

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate Brianza, 30 giugno 2012

Pos. n° 6868.08

Spettabile

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A.

Via Barberini, 47

00187 Roma

**Alla cortese attenzione dell'Amministratore delegato Dott. Marco Doglio,
dell'Ing. Luca Petrichella e del Dott. Pasquale Labianca**

**OGGETTO: Relazione di stima del Capitale Economico della Società: "Socrate
Retail S.r.l." appartenente al fondo Comune di Investimento
Immobiliare denominato "Socrate", alla data del 30 giugno 2012.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una valutazione ha effettuato la relazione di stima del Capitale Economico della Società "SOCRATE RETAIL S.R.L." appartenente al fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, denominato "Socrate", alla data del 30 giugno 2012.

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:

“Valutazione” indica sia l’attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da REAG sulla Proprietà, sia le conclusioni e i risultati di valore cui REAG è pervenuta al termine di tale attività.

“Capitale Economico”: indica il patrimonio netto, costituito dal capitale sociale e dalle riserve.

“Valore di Mercato” indica il più probabile prezzo di trasferimento della totalità delle azioni, da una parte cedente ad una acquirente, entrambe senza costrizione e aventi piena conoscenza di tutti i fattori inerenti la transazione, con equità per entrambi.

Criteri valutativi

Nell’effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

“Metodo analitico - patrimoniale”: basato sull’espressione a valori correnti dei singoli elementi, materiali ed immateriali che compongono il capitale economico d’impresa, tenendo altresì conto dell’eventuale avviamento (goodwill) o disavviamento (badwill). Il valore del patrimonio netto viene calcolato come differenza tra le attività (materiali ed immateriali) e le passività, eventualmente rettificata per tener conto del loro valore corrente.

La rettifica dei valori storici delle immobilizzazioni è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato delle stesse determinato da REAG. Il suddetto valore di mercato è stato quantificato tenendo conto dell'implicita illiquidità degli investimenti immobiliari.

Nella valutazione in oggetto sono state considerate le eventuali conseguenze fiscali connesse alla comparsa di plusvalenze patrimoniali. Al contrario sono state considerate eventuali potenziali passività, in particolare quelle derivanti da eventuali contenziosi tributari.

Nell'ambito della presente valutazione sono stati utilizzati i dati tecnici e patrimoniali desunti dai bilanci della Società. Non rientrano in tale intervento lo svolgimento di procedure di revisione contabile o verifiche e accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale o connesse a problematiche di tipo legale non riportate nei bilanci per la valutazione.

Conclusioni

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

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla Società;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

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

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, al 30 giugno 2012, il **Valore di Mercato** del Capitale Economico della Società in oggetto sia da esprimersi come segue:

€ 4.609.000,00
(Euro Quattromilioneisicentonovemila/00)

Agrate Brianza, 30 giugno 2012

Pos. n° 6868.08

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


Simone Spreafico
Engagement Manager Director


Osvaldo Rigamonti
Direttore Generale


Leo Civelli
Amministratore Delegato