

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 |
| | | 120.300.000 | |

SCHEDE RIEPILOGATIVE

001**Milano (MI)**

Via Ornato 69

Superfici:

| | | | | | |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--------------|
| Superficie lorda (m ²) | <u>6.617</u> | Superficie commerciale (m ²) | <u>4.266</u> | Superficie aree esterne (m ²) | <u>4.025</u> |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|--------------|

Valore:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Valore totale (€) | <u>13.500.000</u> |
|-------------------|-------------------|

Destinazioni d'uso:

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

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 (m²) 7.761 Superficie commerciale (m²) 7.668 Superficie aree esterne (m²) 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 ²) | <u>2.987</u> | Superficie commerciale (m ²) | <u>1.891</u> | Superficie aree esterne (m ²) | <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 (m²) 2.319 Superficie commerciale (m²) 1.986 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) 4.083 Superficie commerciale (m²) 3.580 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) 4.807 Superficie commerciale (m²) 3.811 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) 4.795 Superficie commerciale (m²) 4.063 Superficie aree esterne (m²) 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 ²) | 5.176 | Superficie commerciale (m ²) | 4.322 | Superficie aree esterne (m ²) | 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 (m²) 6.235 Superficie commerciale (m²) 4.488 Superficie aree esterne (m²) -

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 (m²) 4.517 Superficie commerciale (m²) 3.506 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) **17.208** Superficie commerciale (m²) **13.595** Superficie aree esterne (m²) **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 (m²) 4.597 Superficie commerciale (m²) 4.080 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) 6.767 Superficie commerciale (m²) 4.383 Superficie aree esterne (m²) 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 (m²) 6.559 Superficie commerciale (m²) 5.612 Superficie aree esterne (m²) 408

Valore:

Valore totale (€) 15.000.000

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
31 dicembre 2010