

REAG Real Estate Advisory Group SpA a socio unico

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MI – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

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
italy@reag-aa.com



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Roma, 18 Aprile 2016

Pos. n. 9679.03

Spettabile

INVESTIRE SGR S.p.A.

Via Po, 16/A

00198 Roma

Alla cortese attenzione dell'Arch. Paola Malentacchi

OGGETTO: Parere di congruità sul prezzo di vendita di una unità immobiliare facente parte dell'immobile ubicato a Milano, via Carducci 29 di proprietà del Fondo Immobiliare denominato "Securfondo".

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha redatto un parere di congruità relativo al prezzo di vendita di una unità immobiliare facente parte dell'immobile ubicato a Milano, via Carducci 29, di proprietà del Fondo Immobiliare "Securfondo".

Con la presente Vi trasmettiamo n° 1 copia del Rapporto relativo al parere di congruità della proprietà citata al 18 Aprile 2016.

Distinti saluti.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Simone Spreafico", is written over the printed name.

Simone Spreafico

Managing Director, Advisory & Valuation Dept.





Parere di congruità

**Milano (MI), Via Carducci 29
Appartamento (Sub 811) e Cantina (Sub 818)**

Fondo Immobiliare
"Securfondo"

18 Aprile 2016



Roma, 18 Aprile 2016

Pos. n. 9679.03

Spettabile

INVESTIRE SGR S.p.A.

Via Po, 16/A

00198 Roma

Alla cortese attenzione dell'Arch. Paola Malentacchi

OGGETTO: Parere di congruità sul prezzo di vendita di una unità immobiliare facente parte dell'immobile ubicato a Milano, via Carducci 29 di proprietà del Fondo Immobiliare denominato "Securfondo".

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha redatto un parere di congruità relativo al prezzo di vendita di una unità immobiliare facente parte dell'immobile ubicato a Milano, via Carducci 29, di proprietà del Fondo Immobiliare "Securfondo", così composta:

- appartamento al secondo piano identificato al NCEU del Comune di Milano al Foglio 386, Mapp. 71, Sub 811;
- cantina al piano S1 identificata al NCEU del Comune di Milano al Foglio 386, Mapp. 71, Sub 818.

L'analisi è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione dell'unità immobiliare ristrutturata e nell'attuale situazione locativa (libera e disponibile).



Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

“Unità immobiliare” (di seguito la “proprietà”) indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più “unità immobiliari” (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.

“Immobile” (di seguito la “Proprietà”) indica il bene (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” (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

“Valore di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o 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”. (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

“Giudizio di Congruità”: indica l’attività di indagine, di analisi critica, omogeneizzazione e di elaborazione dati condotta da REAG su valutazioni effettuate da terzi (periti e/o altri operatori professionali) e documentazione relativa, forniti dalla Proprietà, con l’indicazione del valore conforme di mercato e delle eventuali divergenze riscontrate.



Criteri metodologici

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

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.

REAG, inoltre:

- ha preso atto dell'importo dell'offerta d'acquisto relativa all'unità immobiliare in oggetto come comunicato dal Cliente pari a Euro 890.000 (proposta irrevocabile di acquisto del 4 Aprile 2016);
- ha fatto riferimento alle condizioni del mercato immobiliare alla data del presente parere di congruità, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche, oltre che ha fatto riferimento alle informazioni derivanti dalla precedente valutazione al 31/12/2015;
- ha tenuto conto, nell'ambito della redazione del Giudizio di Congruità, del Valore di Mercato, espresso in sede di valutazione semestrale alla data del 31/12/2015, pari a 1.010.000 Euro;
- non ha analizzato né considerato, in sede di redazione del presente Parere di Congruità, tempistiche e modalità di pagamento definite dal potenziale acquirente nella proposta irrevocabile di acquisto;
- ha determinato il valore della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, 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.



Conclusioni

Il parere di congruità è stato espresso da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- ◆ analisi dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- ◆ svolgimento di opportune indagini di mercato;
- ◆ elaborazioni tecnico-finanziarie;

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



Tutto ciò premesso e considerato

in base all'indagine svolta, ai metodi di valutazione applicati ed a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, con riferimento alla data del 18 Aprile 2016, l'importo dell'offerta a Voi pervenuta, per l'acquisto dell'unità immobiliare facente parte dell'immobile ubicato a Milano, via Carducci 29, di proprietà del Fondo Immobiliare "Securfondo", così composta:

- appartamento al secondo piano identificato al NCEU del Comune di Milano al Foglio 386, Mapp. 71, Sub 811;
- cantina al piano S1 identificata al NCEU del Comune di Milano al Foglio 386, Mapp. 71, Sub 818;

per complessivi:

Euro 890.000,00

(Euro Ottocentonovantamila/00)

sia da ritenersi CONGRUA.

Roma, 18 Aprile 2016

Pos. n. 9679.03

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

Redatto da:
Daniela di Perna
Project Manager

Supervisionato e controllato da:
Silvano Boatto
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.



Team di lavoro:

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione di
Simone Spreafico - *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

E la supervisione controllo di:

Silvano Boatto – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:

Daniela di Perna – *Project Manager Advisory & Valuation Dept;*

Ufficio Ricerche e Sviluppo REAG – *Analisi di Mercato;*

Simona La Tona – *Editing Roma.*



AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

In relazione ad ogni immobile oggetto della Valutazione:

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono state desunte dalle informazioni che la SGR ha fornito e sono state inserite nei report valutativi REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa nei report valutativi.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di Proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un Notaio o Legale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui esse sono collocate. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale ma ha presupposto la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha presupposto inoltre, che il diritto di Proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di Proprietà altrui né sconfinamento.

REAG non ha considerato i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione delle proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alle proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.





CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda. Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da REAG sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di REAG, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve, a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di REAG ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.



Comunicazioni

Le parti hanno facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione siano espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non è tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente potrà presumere che il team assegnato all'incarico sia al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico. Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

REAG avrà il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del



servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG saranno responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovano al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Roma.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, purchè sotto il suo diretto controllo, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata all'onorario stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti. Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.



Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Limitazioni nell'uso del rapporto

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG baserà le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente citerà nel rapporto finale, saranno assunti come attendibili ed accurati, salvo che non rientri espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG svolgerà l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Dichiarazione di assenza di conflitti d'interesse

REAG fornirà dichiarazione di assenza di conflitti d'interesse tra REAG, il Cliente e gli Apportanti.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le parti. Di conseguenza l'incarico oggetto della presente offerta, non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.





DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Requisiti per l'espletamento dell'incarico di Esperto Indipendente

REAG dichiara e garantisce la conformità e la rispondenza della propria struttura ai requisiti prescritti dall'art. 17, commi 4, 5 e 6 del Decreto del Ministro del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999; garantisce inoltre di non trovarsi in una delle situazioni di impedimento all'assunzione dell'incarico indicate al comma 8 del predetto articolo.

REAG, inoltre, si obbliga:

- a comunicare tempestivamente al Cliente l'eventuale sopravvenienza di una delle suddette situazioni di impedimento;
- ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Cliente.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia vigente del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet www.reag-aa.eu sezione download. Reag dichiara di aver preso visione e di accettare i principi contenuti nel Codice Etico di InvestiRE SGR S.p.A..

Reclamo

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo, attraverso l'apposita sezione "Customer Care" accessibile tramite il sito www.reag-aa.com.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

