

CERTIFICATO DI SINTESI

Fondo comune di investimento
immobiliare di tipo chiuso

“SOCRATE”

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A.

VALUTAZIONE AL 30 GIUGNO 2021

Indice

1	Obiettivo.....	3
2	Conformità.....	5
3	Soggetti responsabili, team di lavoro, requisiti e sopralluoghi	5
4	Assunzioni speciali	6
5	Principi generali e definizioni	6
6	Metodologia valutativa adottata.....	9
7	Gli elementi della valutazione	13
	• Superfici.....	13
	• Costi.....	14
	• Ricavi	16
	• Valori di mercato	16
	• La costruzione dei tassi	18
	• Tempi e assorbimenti	20
8	Conclusioni – Riepilogo di valutazione	22

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, luglio 2021

Spettabile
Fabrica Immobiliare SGR SpA
Via Nazionale, 87
00184 Roma

1 Obiettivo

In relazione all'incarico ricevuto da Fabrica Immobiliare SGR (Committenza), di cui si allega al presente documento copia conforme, *Scenari Immobiliari* (in qualità di *Esperto Indipendente*) ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato, alla data del **30 giugno 2021**, degli Asset facenti parte del perimetro patrimoniale del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "**Socrate**" (di seguito il Fondo).

Perimetro del Fondo alla data di valutazione

FONDO SOCRATE								
Codice Asset	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Modalità investimento	Diritti reali acquisiti	Data di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)
SO003	Parma	MEDESANO	Strada Santa Lucia 5 (loc. Sant'Andrea Bagni)	RSA	Diretta	Proprietà	02/10/2007	3.650.000
SO005	Perugia	PERUGIA	via Scarlatti 6	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	2.430.000
SO006	Perugia	PERUGIA	via Scarlatti 43	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	4.770.000
SO007	Perugia	PERUGIA	via del Fosso 2 bis	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	6.300.000
SO002	Lodi	CODOGNO	via del Canestral 1	UFFICI (Caserma)	Diretta	Proprietà	30/06/2008	3.300.000
SO012	Milano	SEGRATE	via Cassanese 224	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	5.000.000
SO008	Padova	PADOVA	via Uruguay 41-49	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	3.400.000
SO011	Roma	ROMA	via Longoni 43-49-65	UFFICI	Diretta	Proprietà	30/06/2008	19.200.000
SO010	Roma	ROMA	via Farini 40	UFFICI (Ministero)/COMMERCIO	Diretta	Proprietà	30/06/2008	16.500.000
SO014	Genova	GENOVA	via Milano 47	ALBERGO/COMMERCIO	Diretta	Proprietà	26/07/2010	15.000.000
SO015	Torino	TORINO	Strada del Lionetto 6	UFFICI	Diretta	Proprietà	16/05/2011	8.100.000
SO016	Bergamo	TREVIGLIO	via Montegrappa 31	CENTRO COMMERCIALE	Diretta	Proprietà	27/10/2011	22.450.000

2 Conformità

L'incarico è stato eseguito in conformità ai principi e definizioni generali contenuti in RICS – Standard globali di valutazione “Red Book” - edizione di novembre 2019 (efficaci a partire dal 31 gennaio 2020) che incorpora e recepisce gli International Valuation Standards (IVSC).

Coerentemente con tali principi il Valore di Mercato è espresso al netto dei *transaction cost* correlati all'eventuale compravendita dei beni.

3 Soggetti responsabili, team di lavoro, requisiti e sopralluoghi

Soggetti responsabili

La valutazione degli immobili del Fondo “Socrate” è stata eseguita sotto la supervisione e responsabilità dell'arch. Francesca Zirstein MRICS (Direttore Generale di *Scenari Immobiliari*).

Team di lavoro

Il team di lavoro che ha collaborato alla redazione della presente Relazione di Stima e dei documenti di valutazione allegati è così composto:

Arch. Francesco Carezzi, Arch. Erica Gerosa, Dott. pian. Federico Rivolta: valutazione e relazione tecnica

- dott. Andrea Delsante: analisi di mercato
- arch. Sara Boffelli: indagini di mercato
- dott. pian. Federico Rivolta: analisi urbanistica
- Paola von Berger: editing

Requisiti

Come indicato nell'art.16, comma 5, del D.M. del 5 marzo 2015 n. 30, si precisa che tutti i soggetti sopra elencati, nonché i firmatari della presente Relazione e dei documenti allegati, sono in possesso dei requisiti prescritti nel comma 2, e più precisamente tali soggetti non versano in situazione di conflitto di interessi, che non sussistono le cause di incompatibilità indicate dai commi 11, 12 e 16 e che sono rispettati i requisiti previsti dai commi 8 e 9.

Scenari Immobiliari S.r.l. ha la Certificazione Sistema Qualità in accordo alla UNI EN ISO 9001:2015 per le attività di “Valutazione di patrimoni immobiliari” ed è iscritta al Registro delle Imprese di RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors con il seguente numero di registrazione: REG0000133877.

Scenari Immobiliari dichiara di disporre delle competenze necessarie a svolgere il presente incarico e di fornire una valutazione obiettiva e imparziale.

Sopralluoghi

I sopralluoghi agli immobili oggetto di stima hanno come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici nonché dello stato di conservazione e di manutenzione generale dei beni immobili.

4 Assunzioni speciali

La valutazione degli immobili non contempla alcuna assunzione speciale, definita come “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione”.

5 Principi generali e definizioni

Per la stima del valore corrente di mercato dei **beni immobiliari** facenti parte del Fondo “Socrate” *Scenari Immobiliari* ha adottato criteri di generale accettazione conformi ai più autorevoli principi e definizioni in materia di valutazione immobiliare.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di novembre 2019).

Canone di mercato

Per canone di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di novembre 2019).

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella presente Relazione sono conformi a quanto contenuto nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, del Regolamento Banca d’Italia Provvedimento del 23 dicembre 2016, di cui seguito si riportano i commi salienti.

[...] 2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*

3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

4. Esperti indipendenti

[...] La SGR inoltre richiede agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo. Il giudizio di congruità è corredato di una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dalle presenti disposizioni.

6 Metodologia valutativa adottata

In linea con le direttive emanate da Banca d'Italia (contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II), la valutazione dei beni appartenenti al perimetro patrimoniale del Fondo “Socrate” è stata elaborata utilizzando le seguenti metodologie valutative.

FONDO SOCRATE				METODOLOGIA VALUTATIVA	MOTIVAZIONE DELLA SCELTA VALUTATIVA
Num. Allegato	Codice Asset	Comune	Indirizzo		
1	SO003	MEDESANO	Strada Santa Lucia 5 (loc. Sant'Andrea Bagni)	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
2	SO005	PERUGIA	VIA Scarlatti 6	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
3	SO006	PERUGIA	VIA Scarlatti 43	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
4	SO007	PERUGIA	via del Fosso 2 bis	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
5	SO002	CODOGNO	via dei Canestrai 1	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
6	SO012	SEGRATE	via Cassanese 224	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
7	SO008	PADOVA	via Uruguay 41-49	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
8	SO011	ROMA	via Longoni 43-49-65	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
9	SO010	ROMA	via Farini 40	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
10	SO014	GENOVA	via Milano 47	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
11	SO015	TORINO	Strada del Lionetto 6	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione
12	SO016	TREVIGLIO	via Montegrappa 31	DCF Reddittuale	Asset composto da unità destinate alla locazione

Sulla base dei presupposti sopra indicati, la stima degli immobili è stata elaborata utilizzando le seguenti metodologie.

Metodo del Discounted Cash Flow per immobili a reddito

Questo criterio si basa sul presupposto che un investitore è disposto a pagare per un bene un valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso in un periodo prefissato, ad un tasso di rischio-rendimento che varia in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia, ubicazione, stato locativo, dimensioni, mercato, ecc.).

Per l'applicazione di tale metodo è necessaria la costruzione di un modello Discounted Cash Flow, o DCF che descriva su un arco di tempo adeguato quella che si configura come

un'operazione immobiliare: acquisizione al tempo 0, valorizzazione per N anni e alienazione all'ultimo anno.

Il valore di mercato (che rappresenta l'obiettivo del valutatore) è costituito dalla somma dei flussi di cassa attesi attualizzati e del valore del bene attualizzato al termine dell'arco temporale ipotizzato. I passaggi affrontati nell'elaborazione del modello sono:

- costruzione della distribuzione dei flussi di cassa positivi e negativi attesi
- determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione
- determinazione del più probabile valore di uscita del bene (exit value)

Per compiere queste operazioni è necessario conoscere:

- la situazione locativa (durata del contratto, adeguamenti previsti da contratto, scalettature del canone, scadenze, morosità, clausole contrattuali particolari),
- eventuali costi a carico della proprietà per lavori di manutenzione straordinaria,
- eventuali costi a carico della proprietà per copertura assicurativa,
- ammontare annuo dell'IMU

Inoltre è necessario fare ipotesi di carattere estimativo relativamente a:

- evoluzione del mercato immobiliare (previsioni di andamento dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita),
- tempi medi necessari per la locazione delle unità sfitte o liberate,
- stima dei costi ordinari di gestione,
- stima costi di adeguamento delle unità immobiliari da locare a nuovi conduttori.

Il modello è costruito su alcune simulazioni. Alla prima scadenza del contratto, viene effettuata una verifica ponendo a confronto il canone di locazione in essere con i canoni correnti di mercato; se l'importo del canone in essere è minore o uguale al canone espresso in quel momento dal settore di riferimento, si considerano confermate e costanti le condizioni indicate nel contratto di locazione fino alla seconda scadenza, momento in cui il canone in ogni caso viene adeguato al mercato. Per le unità immobiliari rimaste libere si ipotizza un assorbimento a canoni di mercato compatibile con le caratteristiche del bene.

Se invece alla prima scadenza il canone di locazione in essere è maggiore di quello di mercato, è possibile quantificare il rischio di rilascio del bene da parte del conduttore attraverso l'applicazione di un tasso di sfritto – inesigibilità più elevato.

Una volta costruito il modello e definito l'arco temporale sulla base delle informazioni raccolte e delle ipotesi fatte, il valore immobiliare verrà ottenuto mediante attualizzazione dei flussi di cassa ad un tasso che viene determinato ponendo a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari. Questo tasso, frutto di un calcolo di ponderazione tra mezzi di terzi (Debito) e mezzi propri (Equity), viene individuato tenendo conto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Alla fine dell'arco temporale ipotizzato, si simula la vendita dell'immobile stimandolo per capitalizzazione del reddito netto; il valore di uscita verrà quindi determinato nel seguente modo:

$$\text{valore di uscita} = \frac{\text{reddito netto ultimo anno}}{\text{tasso di uscita (GOCR)}}$$

dove, il tasso di uscita (Going out cap rate) è a sua volta determinato in funzione del tasso di attualizzazione utilizzato nell'intero modello (WACC) e delle condizioni di mercato prevedibili per l'ultimo anno (risk out).

Metodo sintetico-comparativo (finalizzato alla stima del ERV)

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde, ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

7 Gli elementi della valutazione

Superfici

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

In assenza di un testo di legge specifico, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati facciano spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine)
 - tra il 10 e il 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva
 - tra il 70 e l'85% le superfici dei vani mansardati
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% le superfici delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore a 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% le superfici dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% le superfici dei portici

Superficie posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzera della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Costi

Tale voce rappresenta l'insieme di tutti i costi necessari per mantenere nel tempo un adeguato stato di conservazione dell'immobile e la piena efficienza degli impianti o eventualmente per migliorarne lo standard qualitativo. Tali costi sono incrementati annualmente del tasso di inflazione stimata.

La loro determinazione ai fini valutativi è fatta distinguendo tra:

- a) eventuali costi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico (capex)
- b) altri costi (assicurazione, costi di property, costi di adeguamento new tenant, riserva per manutenzione straordinaria, commercializzazione, tassazione comunale sull'immobile)

a) Costi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico: sono i costi riferiti ad interventi di manutenzione programmata nell'ambito di un piano teso al mantenimento o miglioramento della qualità complessiva dell'immobile o di parte di esso; o ad interventi di manutenzione straordinaria necessari per compensare il deterioramento dell'immobile dovuto a normale obsolescenza o riparare danni di varia origine e genere.

Nella prassi, l'ammontare di tali costi e il loro posizionamento nella scansione dei cash flow sono forniti dalla proprietà ed inseriti nella valutazione dopo verifica sommaria.

b) Altri costi: tale voce si riferisce a costi imputabili all'assicurazione sull'immobile, costi di property, costi di adeguamento new tenant, riserva annuale per manutenzione straordinaria,

commercializzazione, tassazioni comunali sull'immobile. Di seguito si specificano in dettaglio le caratteristiche dei singoli parametri e i pesi generalmente assegnanti nella prassi valutativa:

Costi di assicurazione: si riferiscono al premio versato annualmente dalla Proprietà per la copertura assicurativa sull'immobile in caso di danni (es "scoppio e incendio"). Il loro peso all'interno del modello valutativo è determinato applicando una percentuale variabile tra lo 0,1% e lo 0,5% del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) dell'immobile.

Costi di property: si riferiscono ai costi ordinari che la Proprietà deve sostenere per spese riferite all'ordinaria amministrazione degli immobili e in generale per garantire che l'utilizzo dell'immobile sia adeguato allo standard qualitativo atteso dai locatari e da questi ritenuto adeguato al canone di locazione versato. Tali costi all'interno del modello valutativo sono determinati applicando una percentuale variabile tra l'1% e il 2% del canone lordo percepito annualmente dalla Proprietà.

Costi di tenant improvement: si riferiscono a costi periodici che la Proprietà deve sostenere per adeguamento qualitativo delle unità immobiliari da locare a nuovi conduttori al termine di un periodo di locazione. Nella prassi valutativa la loro quantificazione corrisponde ad una quota percentuale compreso tra il 40% e il 100% del nuovo canone di locazione stimato per l'unità che si è liberata o in alternativa ad un costo unitario (€/mq) stimato in funzione della tipologia di immobile. In molti casi tale costo può essere scontato dal canone di locazione a carico del nuovo conduttore e compensato con formule contrattuali specifiche quali free rent o scalettature del canone.

Tali costi possono essere stimati anche come una *riserva* riferita ad un ipotetico accantonamento annuo a carico della Proprietà per fare fronte ai costi futuri per l'adeguamento qualitativo delle unità immobiliari da locare a nuovi conduttori. La determinazione di questo parametro varia tra 3,0% e 9,0% del canone lordo annuale.

Riserva annuale per manutenzione straordinaria: si riferisce ad un ipotetico accantonamento annuo a carico della Proprietà per fare fronte ai costi futuri di manutenzione straordinaria. Non si tratta di un costo effettivamente sostenuto dalla Proprietà, ma di un parametro inserito nel modello a compensazione della normale obsolescenza che subiscono gli immobili nel tempo e all'erosione progressiva del loro valore; la sua percentuale può variare dallo 0,5% all' 1,5% del CRN in ragione dell'età e tipologia dell'immobile e delle strategie di gestione adottate dalla Proprietà.

Costi di agency per la locazione (broker fee): si riferiscono alle provvigioni che la Proprietà riconosce all'agente per la locazione delle unità a nuovi conduttori alla scadenza dei contratti. La determinazione di questo parametro, variabile mediamente fra il 5% e il 10% del nuovo canone di locazione, è legata al tipo di immobile, alle dimensioni, al mercato immobiliare nel quale si agisce e a prassi locali.

Tali costi possono essere stimati anche come una *riserva* riferita ad un ipotetico accantonamento annuo a carico della Proprietà per fare fronte ai costi futuri di agency per la locazione a nuovi conduttori. La determinazione di questo parametro varia tra 0,4% e 1,0% del canone lordo annuale.

Costi di commercializzazione: i costi di commercializzazione, calcolati sui ricavi, comprendono costi di agency, marketing e altri eventuali costi di promozione e pubblicità a carico della Proprietà in fase di vendita dell'immobile. La determinazione della percentuale, variabile

mediamente fra l'1% e il 3%, è legata al tipo di immobile, alle dimensioni, al mercato immobiliare nel quale si agisce e a prassi locali.

Imposta di Registro: costo a carico della Proprietà derivante dall'imposizione fiscale di versamento di una tassa annuale per la registrazione, al competente Ufficio del Registro presso l'Agenzia delle Entrate, del contratto di locazione stipulato con il conduttore. Tale costo è stimato pari al 1% dei ricavi lordi, per la metà (0,5%) a carico della Proprietà e per la restante metà a carico del conduttore.

IMU (Imposta Municipale Unica): imposta comunale sugli immobili introdotta con D.Lgs. n°23 del 2011, il cui importo annuale è calcolato sulla base della tipologia di immobile e dell'aliquota individuata dal Comune. L'importo relativo all'IMU è comunicato dalla Proprietà.

Ricavi

La voce *ricavi* comprende l'ammontare dei canoni generati dall'affitto delle unità immobiliari e tutti gli importi ottenuti dalla vendita delle singole unità immobiliari a fine periodo di locazione.

Canoni

La loro determinazione ai fini valutativi è fatta distinguendo tra:

- a) canoni regolati da contratti di locazione in essere, che seguono una scansione temporale coerente con il contratto a cui si riferiscono,
- b) canoni stimati, frutto delle indagini condotte sul mercato di riferimento e delle analisi elaborate sulle previsioni nel breve periodo.

a) canoni regolati da contratti di locazione in essere: comprendono tutti gli importi che percepisce la Proprietà in forza di un contratto di locazione sottoscritto con il tenant. Nel modello valutativo sono rappresentati con una scansione annuale riferita a ciascuna posizione contrattuale.

b) Canoni stimati: comprendono tutti gli importi derivanti dalla scansione degli affitti delle unità immobiliari prive di contratto di locazione, strutturata coerentemente con l'andamento e le previsioni di mercato immobiliare.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una

mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Banca Dati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario dovuto per l'acquisto, l'affitto, l'utilizzo di un bene immobile o un diritto reale. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente sul mercato e da informazioni di dominio pubblico, opportunamente verificate (es: transazioni, proposte di compravendite, investimenti, operazioni immobiliari, valutazioni). Il valore individuato è il risultato di un processo di elaborazione che prevede le seguenti fasi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un DB interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socioeconomiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'indagine diretta è effettuata utilizzando generalmente le seguenti fonti:

- Immobiliare.it
- Casa.it
- Idealista.it

- Pubblicazioni disponibili presso agenzie immobiliari locali.

L'offerta selezionata, opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

I dettagli dei costi e dei ricavi riferiti agli immobili del Fondo sono approfonditi nel Capitolo dedicato alla "Valutazione" dei documenti allegati.

La costruzione dei tassi

Tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione, più noto come WACC (dall'acronimo inglese Weighted Average Cost of Capital), applicato per la stima dell'immobile, rappresenta il rendimento atteso che l'investimento immobiliare deve generare per remunerare i creditori, gli eventuali azionisti e gli altri fornitori di capitale.

Viene determinato come somma ponderata tra il costo del capitale di debito (KD) moltiplicato per la leva finanziaria (Y%) e costo del capitale di equity (KE) moltiplicato per la percentuale di capitale proprio (Z%), come riportato nella formula seguente:

$$\text{WACC} = (\text{KD} \times \text{Y}\%) + (\text{KE} \times \text{Z}\%)$$

Il costo del capitale di debito è composto da:

*Euribor*¹ 6 mesi: media aritmetica ultimi 24 mesi disponibili,

Spread: differenziale di rendimento dei tassi componente aggiuntiva richiesta al tasso Euribor in funzione del grado di incertezza del mercato del credito.

I valori indicati si riferiscono ad una media delle rilevazioni effettuate dai principali agenti economici per tipologie di debito in funzione delle garanzie standard richieste dagli erogatori del credito, in funzione:

- della quantità,
- della durata,
- della modalità di rimborso,
- delle percentuali di finanziamento,
- del merito di credito del debitore.

¹ L'Euribor (dall'acronimo di EURO Inter Bank Offered Rate) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee. E' determinato ("fissato") giornalmente dalla European Banking Federation (EBF) come media dei tassi di deposito interbancario tra un insieme di oltre 50 istituti di credito tra quelli con maggiore volumi d'affari.

Il costo del capitale di equity è composto da tre parametri, di cui due applicati indistintamente a tutti i beni presi in considerazione ed uno di volta in volta adattato alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile.

I primi due parametri comuni sono:

Risk free, rendimento lordo per investimenti privi di rischio del rendistato lordo per fascia di vita residua 8 anni e 7 mesi/12 anni e 6 mesi determinato da Banca d'Italia. Intervallo scelto considerando un investimento di lungo periodo e tassi base riferiti, come da prassi valutativa, a Titoli di Stato decennali.

Rischio sistema (o illiquidità), componente di rischio relativa alle criticità proprie del mercato immobiliare che descrive la liquidità del settore in uno specifico periodo storico. Può essere definito come parametro che misura, in percentuale, la difficoltà a convertire, in un lasso temporale adeguato, un investimento immobiliare in denaro (elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie con range compreso tra lo 0% e il 3%, suddiviso tra componente nazionale e locale).

Il terzo parametro è:

Rischio specifico, componente di rischio propria dell'investimento immobiliare oggetto di stima. Viene utilizzato per pesare adeguatamente quei fattori che influenzano il rischio specifico dell'investimento. Il modello, ideato da Scenari Immobiliari, risulta già testato nell'ambito di importanti processi di valutazione al fine di quantificare il premio da riconoscere al potenziale investitore in relazione al profilo di rischio/rendimento dell'investimento immobiliare.

Il modello individua cinque componenti di rischio:

Rischio mercato: stimato nell'ipotesi che i prezzi di vendita siano sempre in linea con il mercato, tale rischio è proporzionale alla possibilità di intercettare condizioni di mercato favorevoli nel momento in cui le superfici vengono commercializzate. Il rischio è massimo se il prodotto viene immesso sul mercato in condizioni di basso assorbimento ed elevata concorrenza. È la componente che influenza maggiormente il valore finale in quanto presuppone la corretta previsione di andamento delle curve di assorbimento, dei tempi di commercializzazione e della concorrenza.

Rischio stato locativo: tale componente esprime il rischio collegato al numero dei conduttori, alla tipologia di attività che questi svolgono, alla loro ipotetica solidità economica e alle condizioni contrattuali sottoscritte con la proprietà. Si tiene altresì conto della quantità di spazi non locati, del tempo trascorso dalla loro ultima locazione e della difficoltà di reperimento di nuovi conduttori.

Rischio location: indipendentemente dall'andamento congiunturale del mercato immobiliare, questa componente di rischio tiene conto dell'appetibilità del contesto in funzione della destinazione d'uso e della fascia di mercato. Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dalla conoscenza delle caratteristiche strutturali del mercato immobiliare locale e in particolare della zona di riferimento.

Rischio mix funzionale: è una componente del rischio che traduce la tendenza del mercato immobiliare a premiare quegli investimenti che distribuiscono il rischio di mercato su più

tipologie e funzioni. Per procedere alla sua quantificazione è necessario tener conto anche di tutte le altre iniziative che nello stesso arco temporale possono condizionare il mercato di riferimento.

Rischio dimensione-frazionamento: si tratta di un rischio proporzionale alle dimensioni dell'investimento, nonché alla possibilità di commercializzare frazionatamente quanto realizzato, in funzione della tipologia. Le indicazioni per valutare questa componente di rischio derivano dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile.

Ad ogni tipologia di rischio è assegnato un peso (moltiplicatore) differente in funzione della sua influenza, dove per esempio "R1 Mercato" è il rischio più rilevante e "R5 Dimensione" quello meno importante, secondo lo schema seguente:

SPECIFIC RISK PARAMETERS		
Risk	Type	Multiplier
R1	Market	1,25
R2	Rental status	1,00
R3	Location	0,75
R4	Functional mix	0,50
R5	Size	0,25

Per la stima del rischio collegato specifica all'immobile il Valutatore abbina a ciascun moltiplicatore un indice che varia su una scala compresa tra lo 0,1 e 1 dove il 0,1 rappresenta il rischio minimo e 1 quello massimo riscontrabile.

Tasso di capitalizzazione iniziale (CAP IN)

Il Tasso di capitalizzazione iniziale o CAP IN misura la redditività iniziale dell'investimento. È rappresentato dal rapporto tra il Canone lordo del primo anno e il Valore di mercato dell'immobile stimato.

La sua verifica all'interno della valutazione fornisce un confronto con le aspettative reddituali del mercato registrate in analoghe operazioni immobiliari, che può pertanto essere in linea con il mercato, ovvero discostarsi rispetto allo stesso.

Tempi e assorbimenti

Tra le variabili inserite all'interno del modello DCF, il tempo assume un'importanza fondamentale.

È definito in funzione delle caratteristiche del bene da valutare. Nel caso di immobili a reddito il periodo di sviluppo del DCF, generalmente coincidente con il secondo anno successivo alla scadenza dell'ultimo contratto di locazione, simula il periodo in cui si stima che un investitore razionale detenga in proprietà l'immobile. È strettamente correlato con lo stato locativo che

definisce i flussi di cassa in entrata fissati contrattualmente sotto forma di canoni e con il periodo di vacancy stimato a scadenza dei contratti medesimi.

Tali importi possono differire anche in modo significativo da quelli derivanti dall'individuazione dei canoni di mercato. Questi ultimi rappresentano il ricavo normalizzato che il bene può generare nel medio-lungo periodo e dunque il parametro che, insieme ai costi standard a carico della proprietà, fornisce il flusso di cassa normalizzato da cui stimare il terminal value (valore d'uscita).

Nel modello di valutazione, i flussi di cassa netti (ricavi - costi) attualizzati al tasso di rischio individuato (Wacc) hanno una scansione temporale suddivisa per anno solare, sebbene nella realtà gli avvenimenti previsti accadono lungo l'arco dei 12 mesi ad un tempo T quasi mai stimabile con precisione. Per minimizzare tale approssimazione sono inseriti i periodi, il primo dei quali definito pari alla metà del lasso temporale rimanente fra il tempo T=0 corrispondente alla data della valutazione e la fine dell'anno solare di riferimento, T=1.

Nell'ipotesi in cui il 1° periodo del DCF comprenda l'anno solare intero (per esempio con una valutazione al 31 dicembre) tale periodo sarà pari allo 0,5 (la metà di 1). Qualora invece il primo periodo del DCF comprenda una porzione di anno solare, per le stesse ragioni di cui sopra, il periodo sarà pari alla metà del lasso temporale residuo: nel caso di valutazione al 30 giugno il periodo sarà imputato pari allo 0,25 (la metà di 0,5, ovvero un semestre).

8 Conclusioni – Riepilogo di valutazione

Sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, di seguito si riporta il riepilogo delle principali assumption utilizzate nel processo valutativo e il più probabile valore corrente di mercato (opportunamente arrotondato), alla data del **30 giugno 2021**, dei singoli Asset facenti parte del perimetro patrimoniale del Fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato **“Socrate”**.


FONDO SOCRATE		CONSISTENZE		STATO OCCUPAZIONALE	VALORE COMPLESSIVO	COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO - CRN (arrotondato)	ERV COMPLESSIVO	TASSI		INFLAZIONE PROGRAMMATA
Comune	Indirizzo	Superficie lorda	superficie commerciale	% su sup. commerciale	euro	euro	euro/anno	WACC	GOCR	Stabilised
MEDESANO	Strada Santa Lucia 5 (loc. Sant'Andrea Bagni)	3.015	2.602	0,0%	1.760.000	3.000.000	122.574	5,27%	5,25%	2,0%
PERUGIA	via Scarlatti 6	2.319	1.829	0,0%	1.450.000	2.200.000	137.144	6,67%	6,55%	2,0%
PERUGIA	via Scarlatti 43	4.083	3.159	0,0%	2.350.000	3.900.000	236.953	6,67%	6,55%	2,0%
PERUGIA	via del Fosso 2 bis	4.807	3.359	22,2%	3.510.000	4.300.000	285.476	6,32%	6,00%	2,0%
CODOGNO	via dei Canestrali 1	5.269	3.411	100,0%	2.370.000	6.600.000	210.535	5,99%	6,15%	2,0%
SEGRATE	via Cassanese 224	7.037	4.114	0,0%	2.260.000	7.700.000	343.890	7,23%	7,21%	2,0%
PADOVA	via Uruguay 41-49	4.504	3.365	90,3%	2.390.000	4.500.000	210.789	5,74%	5,90%	2,0%
ROMA	via Longoni 43-49-65	17.208	12.630	99,4%	17.300.000	19.400.000	1.515.570	5,54%	5,72%	2,0%
ROMA	via Farini 40	4.578	3.856	99,2%	15.300.000	5.700.000	29.280	5,17%	5,33%	2,0%
GENOVA	via Milano 47	9.228	5.708	95,3%	11.900.000	12.000.000	795.213	6,09%	6,06%	2,0%
TORINO	Strada del Lionetto 6	11.529	5.372	91,7%	6.000.000	11.500.000	509.274	6,27%	5,95%	2,0%
TREVIGLIO	via Montegrappa 31	32.027	18.116	90,9%	24.700.000	32.000.000	1.772.592	6,03%	6,02%	2,0%
TOTALE		106.603	67.520		91.290.000	112.800.000	6.169.291			


Più probabile valore di mercato del Fondo Socrate al 30 giugno 2021

Euro 91.290.000,00
(novantunomilioniduecentonovantamila/00)

Milano, luglio 2021

Scenari Immobiliari


Francesca Zirnstein
Direttore generale


Mario Breglia
Presidente e Legale rappresentante