

**REAG Real Estate Advisory Group SpA**  
**a socio unico**  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20041 Agrate Brianza MB - Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427  
italy@reag-aa.com

Sede Legale  
Viale Vittorio Veneto, 4  
20124 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Roma, 31 Dicembre 2010

Pos. N. 6868.02

Spettabile

**FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A.**

Via Barberini, 47

00187 Roma

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato la valutazione semestrale del portafoglio del Fondo di Investimento Immobiliare denominato "Socrate" composto da 14 proprietà immobiliari al fine di determinarne alla data del 31 dicembre 2010, il Valore di Mercato "asset by asset".

La valutazione è stata effettuata sulla base delle seguenti ipotesi:

- ◆ compravendita di ciascun immobile (asset by asset) in blocco nell'attuale stato occupazionale e nella situazione locativa indicati da Fabrica Sgr

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, nel rispetto dei criteri di valutazione indicati alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6 e 2.5 del Regolamento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso.

- **“Complesso immobiliare”** (di seguito la “Proprietà”) indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica l’opinione in forma scritta di un membro RICS, circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.
- **“Valore di Mercato”** indica l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.
- **“Canone di Locazione”** indica l’ammontare lordo annuo che un potenziale conduttore potrebbe ragionevolmente corrispondere per il diritto a godere della Proprietà.  
Il Canone di Locazione è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:
  - la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
  - una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;

- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un locatore.

### **Criteri valutativi**

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

### **CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO:**

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):**  
si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali

### **VALORE DI MERCATO**

- **Metodo Reddituale:**  
prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  - I. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  - II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG, inoltre:

- ha effettuato nel corso del 2010 un sopralluogo su ciascuna Proprietà;
- ha effettuato un’analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha assunto, vista la particolare congiuntura economica/finanziaria, che la crescita dei valori/canoni di mercato sia pari allo 0% per il primo periodo, per poi assestarsi ad un livello pari al 2% nei periodi successivi;
- ha effettuato le indagini urbanistiche presso i competenti uffici comunali al fine di individuare le tipologie di interventi compatibili con il PRG vigente/adottato;
- ha considerato le consistenze relative a ciascun asset (superficie lorda, superficie commerciale) comunicate dalla proprietà;
- ha determinato il valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo della Proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stessa il massimo valore.

## Contenuto del Rapporto

L'intero lavoro è organizzato come segue:

- **Lettera di introduzione generale al lavoro**, che identifica le proprietà immobiliari, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Riepilogo valori;
- Schede riepilogative di ciascun immobile.

## Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- ◆ sopralluoghi sulle Proprietà;
- ◆ raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà fornite dal Cliente;
- ◆ svolgimento di opportune indagini di mercato;
- ◆ elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

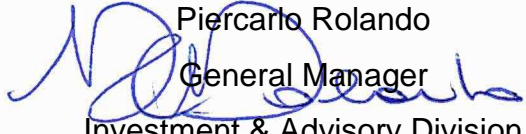
In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, al 31 Dicembre 2010 il **Valore di Mercato (asset by asset)** sia da esprimersi come segue:

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (asset by asset)**

**Euro 120.300.000**

(Euro Centoventimilionitrecentomila / 00)

**REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A.**



Piercarlo Rolando  
General Manager  
Investment & Advisory Division

**REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A.**



Silvano Boatto  
Engagement Manager Director

## RIEPILOGO VALORI

N.	Ubicazione	VM al 31.12.2010	TIPOLOGIA
1	Milano - via Ornato	13.500.000	RSA
2	Prato di Correggio (RE)	7.300.000	LOGISTICO-PRODUTTIVO / LOGISTIC -INDUSTRIAL
3	Medesano (PR)	3.800.000	RSA
4	Perugia - via Scarlatti 6	2.700.000	TERZIARIO / OFFICE
5	Perugia - via Scarlatti 43	4.800.000	TERZIARIO / OFFICE
6	Perugia - via del Fosso	6.500.000	TERZIARIO / OFFICE
7	Saronno (VA)	2.800.000	TERZIARIO / OFFICE
8	Codogno (LO)	3.400.000	TERZIARIO / OFFICE
9	Segrate (MI)	4.900.000	TERZIARIO / OFFICE
10	Padova	3.500.000	TERZIARIO / OFFICE
11	Roma - via Longoni	22.400.000	TERZIARIO / OFFICE
12	Roma - via Farini	17.600.000	TERZIARIO / OFFICE
13	Milano - via Parenzo	12.100.000	RSA
14	Genova - via Milano	15.000.000	HOTEL
		<b>120.300.000</b>	

## **SCHEDE RIEPILOGATIVE**

**001**

**Milano (MI)**

Via Ornato 69

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 6.617      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.266      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 4.025

**Valore:**

Valore totale (€) 13.500.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente R.S.A.

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra adibito a residenza socio-assistenziale (R.S.A.), elevato su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a locali tecnici ed area di pertinenza adibita a verde e parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**002**

**Correggio (RE)**

Via della Tecnica 4-6-8

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 7.761 Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 7.668 Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 9.138

**Valore:**

Valore totale (€) 7.300.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente LOGISTICO-PRODUTTIVO / LOGISTIC - INDUSTRIAL

**Descrizione della proprietà:**

Edificio industriale cielo-terra su unico livello, per la parte destinata alla produzione, su tre livelli per la parte ad uffici, oltre ad area scoperta destinata a spazi di manovra, verde e parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**003**

**Medesano (PR)**

Strada Santa Lucia 5

**Superfici:**

Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	<u>2.987</u>	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	<u>1.891</u>	Superficie aree esterne (m <sup>2</sup> )	<u>477</u>
------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

**Valore:**

Valore totale (€)	<u>3.800.000</u>
-------------------	------------------

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente	<u>R.S.A.</u>
----------------------------	---------------

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra adibito a "Casa Protetta", elevato su tre piani fuori terra, oltre ad un livello interrato, adibito a mensa e magazzini.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**004**

**Perugia (PG)**

Via Domenico Scarlatti 6

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 2.319 Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 1.986 Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 304

**Valore:**

Valore totale (€) 2.700.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra a destinazione d'uso terziaria, elevato su sette livelli fuori terra, oltre ad area esterna adibita a parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**005**

**Perugia (PG)**

Via Domenico Scarlatti 43

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 4.083 Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 3.580 Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 353

**Valore:**

Valore totale (€) 4.800.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra costruito a destinazione d'uso terziaria, elevato su cinque livelli fuori terra, oltre a due livelli interrati ed area esterna destinata a parcheggio.

PROGETTO  
Fondo Socrate

DATA VALUTAZIONE  
31 dicembre 2010

**006**

**Perugia (PG)**

Via Fosso 2/bis

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 4.807      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 3.811      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 92

**Valore:**

Valore totale (€) 6.500.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra costruito a destinazione d'uso terziaria, elevato su nove livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato, adibito ad autorimessa, magazzini e locali tecnici.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**007**

**Saronno (VA)**

Via Piave 66-68

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 4.795      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.063      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 2.091

**Valore:**

Valore totale (€) 2.800.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra, a destinazione d'uso terziaria, elevato su sette piani fuori terra, oltre a due livelli interrati adibiti ad autorimessa, magazzini e locali tecnici ed area esterna destinata a verde e parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**008**

**Codogno (LO)**

Via dei Canestrai

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 5.176 Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.322 Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 1.968

**Valore:**

Valore totale (€) 3.400.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Complesso immobiliare adibito a caserma, costituito da tre corpi di fabbrica, due elevati su tre livelli, oltre ad un piano interrato destinato a parcheggio e palestra; il terzo elevato su due livelli fuori terra. Oltre area esterna.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**009**

**Segrate (MI)**

Via Cassanese 224

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 6.235 Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.488 Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) -

**Valore:**

Valore totale (€) 4.900.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra a destinazione terziaria, elevato su otto livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a parcheggio, magazzini e locali tecnici.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**010**

**Padova (PD)**

Via Uruguay 41-49

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 4.517      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 3.506      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 601

**Valore:**

Valore totale (€) 3.500.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra a destinazione terziaria, elevato su sette livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a locali tecnici ed area esterna destinata a parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**011**

**Roma (RM)**

Via Longoni 53-59-65

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 17.208      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 13.595      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 6.054

**Valore:**

Valore totale (€) 22.400.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo terra a destinazione terziaria, elevato su sette livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa, magazzini e locali tecnici ed area esterna adibita a verde e parcheggio.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**012**

**Roma (RM)**

Via Farini 40

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 4.597      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.080      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 81

**Valore:**

Valore totale (€) 17.600.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo-terra a destinazione prevalentemente terziaria, con locali commerciali al piano terra, elevato su sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, destinato a magazzini e locali tecnici.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**013**

**Milano (MI)**

Via Parenzo 9

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) 6.767      Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) 4.383      Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) 6.884

**Valore:**

Valore totale (€) 12.100.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo terra adibito a residenza socio-sanitaria assistenziale (R.S.A.), elevato su quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a magazzini e locali tecnici ed area esterna destinata a verde e parcheggi.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**

**014****Genova (GE)**

Via Milano 43

**Superfici:**

Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	<b>6.559</b>	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	<b>5.612</b>	Superficie aree esterne (m <sup>2</sup> )	<b>408</b>
------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

**Valore:**

Valore totale (€)	<b>15.000.000</b>
-------------------	-------------------

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente	<b>HOTEL</b>
----------------------------	--------------

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo terra adibito ad uso alberghiero e commerciale sul fronte stradale, costituito da un interrato, sette piani fuori terra e un piano copertura, collegato mediante passerella, adibito a parcheggio, posto al piano terzo del fabbricato in adiacenza.

PROGETTO  
**Fondo Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2010**