

**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  
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



Roma, 31 Gennaio 2013

Pos. N. 6868.09

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 31 dicembre 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 31 dicembre 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 indicati 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 Novembre e Dicembre del 2012, un sopralluogo su una porzione del portafoglio facente parte del perimetro in oggetto alla data del 31 dicembre 2012 (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, comunicato dal Cliente, senza effettuare alcuna verifica di tale importo. REAG nei propri modelli valutativi ha considerato un importo dell'IMU costante per i primi 4 periodi di analisi e successivamente indicizzato in linea con l'inflazione programmata (2%) dal quinto periodo fino al termine del periodo di analisi.

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

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

**Euro 139.500.000,00**

(Euro Centotrentanovemilioni cinquecentomila / 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 31/12/2012, 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.

| <b>RIEPILOGO VALORI</b> |                              |                         |   |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| <b>N.</b>               | <b>Ubicazione</b>            | <b>VM al 31.12.2012</b> | <b>TIPOLOGIA</b>                            |
| 1                       | Milano - via Ornato          | 11.500.000              | RSA   |
| 2                       | Prato di Correggio (RE)      | 5.500.000               | LOGISTICO-PRODUTTIVO / LOGISTIC -INDUSTRIAL |
| 3                       | Medesano (PR)                | 3.400.000               | RSA   |
| 4                       | Perugia - via Scarlatti 6    | 2.300.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 5                       | Perugia - via Scarlatti 43   | 4.100.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 6                       | Perugia - via del Fosso      | 6.000.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 7                       | Saronno (VA)                 | 2.000.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 8                       | Codogno (LO)                 | 3.200.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 9                       | Segrate (MI)                 | 4.000.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 10                      | Padova                       | 2.800.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 11                      | Roma - via Longoni           | 20.300.000              | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 12                      | Roma - via Farini            | 16.900.000              | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 13                      | Milano - via Parenzo         | 11.500.000              | RSA   |
| 14                      | Genova - via Milano          | 14.400.000              | HOTEL                                       |
| 15                      | Torino - Strada del Lionetto | 6.300.000               | TERZIARIO / OFFICE                          |
| 16                      | Treviglio - via Monte Grappa | 25.300.000              | COMMERCIALE / RETAIL                        |
|                         | <b>Totale Fondo Socrate</b>  | <b>139.500.000</b>      |   |

**ALLEGATO**  
**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 (€) 11.500.000

**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 2012**

**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 (€) 5.500.000

**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 2012**

**003****Medesano (PR)**

Strada Santa Lucia 5

**Superfici:**

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

**Valore:**

Valore totale (€) 3.400.000

**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  
31 dicembre 2012

**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 (€) 2.300.000

**Destinazioni d'uso:**

Tipologia d'uso prevalente TERZIARIO / OFFICE

**Descrizione della proprietà:**

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

PROGETTO  
Fondo Socrate

DATA VALUTAZIONE  
31 dicembre 2012

**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 (€) 4.100.000

**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 2012**

**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 (€) 6.000.000

**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 2012**

**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 (€) 2.000.000

**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 2012

**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>) 1.973

**Valore:**

Valore totale (€) 3.200.000

**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 2012

**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 (€) 4.000.000

**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 2012

**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 (€) 2.800.000

**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 2012

**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 (€) **20.300.000**

**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 Socrate**

DATA VALUTAZIONE  
**31 dicembre 2012**

**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 (€) **16.900.000**

**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 2012**

**013****Milano (MI)**

Via Parenzo 9

**Superfici:**

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

**Valore:**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Valore totale (€) | <u>11.500.000</u> |
|-------------------|-------------------|

**Destinazioni d'uso:**

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

**Descrizione della proprietà:**

Edificio cielo terra adibito a residenza socio-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 2012****014****Genova (GE)**

Via Milano 43

**Superfici:**

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

**Valore:**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Valore totale (€) | <u>14.400.000</u> |
|-------------------|-------------------|

**Destinazioni d'uso:**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Tipologia d'uso prevalente | <u>HOTEL</u> |
|----------------------------|--------------|

**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 2012**

**015****Torino (TO)**

Strada del Lionetto

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) **12.702** Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) **7.269** Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) **1.909**

**Valore:**

Valore totale (€) **6.300.000**

**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 Socrate

DATA VALUTAZIONE  
31 dicembre 2012

**016****Treviglio (BG)**

Via Monte Grappa

**Superfici:**

Superficie lorda (m<sup>2</sup>) **27.679** Superficie commerciale (m<sup>2</sup>) **14.219** Superficie aree esterne (m<sup>2</sup>) **6.186**

**Valore:**

Valore totale (€) **25.300.000**

**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 Socrate

DATA VALUTAZIONE  
31 dicembre 2012



**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, 31 dicembre 2012

Pos. n° 6868.09

Spettabile

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

Via Barberini, 47

00187 Roma

**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 31 dicembre 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 31 dicembre 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 31 dicembre 2012, il **Valore di Mercato** del Capitale Economico della Società in oggetto sia da esprimersi come segue:

**€ 4.586.000,00**  
**(Euro Quattromilionicinquecentoottantaseimila/00)**

Agrate Brianza, 31 dicembre 2012

Pos. n° 6868.09

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

Simone Spreafico  
Director Advisory Division



Oswaldo Rigamonti  
Senior Director



Leo Civelli  
Amministratore Delegato

