

## Simone Spreafico



<b>Luogo e data di nascita</b>	Milano – 01/08/1971
<b>Titolo di studio</b>	<p><b>Master “Building Manager. Il responsabile della gestione di edifici e patrimoni immobiliari”</b> – Politecnico di Milano in collaborazione con Regione Lombardia e Comunità Europea – 1997/98</p> <p><b>Laurea in Architettura</b> presso il Politecnico di Milano – 1998</p>
<b>Abilitazioni e attestazioni</b>	<p>Iscritto al <b>R.I.C.S.</b> Royal Institute Chartered Surveyors in qualità di MRICS dal 2002 al n° 1164063</p> <p><b>Membro del Bord RICS</b> dal 2013</p> <p><b>Membro del Professional Valuation Group RICS</b> dal 2013</p> <p>Iscritto all’<b>Ordine degli Architetti</b> della Provincia di Monza Brianza dal 1998 al n°1868</p>
<b>Altre informazioni</b>	<p>Relatore presso alcuni tra i principali Master in Real Estate italiani e convegni internazionali tra i quali:</p> <p>Master Real Estate Management, Politecnico di Milano (costantemente dal 2005 al 2016)</p> <p>Luiss di Roma (2008 - 2009 – Master - MaREF)</p> <p>Relatore, su temi valutativi e di valorizzazioni immobiliari, presso: alcune Banche Italiane, il Demanio e Ordini Professionali (Ingegneri Monza e Brianza e Bologna).</p>

### Rapporti di lavoro ed esperienze maturate

#### Dal 2001 ad oggi

##### in REAG S.p.A. (Gruppo Duff&Phelps)

Svolge l’attività di Managing Director della divisione Advisory&Valuation, coordinando un team di oltre 40 professionisti (Architetti, Ingegneri, Economisti) attivi sul territorio italiano. Presta attività di consulenza con l’incarico di Esperto indipendente/Valutatore per fondi immobiliari. Tra le principali attività, seguite in qualità di Responsabile di Progetto e referente nei confronti del cliente, rientrano alcune tra le più importanti operazioni di dismissione/cartolarizzazione di portafogli immobiliari sia Pubblici che privati effettuate in

Italia; ha coordinato in qualità di capo progetto di REAG (1^ società selezionata) l'attività di AQR per BANKIT nel 2014.

Effettua attività di supervisione tecnico/valutativa su progetti di rilevanza paneuropea; attualmente coordina 6 linee di business specialistiche (Valuation & investment, Hospitality & Leisure, Retail, Corporate Real Estate Management e Feasibility Study, Tenant Advisory)

In qualità di Valutatore e/o Advisor, segue e ha seguito numerose iniziative di sviluppo e progetti di valorizzazione immobiliare.

Sta seguendo attività di Tenant advisory e Corporate Real Estate Management a supporto di gestione di asset strumentali per Banche e Assicurazioni, importanti Corporate e Retailer nazionali ed esteri

Sta sviluppando, congiuntamente con altre divisioni di REAG (Ecomag), modelli di valutazione/valorizzazione e analisi di sostenibilità per progetti energeticamente sostenibili e per impianti di energie rinnovabili.

## **PRINCIPALI ATTIVITÀ E PROGETTI COORDINATI PER IL GRUPPO REAG**

### **Valutazioni per Corporate e Banche:**

#### **- 2016 Cliente: Fondo Pensioni Cariplo**

Piano di Dismissione e Valorizzazione di un portafoglio immobiliare – Sviluppo di un piano di dismissione e valorizzazione immobiliare di un patrimonio a destinazione residenziale/terziario superiore ai 500 milioni di euro: analisi asset by asset tramite sopralluogo drive-by, mappatura caratteristiche asset, analisi e sistemizzazione delle informazioni e dei dati relativi ciascun asset, analisi di mercato a livello nazionale e locale per ciascun settore di interesse, preparazione di un Piano di dismissione e valorizzazione con indicazione delle priorità e dei ricavi potenziali suddivisi per anno, modalità di dismissione e tipologia di acquirente, individuazione delle criticità e modalità di risoluzione delle stesse.

#### **- 2016 Cliente: Primari Istituti di Credito italiano (nominativo non indicabile in quanto il servizio è coperto da accordo di riservatezza) (co-coordinatore progetto, project manager per la parte di un istituto di credito)**

Servizi di consulenza relativi alla elaborazione di un piano di valorizzazione ed efficientamento del portafoglio immobiliare delle Banche (immobili di proprietà o di società/veicoli da queste partecipate, sia da immobili in locazione, ecc..). L'obiettivo del Piano è quello di massimizzare la generazione di valore sul breve e medio periodo per il Cliente permettendogli di liberare risorse per il proprio core business e il proprio Piano Industriale. Il Piano è stato strutturato attraverso un'analisi desktop tesa a definire le Linee guida per la valorizzazione del patrimonio immobiliare: ricognizione, censimento e clusterizzazione del Portafoglio, profilazione delle azioni di valorizzazione e ottimizzazione, quantificazione di massima dei risultati potenziali del Piano e linee guida per la sua implementazione.

#### **- 2016 Cliente: Tamoil Italia S.p.A.**

Servizi di consulenza relativi ad uno studio di fattibilità finalizzato alla definizione della miglior soluzione strategica (analisi di convenienza) inerente l'Head Quarter Tamoil in Milano. Elaborazione delle indagini preliminari: analisi del bene in proprietà - location, grado di utilizzo del bene, analisi costi operativi e di gestione del bene, confronto con benchmark di mercato -, analisi delle attuali esigenze del Cliente e definizione obiettivi strategici, analisi di

mercato e mappatura building rispondenti alle specifiche esigenze del Cliente. Analisi di dettaglio degli scenari di convenienza/business plan di raffronto rispetto allo "Scenario 0", tra i quali: Scenario 0 – Situazione attuale, Scenario 1 – Vendita dell'immobile attuale Head Quarter e trasferimento in nuovo Head Quarter, Scenario 2 – Sale and Lease Back parziale dell'attuale Head Quarter. Implementate analisi di sensitività.

- **2016 Cliente: consorzio internazionale di investitori partecipanti ad una Gara per la dismissione di un ampio patrimonio pubblico di gallerie commerciali nel settore del "travel retail"**

Servizi di consulenza di analisi di mercato e valutativi complessi e strategici relativi a numerose gallerie commerciali in contesti di "travel retail", finalizzati a supportare il Cliente nella predisposizione dell'Industrial Business Plan preordinato alla presentazione dell'offerta vincolante per l'acquisizione del costituendo ramo aziendale (deal dichiarato di oltre 900 milioni di Euro).

- **2016 Cliente: Mediolanum Gestione Fondi**

Servizi di consulenza inerenti fornitura del servizio di Global Advisor per la gestione del Fondo "Mediolanum Real Estate": elaborazione strategie di investimento e di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo, Analisi Investimenti e Disinvestimenti.

- **2015 Cliente: Unicredit – Project Sandokan**

Analisi Desktop per la determinazione del Range di Valore di Mercato delle proprietà immobiliari a destinazione varia costituenti il Portafoglio Sandokan.

- **2015 Cliente: Coopsette Soc. Coop.**

Valutazione di immobili, complessi immobiliari e terreni ubicati in Italia, direttamente posseduti da Coopsette o indirettamente attraverso società immobiliari di scopo. Determinazione del Valore di Mercato del Valore di Pronto Realizzo, del Valore in Ambito Coattivo e della verifica della titolarità amministrativa, edilizia, catastale ed ambientale per un piano di ristrutturazione.

- **2015 Cliente: Coima SGR**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un'area a destinazione terziaria ubicata in Milano.

- **2015 Cliente: Intesa Sanpaolo Group Services**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare

- **2015 Cliente: Banca Carige**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare

- **2015 Cliente: Fenice Holding**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare

- **2015 Cliente: CariChieti**

Impairment Test (IAS 36): Determinazione del Fair Value e del Fair Value al netto dei costi di vendita del patrimonio immobiliare strumentale e non strumentale di proprietà di Carichieti S.p.A. in A.S.

- **2014 Cliente: BANCA D'ITALIA**

Capo Commessa per servizi finalizzati all'attività di Asset Quality Review – Accordo quadro avente ad oggetto la valutazione di beni immobili residenziali e commerciali, anche in fase di sviluppo e di terreni, valutazioni statistiche di beni e/o gruppi di beni immobili per n. 5 Banche (circa 2.500 asset).

- **2014 Cliente: Klepierre Groupe**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare costituito da 7 gallerie commerciali ubicate in Italia.

- **2013 Cliente: IKEA Italia Retail S.r.l.**

Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del valore di mercato di un terreno ubicato a Palermo attraverso approfondite analisi del mercato immobiliare di riferimento dei terreni edificabili a destinazione commerciale ed industriale, dei terreni agricoli e degli immobili a destinazione commerciale.

- **2013 Cliente: Polaris Investment Italia S.g.r.p.A.**

Valutazioni relative a 20 immobili di proprietà della "Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza Geometri" per costituzione fondo immobiliare.

- **2012: BNP PARIBAS**

Analisi dei prezzi di vendita (exit price) di un portafoglio immobiliare di 3224 unità immobiliari ubicato in Italia.

- **2011 -2016 Cliente: UNICREDIT Leasing**

Valutazioni di Asset rimpossessati ubicati in Italia, oltre che attività di regolarizzazione e assistenza negoziale ed all'atto di vendita.

- **2011-2016 Cliente: Unicredit Leasing**

Attività di determinazione del valore di mercato per immobili o porzioni immobiliari in contenzioso (leasing scaduti o risolti), volta a favorire ed indirizzare il processo di dismissione degli asset in pancia alla società. L'attività prevede diverse categorie di analisi (desktop/drive by e full) e comprende anche la redazione di pareri di congruità nel caso in cui si presenti qualche offerta di vendita.

- **2010-2016 ENI S.p.A.**

Attività di determinazione del valore di mercato per immobili in proprietà o in affitto da terzi in Italia ed all'estero, attività di corporate reale estate services .

- **2010 Cliente: Sansedoni S.p.A.**

Valutazione di un portafoglio composto da 26 immobili.

- **2005-2010 Cliente: Banca Popolare Italiana**

Valutazione del patrimonio immobiliare del gruppo, strumentale e non.

- **2008-2009 Cliente: Unicredit RE**

Assistenza alla costituzione del nuovo fondo e valutazione di finalizzata all'apporto al Fondo Immobiliare "Omicron Plus" di un portafoglio di immobili strumentali costituito da 383 assets ubicati in Italia.

- **2009 Monte dei Paschi di Siena - Consorzio**

Assistenza alla costituzione del nuovo Consorzio nel quale sono stati confluiti immobili strumentali.

- **2008 Cliente: Banco Popolare Soc. Coop.**

Servizi di consulenza relativi ad un portafoglio immobiliare costituito da circa 850 sportelli bancari, ubicati su tutto il territorio italiano. Tra i diversi servizi svolti da Reag: determinazione del valore di mercato e del valore IAS;

- **2008 Cliente: The Carlyle Group**

Determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare composto da 7 assets di proprietà di SNIA S.p.A.

- **2007-2008 Cliente: Deutsche Bank**

Valutazioni e analisi di importanti portafogli immobiliari in fase di acquisizione, prevalentemente ubicati in Italia, costituiti da NPL.

- **2007-2008 Cliente: Fintecna Immobiliare**

"Advisor Industriale" del progetto "Pentagramma" sul Compendio Piemonte, Roma, Perugia, Lombardia ed Emilia Romagna. L'attività di REAG, in tutti i Compendi, si è articolata nei servizi di supporto al management nella definizione dei processi decisionali e nell'analisi e verifica di coerenza e sostenibilità economica e finanziaria dei Business Plan presentati dai soggetti partecipanti alla gara.

- **2007 Cliente: Pirelli & C. R.E. SGR S.p.A.**

Servizi di consulenza finalizzata all'individuazione e definizione del "Portafoglio asset strategy" per la dismissione "asset by asset" degli immobili costituendo il Fondo Berenice.

- **2007 Fortress InvestmentSgroup LLC**

Valutazione di 336 proprietà ex Enel finalizzata all'acquisizione del portafoglio immobiliare.

- **2006 Cliente: Lehman Brothers/Cattolica Immobiliare**

Servizi di consulenza (valutazione desktop e full) di un portafoglio di 142 immobili di proprietà Cattolica Immobiliare, Cattolica Assicurazione, Duomo Assicurazioni, Duomo Previdenza e Unione.

- **2005 Cliente: Deutsche Bank – Project Mars**

Determinazione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare residenziale ubicato in Germania composto da circa 3.750 unità immobiliari.

- **2005 Cliente: BNL Banca Nazionale del Lavoro**

Servizi di consulenza finalizzati alla valutazione delle unità immobiliari costituendo il portafoglio NPL della Banca.

- **2005 Paschi Gestioni Immobiliari**

Valutazione del patrimonio del gruppo Monte dei Paschi di Siena finalizzata alla riclassificazione bilancistica dei cespiti patrimoniali secondo le direttive IAS 16 e 40;

- **2000-2005 Cliente: Dalmazia Trieste S.r.l. - Enel Group S.p.A.**

Valutazione di circa 3000 assets componenti il patrimonio Enel da dismettere in seguito al passaggio da ente pubblico a società per azioni. L'intervento di ricerca, selezione, valutazione ed advising da parte REAG si è articolato in servizi per ogni singolo immobile (valutazione, indagine urbanistica, analisi di

mercato, valorizzazione, etc.) sia a livello di portafoglio (segmentazione, clusterizzazione, risk analysis, etc.).

- **2004 Finmeccanica S.p.A.**

Valutazione di 53 immobili strategici di proprietà del gruppo finalizzata ad un eventuale spin-off.

- **2003 Cliente: BPL–Banca Popolare Di Lodi**

Valutazione di 70 proprietà immobiliari ai fini di uno spin-off.

- **2002 Cliente: Ministero del Tesoro Italiano**

Valutazione, nell'ambito del progetto S.C.I.P. 1, di 800 proprietà immobiliari.

- **2005 Cliente: Comune di MILANO**

Direzione della valutazione di 120 proprietà immobiliari, finalizzata alla definizione delle linee strategiche per la costituzione di un Fondo Immobiliare Chiuso.

- **2005 Cliente: Inarcassa**

Valutazione di 60 proprietà immobiliari.

- **2003 Cliente: Enel Real Estate**

Valutazione nell'ambito del Progetto Domus di 1300 proprietà immobiliari. Valutazione di aree immobiliari e iniziative di sviluppo (15 proprietà immobiliari).

**Valutazioni eseguite in qualità di Esperto Indipendente (per Fondi Immobiliari e SIIQ):**

- **2009-2015 Cliente: IGD SIIQ – patrimonio Commerciale**

Valutazione dei beni immobili costituiti prevalentemente da centri commerciali (22 immobili in Italia e 16 immobili in Romania).

- **2008-2015 Cliente: Beni Stabili S.p.A. - Portafoglio Imser 60 e portafoglio RETAIL**

Valutazione dei beni di proprietà del Gruppo Beni Stabili – immobili ex Telecom ed asset Retail.

- **2015 Cliente: Generali Immobiliare SGR – Fondo Effepi**

Esperto Indipendente del Fondo Effepi. Valutazioni e aggiornamenti semestrali degli immobili costituenti il Fondo. L'attività comprende anche la redazione di Pareri di Congruità, in caso di cessione di un bene.

- **2014-2015 Cliente: FABRICA IMMOBILIARE SGR - Fondo Inarcassa RE**

Esperto Indipendente del Fondo Inarcassa RE, Fondo multicomparto composto da: COMPARTO 1: Immobili oggetto di acquisto da Inarcassa sul mercato immobiliare Italiano; COMPARTO 2: Portafoglio immobiliare (ca. 70 asset) di proprietà di Inarcassa, che confluiranno tutti nel suddetto fondo.

- **2013-2015 Cliente: PRELIOS SGR - Fondo Cloe**

Esperto Indipendente del Fondo Cloe. Valutazioni e aggiornamenti semestrali degli immobili costituenti il Fondo. L'attività comprende anche la redazione di Pareri di Congruità, in caso di cessione di un bene.

- **2012-2015 – Cliente: Investire Immobiliare SGR – Fondo FIP**

Valutazione semestrale di beni immobili a destinazione sanitaria e studentati di proprietà del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Aristotele".

- **2015 Cliente: PoliS Fondi SGR - Fondo Asset Bancari V**  
Esperto Indipendente del Fondo Asset Bancari V. Valutazioni e aggiornamenti semestrali degli immobili costituenti il Fondo.
- **2015 Cliente: EstCapital SGR – Fondo Città di Venezia**  
Esperto Indipendente del Fondo Città di Venezia. Valutazioni e aggiornamenti semestrali degli immobili costituenti il Fondo.
- **2008 Cliente: BENI STABILI SGR**  
Analisi Valutative Fondo Immobiliare Securifondo composto da 13 immobili ubicati in Italia.
- **2005-2014 Cliente: Investire Immobiliare SGR – Fondo FIP**  
Valutazione semestrale dei beni immobili di proprietà del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso promosso dal Ministero dell'Economia e della Finanza denominato "Fondo Immobili Pubblici".
- **2008-2010 Cliente: FIMIT SGR – Fondo Omicron Plus**  
Valutazione semestrale dei beni immobili di proprietà del Fondo Comune di Investimento immobiliare "Omicron Plus" di un portafoglio di immobili locati al gruppo Unicredit costituito da 383 assets ubicati in Italia.
- **2008-2010 Cliente: FIMIT SGR – Fondo Omega**  
Valutazione dei beni immobili locati prevalentemente al gruppo Intesa, di proprietà del Fondo denominato "Omega".
- **2004-2010 Cliente: BNP Paribas SGRpa – Fondo Patrimonio Uno**  
Valutazione di immobili di proprietà del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso promosso dal MEF, denominato "Patrimonio Uno".
- **2007-2010 Cliente: BNP Paribas SGRpa – Fondo Immobiliare Comune di Milano 1**  
Valutazione di immobili di proprietà del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso promosso dal Comune di Milano, denominato "Fondo Immobiliare Comune di Milano 1".
- **2001-2007 Cliente: Pioneer SGR S.p.A. (Unicredit)**  
Servizi di consulenza e di esperto indipendente per il Fondo quotato "Unicredit Immobiliare Uno".

#### **Studi di fattibilità e attività di valorizzazione:**

- **2015 Cliente Unipol**  
Studio di valorizzazione di 4 importanti aree urbane in Milano per definire Highest and Best use, concept immobiliare, miglior iter concertativo con la Pubblica Amministrazione e valori di mercato
- **2015 ENI S.p.A.**  
Studio di valorizzazione di una importante area a Bari per definire Highest and Best use, concept immobiliare, miglior iter concertativo con la Pubblica Amministrazione e valori di mercato

- **2009-2010 Cliente: Marco Polo S.p.A. (Comune di Venezia)**  
Studio di valorizzazione di un'importante area (circa 2 milioni di mq) nelle vicinanze dell'aeroporto; assistenza al comitato olimpico Venezia 2020 nella predisposizione del dossier di candidatura.
- **2009-2010 Cliente: Agenzia del Demanio e Comune di Ferrara**  
Determinazione del valore di mercato degli immobili, nell'ambito della stesura del PUV (Piano di Valorizzazione Unitario) per 32 asset di proprietà di Demanio e Comune, al fine di una valorizzazione dell'intero portafoglio.
- **2009-2010 Cliente: SNAI S.p.A.**  
Studio di valorizzazione dell'ippodromo di San Siro in Milano (circa 2 milioni di mq) per definire Highest and Best use, concept immobiliare, miglior iter concertativo con la Pubblica Amministrazione e valori di mercato
- **2009-2010 Cliente: EUR S.p.A. – Centro Congressi Roma**  
Valutazione e studio di mercato inerente il nuovo centro congressi di Roma e strutture ricettive.
- **2007-2008 Cliente: Iniziative Urbane**  
Studio di Fattibilità per un progetto di valorizzazione dell'area Ex Michelen di circa 100.000 mq edificabili a ridosso del centro di Trento. Oggi il progetto in realizzazione è valutato per conto del Fondo gestito da Castello SGR.

## ESPERIENZE LAVORATIVE PRECEDENTI (DAL 1999 AL 2001)

- **1999- 2001 Milano Centrale Servizi (Gruppo Pirelli) ora Prelios S.p.A.**  
Settore Property Management  
  
Ha lavorato come Project Manager e Coordinator di numerosi progetti di Due Diligence Tecnica relative a grandi portafogli in fase di acquisizione (UNIM, Parnasi, ENI, Telecom) e agli immobili strumentali costituenti il portafoglio del gruppo Pirelli.
- **Ante 1998**  
Ha collaborato con diversi studi di architettura in qualità di progettista e con le autorità Pubbliche in qualità di membro di Commissioni Edilizie e Urbanistiche.

---

---

### Conoscenza lingue straniere

Italiano (madrelingua), Inglese (Buono), Francese (Scolastico)

---

---

Il sottoscritto autorizza il trattamento dei suoi dati personali, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Agrate Brianza, febbraio 2017