

Roma, 20 Luglio 2012

Pos. N. 6868.08

Spettabile

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A.

Via Barberini, 47

00187 Roma

Oggetto: Relazione di stima semestrale del Valore di Mercato degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato “Socrate” al 30 giugno 2012.

Egregi Signori,

in conformità all’incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato “Socrate”, composto da 16 proprietà immobiliari, al fine di determinarne il Valore di Mercato “asset by asset” alla data del 30 giugno 2012.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ◆ compravendita di ciascun immobile (asset by asset) in blocco, nell’attuale stato occupazionale e nella situazione locativa indicatoci da FABRICA IMMOBILIARE SGR.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell’art. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni e del Provvedimento della Banca d’Italia dell’8 maggio 2012, titolo V, capitolo IV, sezione II, nonché delle linee guida di Assogestione del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d’Italia del luglio 2010.

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 la determinazione del 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 (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- **“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 (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- **“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.

- **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;

- **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 dei mesi di Maggio e Giugno del 2012, un sopralluogo su una porzione del portafoglio facente parte del perimetro in oggetto alla data del 30 giugno 2011 (la data dell'ultimo sopralluogo effettuato su ciascun immobile è riportata nelle schede-rapporto – ALLEGATO F);
- 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 i valori/canoni di mercato siano stabili i primi due periodi, per poi assestarsi ad un livello di crescita 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 gli Strumenti Urbanistici vigenti/adottati;
- ha considerato le consistenze relative a ciascun asset (superficie lorda, superficie commerciale) comunicate dal Cliente;
- ha determinato il valore di mercato 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.
- ha preso atto dell'importo dell'imposta IMU, comunicata dal Cliente, senza effettuare alcuna verifica di tale importo, in particolar modo per ciò che concerne gli eventuali incrementi delle aliquote che potrebbero essere adottati dai singoli Comuni. REAG nei propri modelli valutativi ha considerato un importo dell'IMU costante per i primi 5 periodi di analisi e successivamente indicizzata in linea con l'inflazione programmata (2%) dal sesto periodo fino al termine del periodo di analisi;

- In riferimento al Decreto Legge 6 luglio 2012 n. 95 recante le “Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini” ed in particolare in relazione all’art. 3 “Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive” che sancisce l’annullamento dell’aggiornamento relativo alla variazione ISTAT per gli anni 2012, 2013, 2014 nonché, a partire dal 1° gennaio 2013, una riduzione del 15% dei canoni riguardanti i contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, REAG come da accordi intercorsi con il Cliente (SGR) e in attesa della conversione in Legge del suddetto DL, nonché della sua puntuale applicazione, non ha tenuto conto nella presente relazione di stima delle risultanze derivanti dalla nuova disciplina.

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 30 giugno 2012 il **Valore di Mercato (asset by asset)** sia da esprimersi come segue:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (asset by asset)

Euro 147.300.000,00

(Euro Centoquarantasettemilioni trecentomila / 00)

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

Simone Spreafico
Engagement Director /

Piercarlo Rolando
Direttore Generale

Leo Civelli
Amministratore Delegato /

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del Rapporto semestrale al 30/06/2012, che si compone di :

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- Criteri e considerazioni specifiche;
- Schede riepilogative di ciascun immobile.

RIEPILOGO VALORI			
N.	Ubicazione	VM al 30.06.2012	TIPOLOGIA
1	Milano - via Ornato	12.600.000	RSA
2	Prato di Correggio (RE)	5.900.000	LOGISTICO-PRODUTTIVO / LOGISTIC -INDUSTRIAL
3	Medesano (PR)	3.500.000	RSA
4	Perugia - via Scarlatti 6	2.500.000	TERZIARIO / OFFICE
5	Perugia - via Scarlatti 43	4.400.000	TERZIARIO / OFFICE
6	Perugia - via del Fosso	6.300.000	TERZIARIO / OFFICE
7	Saronno (VA)	2.300.000	TERZIARIO / OFFICE
8	Codogno (LO)	3.400.000	TERZIARIO / OFFICE
9	Segrate (MI)	4.300.000	TERZIARIO / OFFICE
10	Padova	3.000.000	TERZIARIO / OFFICE
11	Roma - via Longoni	21.300.000	TERZIARIO / OFFICE
12	Roma - via Farini	17.400.000	TERZIARIO / OFFICE
13	Milano - via Parenzo	11.700.000	RSA
14	Genova - via Milano	14.800.000	HOTEL
15	Torino - Strada del Lionetto	8.100.000	TERZIARIO / OFFICE
16	Treviglio - via Monte Grappa	25.800.000	COMMERCIALE / RETAIL
	Totale Fondo Socrate	147.300.000	

ALLEGATO
SCHEDE RIEPILOGATIVE

001**Milano (MI)**

Via Ornato 69

Superfici:

Superficie lorda (m²) **6.617** Superficie commerciale (m²) **4.266** Superficie aree esterne (m²) **4.025**

Valore:

Valore totale (€) **12.600.000**

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
30 giugno 2012

002**Correggio (RE)**

Via della Tecnica 4-6-8

Superfici:

Superficie lorda (m²) **7.761** Superficie commerciale (m²) **7.668** Superficie aree esterne (m²) **9.138**

Valore:

Valore totale (€) **5.900.000**

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
30 giugno 2012

003**Medesano (PR)**

Strada Santa Lucia 5

Superfici:

Superficie lorda (m²) 2.987 Superficie commerciale (m²) 1.891 Superficie aree esterne (m²) 477

Valore:

Valore totale (€) 3.500.000

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente R.S.A.

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
30 giugno 2012

004**Perugia (PG)**

Via Domenico Scarlatti 6

Superfici:

Superficie lorda (m²) 2.319 Superficie commerciale (m²) 1.986 Superficie aree esterne (m²) 304

Valore:

Valore totale (€) 2.500.000

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
30 giugno 2012

005**Perugia (PG)**

Via Domenico Scarlatti 43

Superfici:

Superficie lorda (m²) 4.083 Superficie commerciale (m²) 3.580 Superficie aree esterne (m²) 353

Valore:

Valore totale (€) 4.400.000

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
30 giugno 2012

006**Perugia (PG)**

Via Fosso 2/bis

Superfici:

Superficie lorda (m²) 4.807 Superficie commerciale (m²) 3.811 Superficie aree esterne (m²) 92

Valore:

Valore totale (€) 6.300.000

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
30 giugno 2012

007**Saronno (VA)**

Via Piave 66-68

Superfici:

Superficie lorda (m²) 4.795 Superficie commerciale (m²) 4.063 Superficie aree esterne (m²) 2.091

Valore:

Valore totale (€) 2.300.000

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
30 giugno 2012

008**Codogno (LO)**

Via dei Canestrai

Superfici:

Superficie lorda (m²) 5.176 Superficie commerciale (m²) 4.322 Superficie aree esterne (m²) 1.973

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
30 giugno 2012

009**Segrate (MI)**

Via Cassanese 224

Superfici:

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

Valore:

Valore totale (€)	<u>4.300.000</u>
-------------------	------------------

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente	<u>TERZIARIO / OFFICE</u>
----------------------------	---------------------------

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 SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012**010****Padova (PD)**

Via Uruguay 41-49

Superfici:

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

Valore:

Valore totale (€)	<u>3.000.000</u>
-------------------	------------------

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente	<u>TERZIARIO / OFFICE</u>
----------------------------	---------------------------

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 SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012

011**Roma (RM)**

Via Longoni 53-59-65

Superfici:

Superficie lorda (m ²)	17.208	Superficie commerciale (m ²)	13.595	Superficie aree esterne (m ²)	6.054
------------------------------------	---------------	--	---------------	---	--------------

Valore:

Valore totale (€)	21.300.000
-------------------	-------------------

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 SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012**012****Roma (RM)**

Via Farini 40

Superfici:

Superficie lorda (m ²)	4.597	Superficie commerciale (m ²)	4.080	Superficie aree esterne (m ²)	81
------------------------------------	--------------	--	--------------	---	-----------

Valore:

Valore totale (€)	17.400.000
-------------------	-------------------

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 SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012

013**Milano (MI)**

Via Parenzo 9

Superfici:

Superficie lorda (m²) 6.767 Superficie commerciale (m²) 4.383 Superficie aree esterne (m²) 6.884

Valore:

Valore totale (€) 11.700.000

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente R.S.A.

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
30 giugno 2012

014**Genova (GE)**

Via Milano 43

Superfici:

Superficie lorda (m²) 6.559 Superficie commerciale (m²) 5.612 Superficie aree esterne (m²) 408

Valore:

Valore totale (€) 14.800.000

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente HOTEL

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
30 giugno 2012

015**Torino (TO)**

Strada del Lionetto

Superfici:

Superficie lorda (m ²)	12.702	Superficie commerciale (m ²)	7.269	Superficie aree esterne (m ²)	1.909
------------------------------------	---------------	--	--------------	---	--------------

Valore:

Valore totale (€)	8.100.000
-------------------	------------------

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente	TERZIARIO / OFFICE
----------------------------	---------------------------

Descrizione della proprietà:

La Proprietà in oggetto è un edificio cielo-terra a destinazione terziaria sviluppato su sei piani fuori terra e due piani interrati e con area esterna di pertinenza adibita a parcheggio.

PROGETTO
Fondo SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012**016****Treviglio (BG)**

Via Monte Grappa

Superfici:

Superficie lorda (m ²)	27.679	Superficie commerciale (m ²)	14.219	Superficie aree esterne (m ²)	6.186
------------------------------------	---------------	--	---------------	---	--------------

Valore:

Valore totale (€)	25.800.000
-------------------	-------------------

Destinazioni d'uso:

Tipologia d'uso prevalente	COMMERCIALE/RETAIL
----------------------------	---------------------------

Descrizione della proprietà:

Centro commerciale situato a circa 500 m dal centro cittadino di Treviglio, in provincia di Bergamo e che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed un interrato, oltre ad un'area esterna di parcheggio.

PROGETTO
Fondo SocrateDATA VALUTAZIONE
30 giugno 2012