresenta una reale minaccia per la Proprietà in quanto opera su un bacino di utenza diverso.

- * Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.
- * Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, format più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una migliore qualità.

- * L'ipermercato in esame opera su una superficie lorda superiore a 15.000 mq, ovvero su una dimensione decisamente più ampia rispetto alla media. Considerando la congruità economica e sociale descritta al punto precedente, la Proprietà ha deciso di ridurre la sua superficie portandola a 8.684 mq GLA.

- * La Proprietà ha registrato nel 2017 una buona performance, con un giro d'affari di circa €39,2 milioni (€3.798/mq).
- * Il canone in essere pari a €1.314,668 (€85/mq) era coerente con la maggiore superficie dell'ipermercato.

- * Durante la valutazione precedente datata 30/06/2018, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà, era pari a €1.299,650 (€85/mq) ma teneva in considerazione una superficie superiore. Da evidenze di mercato, la produttività al mq dei punti vendita risulta maggiore su unità di superficie minori. Pertanto, riducendo la superficie della Proprietà, non ci si aspetta una proporzionale riduzione del fatturato, bensì un aumento del fatturato al mq, che consente un incremento del livello di canone di mercato al mq.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi, delle attuali condizioni di mercato e della programmata riduzione della superficie dell'ipermercato, siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €1.042,080 (€120/mq), possa ritenersi congruo.

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobili (ipermercato).

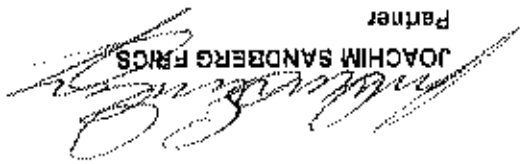
5. CONFIDENZIALITÀ


Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

È vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Delle pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite e meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


Partner
JOACHIM SANDBERG FRIIS


Partner
MARIACRISTINA LARIA MRICS



Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63789 1
Fax +39 02 63798 260
PEC: finance@pec.cwifil.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale -- Ad uso esclusivo del destinatario

Milano, 26 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Nostro Rif. VAL/IGD-PerMajolica-181015-01-ep

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IPERMERCATO LE MAIOLICHE, FAENZA (RA) ("LA PROPRIETÀ") IGD S.I.I.Q. ("LA SOCIETÀ")

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (nr. rif. VAL/OLV IGD-ParentCongruità-EL-181015-01-mch) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruità in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018. Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opinione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, la superficie dell'ipermercato verrà ridotta di 3.114 mq e da 9.277 mq passerà a 6.163 mq. Il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato così ridotto è pari a €782.701 p.a. corrispondente a €127/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal quinto mese successivo alla riconsegna della porzione ridotta (stima comunque entro il 2019).

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Le Matricole a Faenza. Essa ha attualmente una superficie GLA totale di 9.277 mq e si sviluppa su solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- Distà circa 5 km dal centro città e, oltre a godere di una buona visibilità dall'autostrada, beneficia di un'ottima rete viaria, che consente il rapido raggiungimento del complesso da Faenza e dai comuni limitrofi.

- Operativa dal 2009, la Proprietà è ben radicata nel bacino di riferimento.

- Nell'area di attrazione stimata, sono presenti numerosi supermercati ad insegna Conad city, Coop, Crati e uni discount Ltd. Tuttavia i principali concorrenti della Proprietà sono l'ipermercato Ipercoop ubicato nel centro commerciale Leonardo a Imola, e il Conad ubicato nel centro commerciale a Faenza.

- Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.

- Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai distributori, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per sfruttare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una maggiore qualità.

- L'ipermercato in esame ha in affitto una superficie lorda di circa 9.277 mq, ovvero una dimensione più ampia rispetto alla media. Nel 2017, il giro d'affari è stato di circa €29,4 milioni (€2.070/mq). Il canone in essere pari a €1.059.362 (€147/mq) riflette un tasso di stozio molto elevato (leggermente sotto il 6%).

- Al 30 giugno 2018, data della nostra ultima valutazione, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà era pari a €927.743 (€100/mq) ma teneva in considerazione una superficie superiore. Da evidenze di mercato, la produttività al mq del punto vendita risulta maggiore su unità di superficie minori. Pertanto, riducendo la superficie della Proprietà, non ci si aspetta una proporzionale riduzione del fatturato, bensì un aumento dell'aliquota al mq, che consente un incremento del livello di canone di mercato al mq.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi, delle attuali condizioni di mercato e della programmata riduzione della superficie dell'ipermercato, siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €782.701 (€127/mq), possa ritenersi congruo.

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (ipermercato).

5. CONFIDENZIALITA'

Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

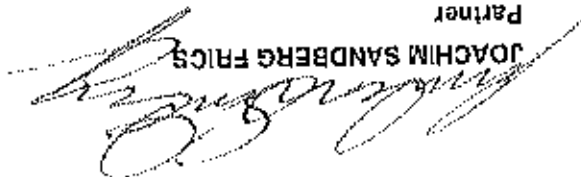
6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Delle pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD

Partner

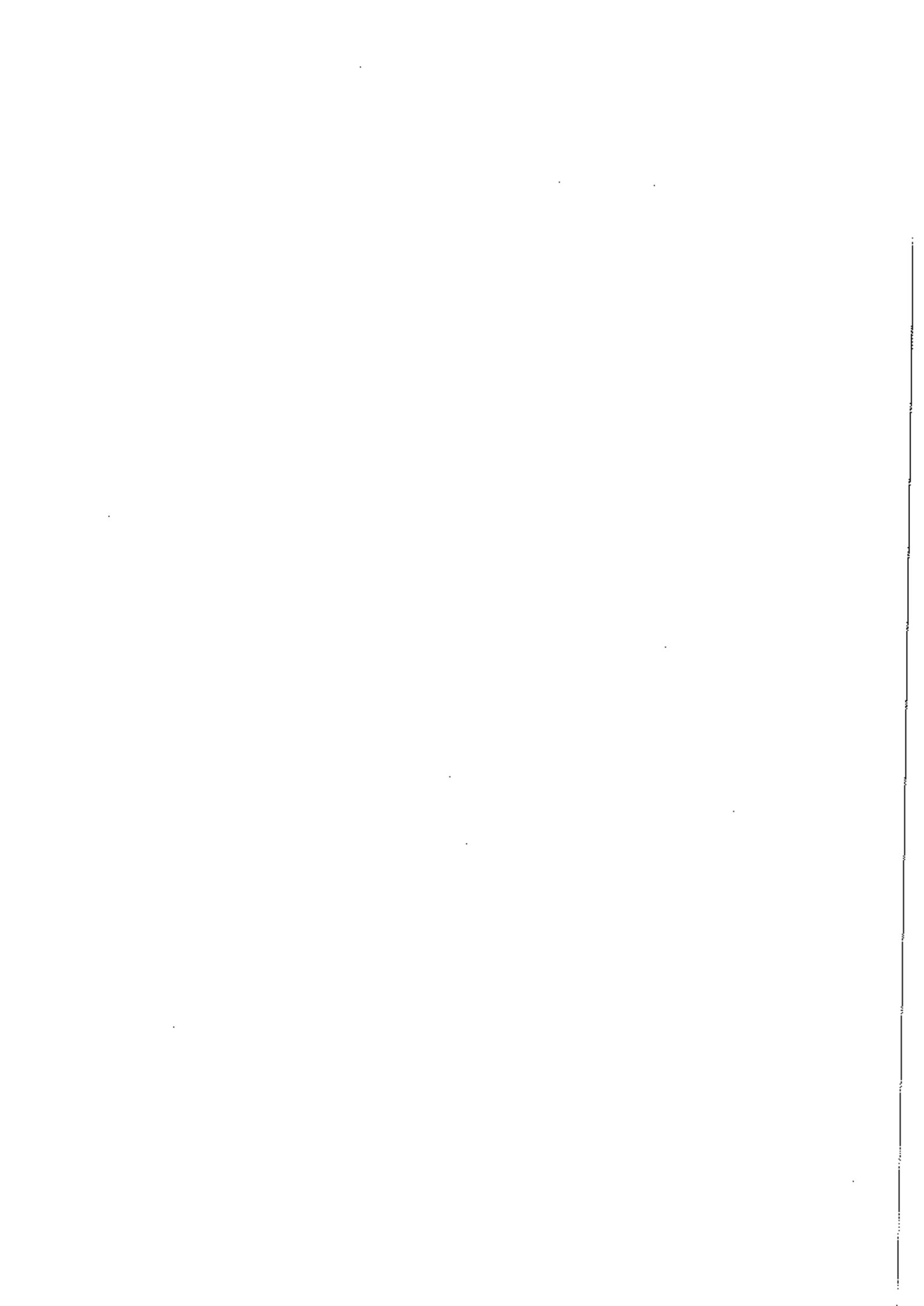
JOACHIM SANDBERG FRICS



Partner

MARIACRISTINA LARIA MRICS





Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1967-2007, n. 19

40127 Bologna

Notorio Hill: VALU/IGD-ParCoogr-CanGrd'Abruzzo-181019-01 - 19

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

IPERMERCATO PERCOOP PRESO IL CENTRO D'ABRUZZO, CHIETI (LA PROPRIETÀ)

IGD S.I.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (n. rit. VALU/IGD-ParCoogrulla-EL-181015-01-mc) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruità in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà. In osame, già oggetto di valutazione eseguita da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018.

Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opzione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.624.605 p.a. corrispondente a €115/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2019 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

4. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Centro D'Abruzzo a San Giovanni Teatino, provincia di Chieti. Essa ha una superficie GLA totale di 14.127 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- La Proprietà gode di una buona visibilità e di una rete viaria che garantisce brevi tempi di percorrenza e la rende velocemente raggiungibile da Chieti e Pescara.
- Essa fa parte di un centro commerciale aperto nel 2001 ed è ampiamente radicato nel bacino di utenza di riferimento.
- È inserito in un bacino di utenza appropriato per la dimensione dell'ancora alimentare e del centro commerciale che la ospita.
- Nell'area di attrazione stimata, sono presenti numerosi supermercati ad insegna Conad city, Coop, Sigma, Todis e Tigrè e di alcuni discount (Eurospin). Il principale concorrente della Proprietà è l'ipermercato Conad/Leclerc ubicato nel centro commerciale Megabo' a Chieti. Per completezza, segnaliamo la presenza di un'ancora alimentare Auchan operante presso il centro commerciale di Pescara, a pochi minuti dell'Ipercoop in esame che, nonostante la sua vicinanza, non costituisce una minaccia.

- Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.
- Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount o dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, format più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una migliore qualità.

- Nonostante l'ipermercato in esame operi su una superficie lorda di circa 14.000 mq, ovvero su una dimensione decisamente più ampia rispetto alla media, esso ha registrato una buona performance nel 2017, con un giro d'affari di circa 653,5 milioni (€3.766/mq).

- Con un tasso di sforzo attorno al 2,5%, il canone in essere, pari a €1.337.564 (966/mq), risulta ampiamente sostenibile.
- Durante la valutazione precedente datata 30/06/2018, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà, era pari a €1.695.240 (€120/mq).

CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €1.624.605, possa ritenersi congruo, essendo in linea con la nostra opinione di canone di mercato (-4%).

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato di mercato per questa tipologia di immobile (ipermercato).

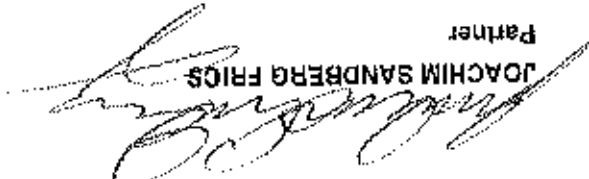
5. CONFIDENZIALITA'

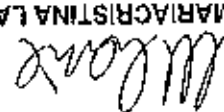
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

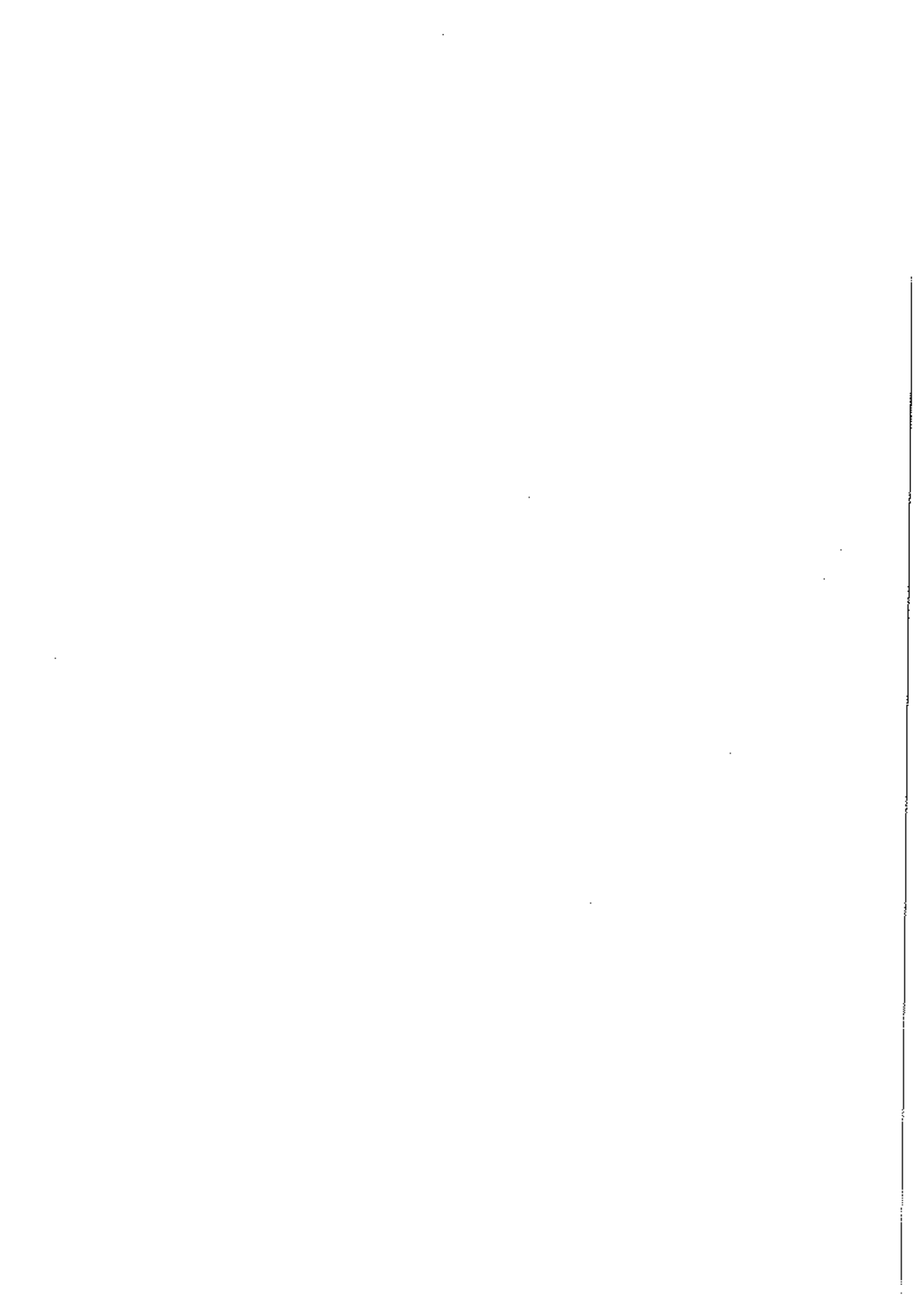
6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Dette pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie (vi) contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRIIS
Partner


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner



Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Nostro rif: *VAL/CONGD-ParCongr-ParBorgo-181018-01 - ep*

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

IPERMERCATO BORGO, BOLOGNA (LA PROPRIETÀ)

IGD S.I.I.Q. ("LA SOCIETÀ")

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (ns. rif. *VAL/CLV IGD-ParCongr/ulla-EL-181015-01-mch*) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro **Parere di Congruietà** in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018.

Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opinione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €2.261.660 p.a., corrispondente a €197/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2018 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Borgo a Bologna. La Proprietà ha una superficie GLA totale di 11.480 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

• Beneficia di una buona ubicazione, a pochi chilometri dal centro di Bologna, in prossimità dell'uscita di Borgo Panigale. Inoltre dispone di un'ottima rete viaria, che consente il rapido raggiungimento del complesso da Bologna e dai comuni limitrofi.

• Operativa dal 1989, la Proprietà è ben radicata nel bacino di riferimento.

• Nell'area di attrazione stimata, sono presenti numerosi supermercati ad insegna Conad city, Carrefour Express, M's Mercato ed alcuni discount (Lidl e Eurospin). I principali concorrenti della Proprietà sono Ipermercato Carrefour ubicato nel centro commerciale Gran Reno e Esselunga ubicata nel centro Meridiana, entrambi a Casalecchio di Reno.

• Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.

• Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.); la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a organizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una maggiore qualità.

• L'ipermercato in esame opera su una superficie lorda di 11.480 mq, ovvero su una dimensione decisamente più ampia rispetto alla media. La Proprietà ha registrato un'ottima performance nel 2017, con un giro d'affari di circa €60,2 milioni (€5,240/mq).

• Malgrado l'ottima performance registrata dal punto vendita, il canone in essere pari a €2.554,448 (€222/mq) riflette un tasso di sforzo leggermente superiore all'ottimale.

• Al 30 giugno 2018, data della nostra ultima valutazione, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà era pari a €2.181.200 (€190/mq).

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato, siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €2.201.560, possa ritenersi congruo, essendo pressoché in linea con la nostra stima del canone di mercato (+3,7%).

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (ipermercato).

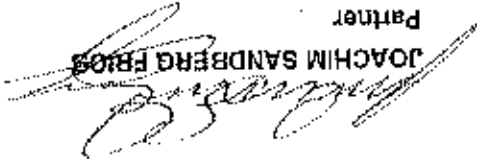
5. CONFIDENZIALITA'

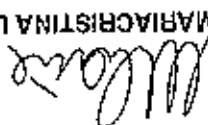
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

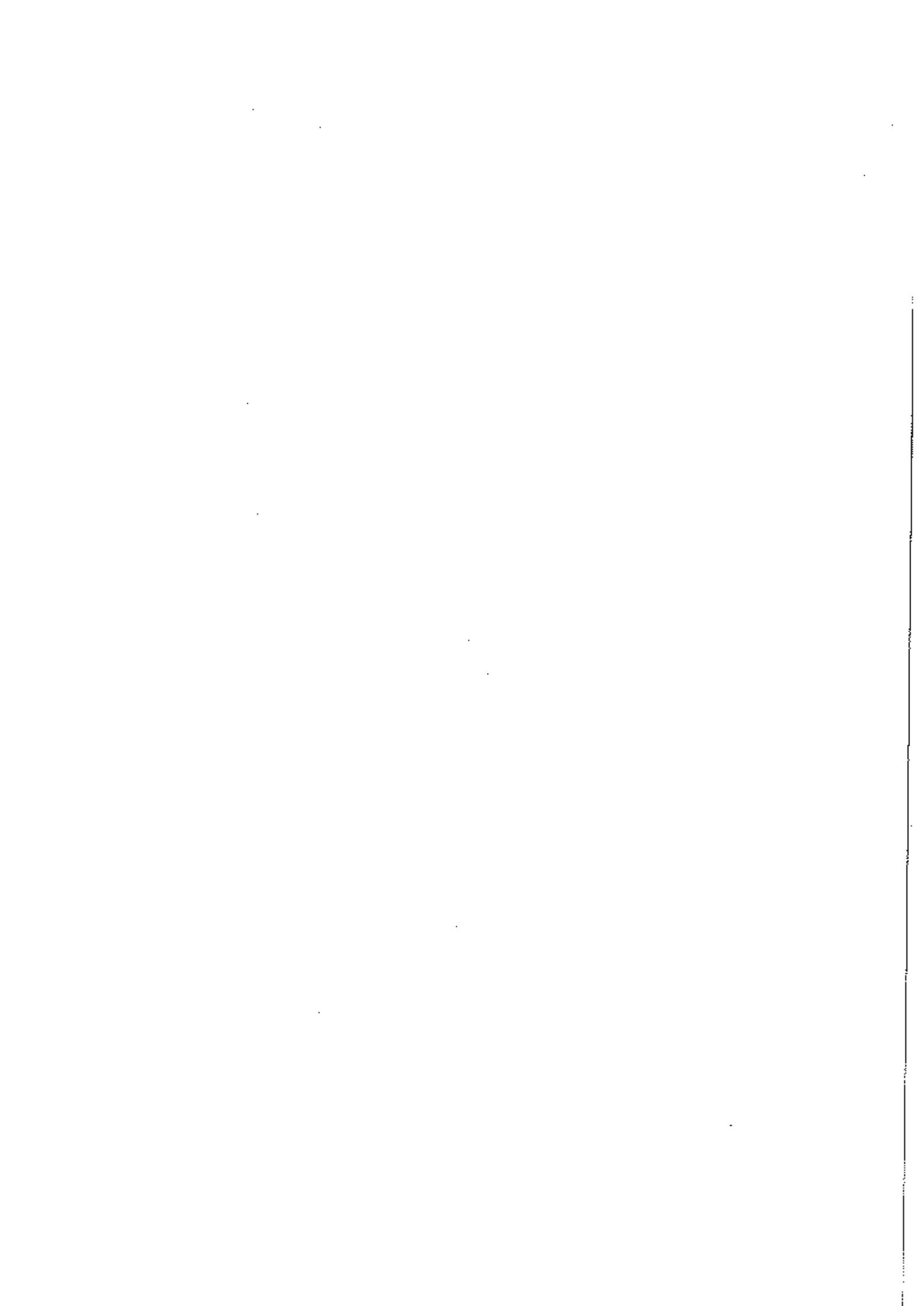
6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Delle pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o erronelle ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRIIS
Partner


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner





Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel. +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwllp.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola
IGD SIIQ SPA

Via Trattelli Comitali Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Notro Rik: VAVCIWGD-ParCunggr-tpartlugo-181019-01 - op

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IPERMERCATO GLOBO, LUOGO (RA) (LA PROPRIETÀ) IGD S.I.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (ns. rif. *VAVCLV/IGD-ParCunggr-EL-181015-01-mcl*) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruietà in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018. Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale tra la data dell'opzione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato del cambiamentoi che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.230.235 p.a. corrispondente a €155/mq GLA p.a. Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2019 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un Ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Globo a Lugo, provincia di Ravenna. Essa ha una superficie GLA totale di 7.997 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- L'ipercarato beneficia di una buona ubicazione, essendo posizionato a ridosso del centro storico di Lugo.

- Godo di buona accessibilità e la rete viaria esistente garantisce brevi tempi di percorrenza.

- Considerate la dimensione della Proprietà e il suo inserimento all'interno di un centro commerciale, siamo dall'opinione che l'Ipercoop in oggetto non abbia reali concorrenti nell'area di riferimento ed è dominante nel suo bacino.

- Tuttavia, segnaliamo la presenza, a circa 1,5 km dalla Proprietà, di un punto vendita Lidl, un punto vendita Cral ed un Eurospin.

- Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.

- Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una maggiore qualità.

- L'ipercarato in esame opera su una superficie lorda di circa 8.000 mq, ovvero su una dimensione vicina alla media attuale. La Proprietà ha registrato una performance molto buona nel 2017, con un giro d'affari di circa €36,3 milioni (€4.580/mq).

- Con un tasso di sforzo inferiore al 3%, il canone in essere pari a €1.015,251 (€128/mq) risulta ampiamente sostenibile.

- Al 30 giugno 2018, data della nostra ultima valutazione, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà, era pari a €1.111.180 (€140/mq).

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato, siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €1.230.285, possa ritenersi congruo, anche se è superiore alla nostra stima del canone di mercato (+10,7%), dato che il canone offerto riflette un tasso di sforzo sostenibile (inferiore al 3,5%).

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (Ipermercato).

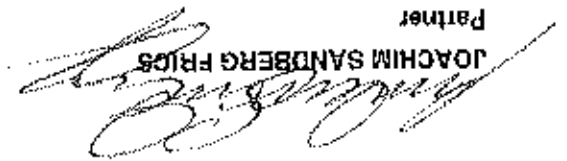
5. CONFIDENZIALITA'

Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

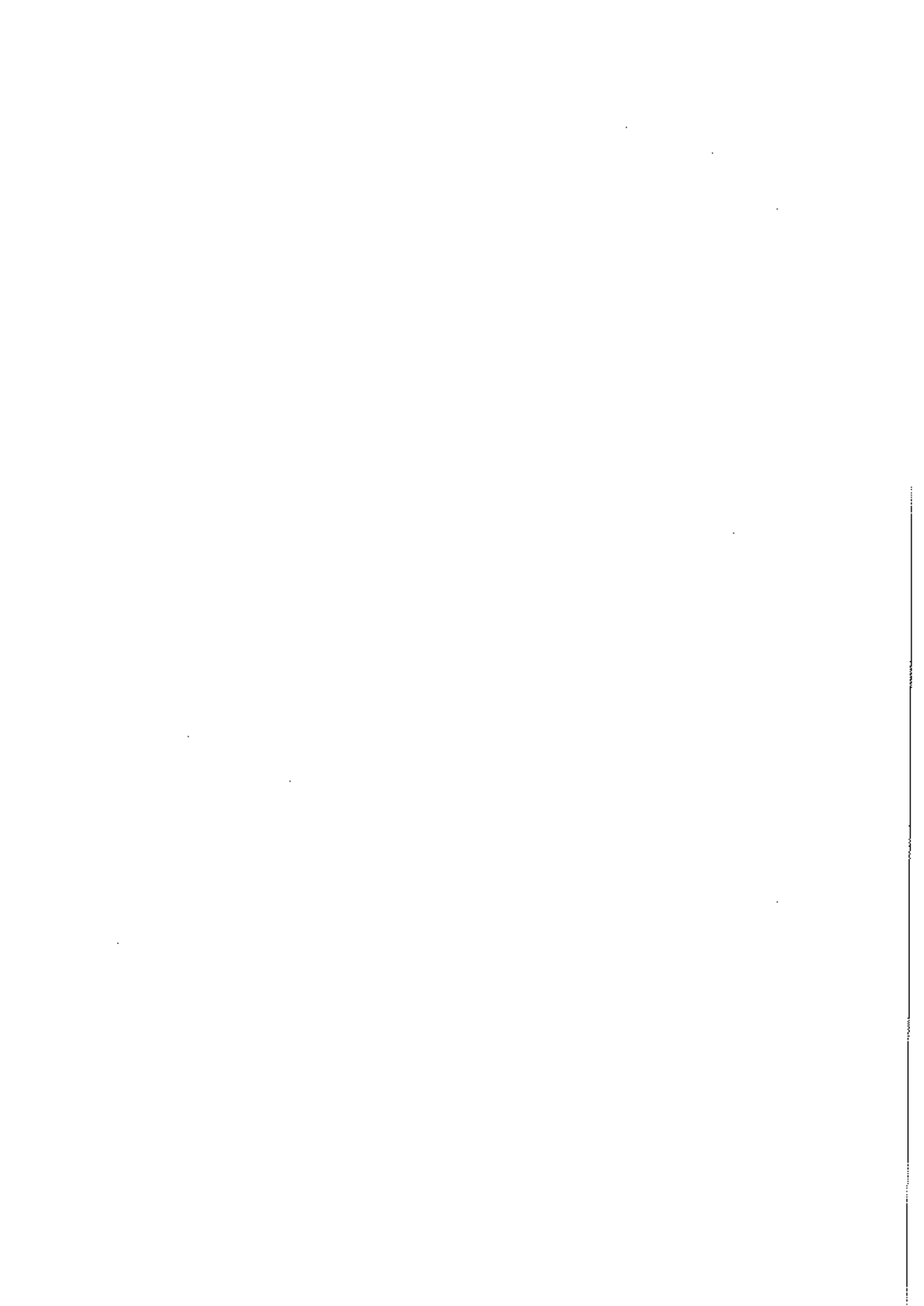
6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

E' vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Dette pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta era nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRIJS
Partner


MARIA CRISTINA LARIA MRICS
Partner



Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola
IGD SIIQ SPA

Via Traletti Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Nostro Rif. ValCIVIGD-ParCongr-IperMalatesta-181019-01 - ep

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IPERMERCATO MALATESTA, RIMINI (LA PROPRIETÀ) IGD S.I.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (n. rif. *VALCLV IGD-ParentCongruità-EL-181019-01-mch*) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruità in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018.

Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nella vostra considerazione che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opinione o la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.912.185 p.a. corrispondente a €183/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2018 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Malatesta a Rimini. Essa ha una superficie GLA totale di 10.435 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali su la Proprietà:

- * È ubicata a ridosso del semicentro nord ovest della città di Rimini, a pochi metri dalla Fiera.
- * Operativa dal 2005, la Proprietà è ben radicata nel bacino di riferimento.
- * Il maggior concorrente è ubicato a circa 8 km a nord ed è rappresentato dal Centro Commerciale Le Betane, in cui l'ancora alimentare è un ipermercato a marchio Conad.
- * Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.

Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte del consumatore, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, format più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una maggiore qualità.

L'ipermercato in esame ha in affitto una superficie lorda di 10.435 mq, ovvero una dimensione decisamente più ampia rispetto alla media attuale. Di fatto, del 10.435 mq di GLA, l'ipermercato subaffitto 663 mq a CVS e 1.434 mq a Euroconcs, e di conseguenza opera su una superficie di circa 8.900 mq, più in linea con la media attuale.

La Proprietà ha registrato una buona performance nel 2017, con un giro d'affari di circa €34,4 milioni pari a €4,225/mq (se consideriamo solo la superficie su cui opera l'ipermercato escludendo le superfici subaffittate).

Malgrado la buona performance registrata dal punto vendita, il canone in esame pari a €2.641,481 (€253/mq) riflette un tasso di sforzo molto alto (superiore al 7%). È importante evidenziare tuttavia che parte del canone è pagato dai subaffittuari e di conseguenza il tasso di sforzo sopra indicato diventa più sostenibile.

* Al 30 giugno 2018, data della nostra ultima valutazione, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà era pari a €1.760.000 (€170/mq).

CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi, dalle attuali condizioni di mercato e considerando i contratti di subaffitto in essere, che contribuiscono alla sostenibilità del canone, siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €1.912,195, possa ritenersi congruo, anche se superiore alla nostra stima del canone di mercato (+8,6%).

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (ipermercato).

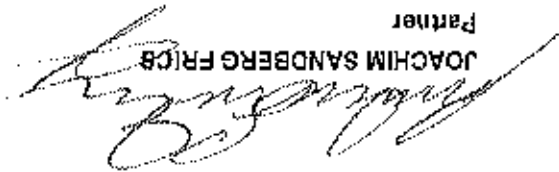
5. CONFIDENZIALITÀ


Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente prassi, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

È vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Dette pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie ivi contenute. Per miglior chiarezza, delle approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Notro Fil: ValcInGD-ParCongru-LungoSavio-181019-01 - ng

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

IPERMERCATO CENTRO LUNGO SAVIO, CESENA (LA PROPRIETÀ)

IGD S.I.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (n. rit. VAL/CLV IGD-ParitiCongruità-EL-181019-01-mcd) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruità in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018.

Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale tra la data dell'opzione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.289.153 p.a., corrispondente a €174/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2019 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ed insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Lungo Savo a Cesena, nella provincia Cesena Forlì. Essa ha una superficie GLA totale di 7.476 mq e si sviluppa su solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- Beneficia di una buona ubicazione all'interno del Centro Commerciale Lungo Savo, parte di un più ampio sviluppo di riqualificazione dell'area Ex Zuccherificio, a pochi metri a nord-ovest del centro cittadino.
- Fa parte di un centro commerciale aperto nel 2002 ed è radicato nel bacino di utenza di riferimento.
- Cesena è servita da diversi supermercati. I diretti concorrenti siti nelle immediate vicinanze sono il Conad Superstore (all'interno del centro commerciale Montefiore) e il Famila Superstore.

- Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.
- Nel corso degli ultimi anni, diversi falliti hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più alternativi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una maggiore qualità.

- Nel 2017, la Proprietà ha registrato una buona performance, con un giro d'affari di circa €30,5 milioni (€4,08€/mq).
- Il canone in essere pari a €1.285.148 (€172/mq) è in linea (+2,2%) con la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà pari a €1.270.920 (€170/mq).

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €1.299.153, possa ritenersi congruo.

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (ipermercato).

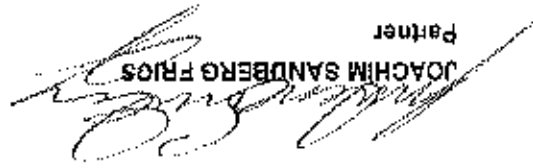
5. CONFIDENZIALITA'

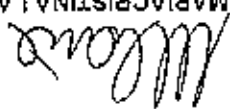
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente prassi, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

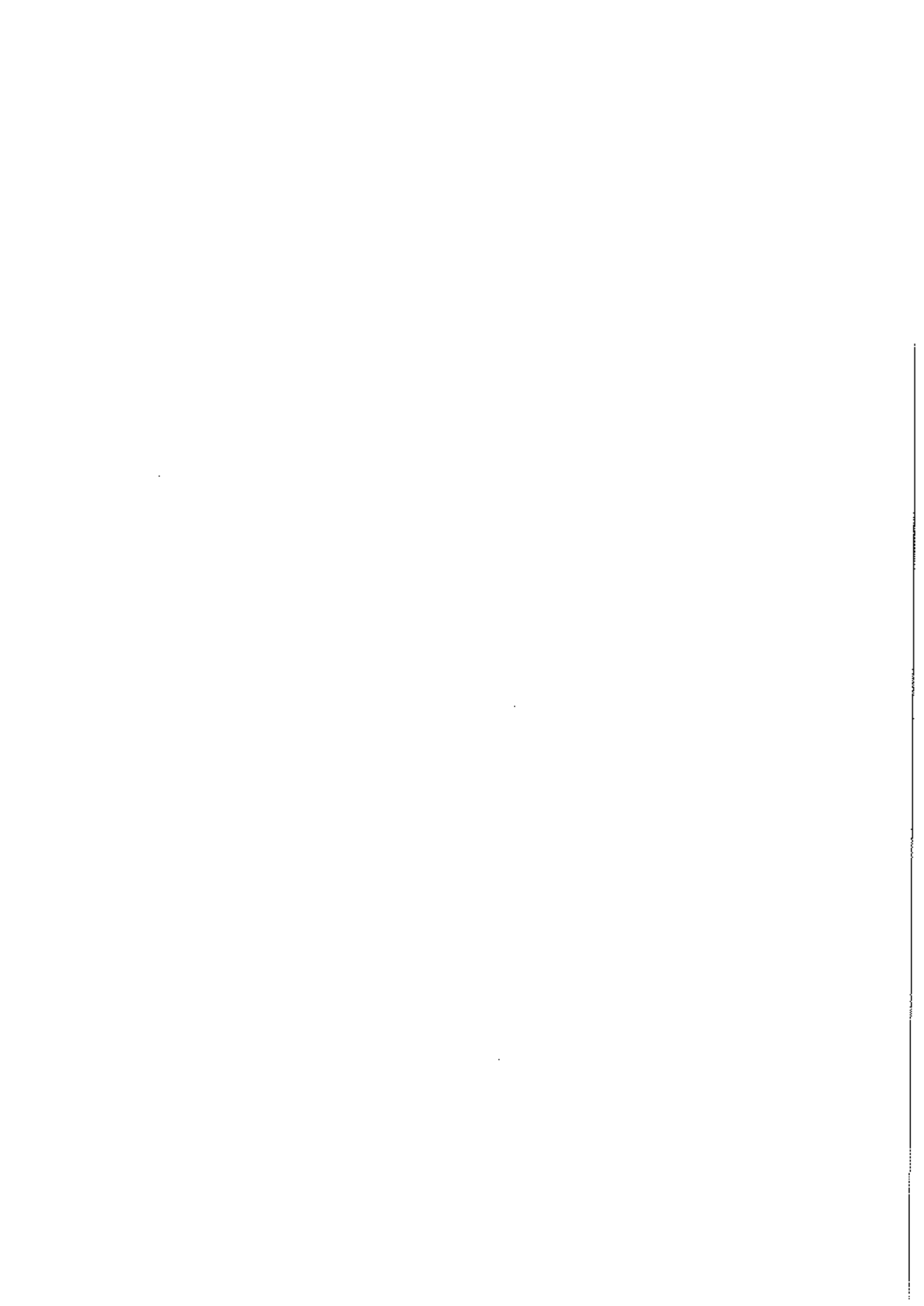
8. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

È vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Delle pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite e meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie ivi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRIOS
Partner


MARIACRISTINA LARIA MIRCO
Partner





Via Filippo Turati 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63790 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwflp.it
cushmanwakefield.it

Stettamento Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia
IGD SIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Noto Fil. ValCingD-ParCongr-Mirafior-181019-01 - ng

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

IPERMERCATO IPERCOOP PRESSO IL CENTRO MIRAFIORE, PESARO
(LA PROPRIETÀ)

IGD S.I.Q. (LA SOCIETÀ)

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alla nostra lettera di incarico (n. rif. VAL/CLV/IGD-ParCongruità-EL-181015-01-mch) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruità in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIQ per i cui immobili abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018.

Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opinione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato del cambiamento che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €2.061.866 p.a. corrispondente a €198/mq GLA p.a.

Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà dal 1 aprile 2019 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITA'

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ad insegna Ipercoop ubicato nel centro commerciale Mirafiore a Pesaro, nella provincia dello stesso nome. Essa ha una superficie GLA totale di 10.412 mq e si sviluppa sul solo piano terra.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

- * L'ipermercato beneficia di una buona ubicazione, all'interno del Centro Commerciale Mirafiore, situato a soli 2 km dal centro cittadino di Pesaro, in un contesto con una spricata destinazione residenziale.
- * Gode di un'ottima visibilità futura, la sua accessibilità è piuttosto elevata.
- * Fa parte di un centro commerciale aperto nel 1992 ed è fortemente radicato nel bacino di utenza di riferimento.
- * A circa 3,5 km dalla Proprietà in esame va segnalata la presenza del Centro Commerciale Rossini Center, all'interno del quale opera un ipermercato ad insegna Iper. Data l'ubicazione del centro siamo dell'opinione che per rappresentare il solo concorrente di Ipercoop, sebbene non possa essere considerato come una reale minaccia per la Proprietà, vista la migliore vicinanza di Ipercoop al contesto urbano e residenziale di Pesaro e la sua radicata presenza sul territorio.

- * Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.
- * Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.), la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta orientata ad una migliore qualità.
- * In data 1 aprile 2017, un'unità precedentemente occupata da un'agenzia viaggi di 56 mq è stata accorpata all'ipermercato permettendo la creazione di un angolo barristorazione con un'offerta di prodotti di panetteria freschi con affaccio sulla galleria
- * Nel 2017, la Proprietà ha registrato un'ottima performance, con un giro d'affari di circa €54,2 milioni (€5,208/mq).

- * Il canone in essere pari a €2.061.866 p.a. (€198/mq) è in linea (+4%) con la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà pari a € 1.978.280 (€190/mq).

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a €2.061.866 p.a., possa ritenersi congruo.

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (permercato).

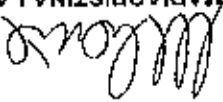
5. CONFIDENZIALITA'

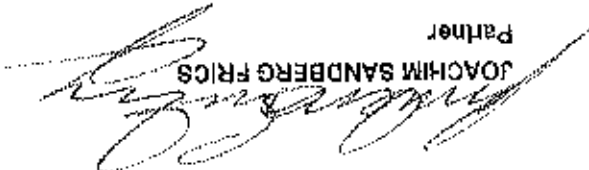
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente prassi, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

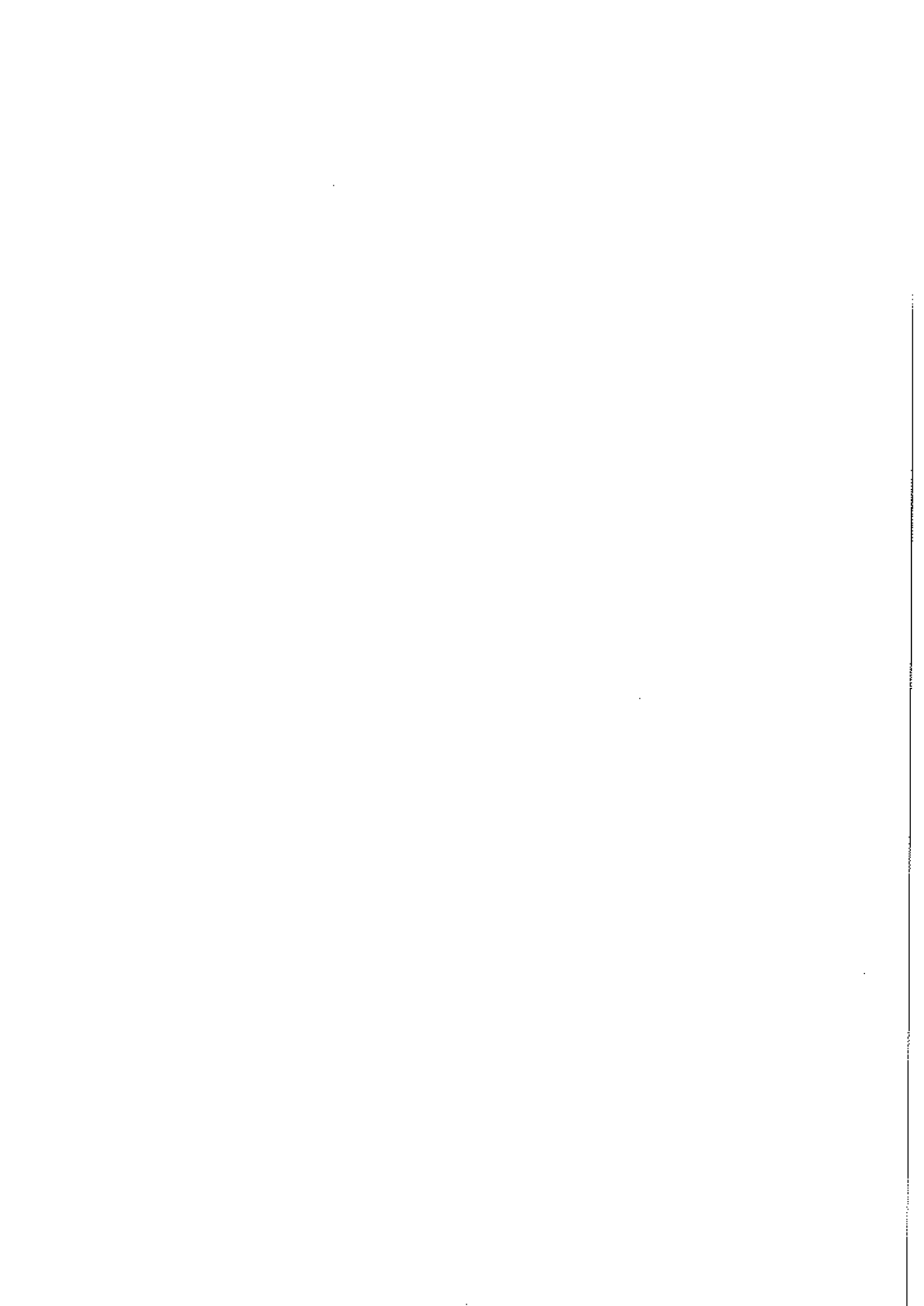
6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

È vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Date pubblicazioni o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie vi contenute. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


MARIACRISTINA L'ARRIA MRICS
Partner


JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner





Via Filippo Turati, 10/18
20121 Milano
Tel. +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwfi.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

Milano, 19 ottobre 2018

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

IGD SIIQ SPA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Nostro Rif. VALC/IGD-ParCongr-Schio-191019-01-00

PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE IPERMERCATO IPERCOOP SCHIO ("LA PROPRIETÀ") IGD S.I.I.Q. ("LA SOCIETÀ")

1. TERMINI D'INCARICO

In conformità alla vostra richiesta ed alle nostre lettere di incarico (ns. rif. VAL/CL/IGD-ParCongr/El-181015-01-mc) abbiamo condotto tutte le analisi necessarie al fine di esprimere il nostro Parere di Congruià in merito al Canone di Locazione offerto per la Proprietà in esame, già oggetto di valutazione semestrale da parte di Cushman & Wakefield.

La Proprietà fa parte della porzione di patrimonio di IGD SIIQ per il cui immobile abbiamo fornito la nostra opinione di Valore di Mercato in occasione dell'ultima semestrale al 30 giugno 2018. Le nostre considerazioni di merito e le relative osservazioni si basano su quanto ci è stato possibile constatare e sulle informazioni che sono state fornite dalla Società.

Il parere fa riferimento allo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'opzione e la fase di negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. CANONE DI LOCAZIONE OFFERTO E NUOVI TERMINI CONTRATTUALI

Sulla base delle informazioni fornite, il nuovo Canone di Locazione complessivo offerto per l'ipermercato in oggetto è pari a €1.185.929 p.a. corrispondente a €145/mq GLA p.a. Il nuovo contratto di locazione avrà una durata di 18 anni con rinnovo di sei anni in sei anni, senza facoltà di recesso anticipato per il conduttore per i primi 18 anni. La decorrenza sarà del 1 aprile 2019 con prima scadenza il 31 marzo 2037.

3. PARERE DI CONGRUITÀ

La Proprietà in esame è costituita da un ipermercato ed insegna Ipercoop ed è situata nella zona industriale di Schio, in provincia di Vicenza. Con una superficie GLA totale di 8.176 mq,

C & W (UK) LLP è iscritta al ruolo degli agenti di intermediazione al n. 14928 dell'Albo degli Agenti di Intermediazione Immobiliare di Milano. Registro Imprese di Milano n. 06159600561 - R.E.A. n. 1876071. Sono agente e intermediaria Via Filippo Turati 10/18, 20121 Milano - Conto Fiscale e Partita IVA n. 06159600561. C & W (UK) LLP è una partnership a responsabilità limitata (limited liability partnership) registrata in Inghilterra a Garres con il n. 0022588, con sede legale a Londra EC2M 1AR. 135 Old Broad Street. Il sito www.cushmanandwakefield.it e il sito www.cushmanandwakefield.com sono marchi (Cushman & Wakefield (UK) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham The Leung Limited).

esse occupa la porzione al piano primo di un immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Di seguito le considerazioni principali sulla Proprietà:

• L'immobile è ubicato lungo via dell'Industria e ha il suo accesso principale su Via Luigi Della Via. Via dell'Industria è un'importante arteria di collegamento tra la zona industriale e il centro cittadino, che può essere raggiunto in meno di dieci minuti. Buona la visibilità lungo questo asse viario.

• Il punto vendita in esame ha aperto al pubblico nel 2008 e risulta abbastanza ben radicato nel bacino di utenza di riferimento.

• Ipercoop è una delle principali e più note insegne della grande distribuzione in Italia.

• Nell'area di attrazione stimata, sono situati alcuni supermercati, posti in posizione più ravvicinata rispetto al centro città, ed un supermercato interspar di grande metratura (a circa 1,6 km di distanza in direzione est). L'ipermercato più vicino, ad insegna Carrefour, è situato all'interno di un centro commerciale nella città di Thiene e può essere raggiunto in circa 15 minuti di auto.

• Nel corso degli ultimi anni, diversi fattori hanno avuto un impatto negativo sulla grande distribuzione: la crisi economica, con la conseguente riduzione della capacità di spesa da parte dei consumatori, la diffusione di nuovi comportamenti di acquisto (e-commerce, delivery, etc.); la forte concorrenza data dai discount e dai drugstore, hanno spinto molte imprese della GDO a riorganizzarsi per affrontare le nuove tendenze di mercato attraverso un ridimensionamento dei punti vendita, formati più attrattivi, ubicazioni più centrali e un'offerta sempre più orientata ad una maggiore qualità.

• La Proprietà ha registrato nel 2017 una discreta performance, con un giro d'affari di circa €24,7 milioni (€3.019/mq).

• Al 30 giugno 2018, data della nostra ultima valutazione, la nostra stima di canone di mercato per la Proprietà, era pari a €1.144.640 (€140/mq). Il canone in essere è pari a €1.173.144 (€143/mq) e risulta essere in linea con la nostra stima di canone di mercato.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle nostre analisi e delle attuali condizioni di mercato siamo dell'opinione che il canone offerto per la locazione dell'immobile, pari a € 1.185.929 (€145/mq), possa ritenersi congruo essendo comunque in linea con la nostra opinione di canone di mercato (+3,6%).

La nuova durata contrattuale di 18 anni è congrua ed è in linea con la prassi di mercato per questa tipologia di immobile (per mercato).

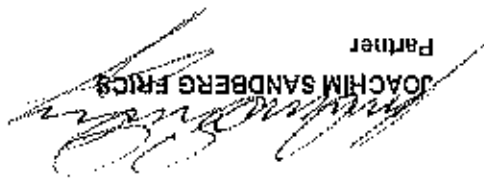
5. CONFIDENZIALITÀ

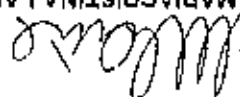
Il contenuto di questa lettera e del rapporto è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzato, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, ed in conformità alla corrente pratica, non viene accettata alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il contenuto.

6. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

È vietato includere questo documento o parte di esso o far riferimento allo stesso in altri documenti, circolari, dichiarazioni o riferito oralmente a terzi senza nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto in cui dovrebbe apparire. Della pubblicazione o dichiarazioni non saranno consentite a meno che non contengano commenti relativi ad incertezze o anomalie in contenuto. Per miglior chiarezza, detta approvazione è richiesta sia nel caso che il nome di questa azienda appaia per iscritto, sia che non sia specificatamente riferito, sia che questa lettera sia o meno associata ad altre.

CUSHMAN & WAKEFIELD


JOACHIM SANDBERG FRICK
Partner


MARIACRISTINA LARIA MIRCO
Partner

