GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Giudizio di Congruità relativo al Prezzo di vendita proposto
per la cessione di N.2 Caserme a ubicate a Rivoli (TO), corso Torino 12 e Sala Consilina (SA), via Pozzillo 4 e facenti parte del Fondo Europa Immobiliare 1.

VEGAGEST SGR S.p.A.
Via della Posta, 10
20123 Milano – Italy

Data del Parere: 21 dicembre 2017

CBRE

Limitazione di Responsabilità

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE VALUATION S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di VEGAGEST SGR S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 29 maggio 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro Diecimilioni).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono, in alcun modo, un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

INDICE

1 PARERE DI CONGRUITÀ

1

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano

T +39 02 65 56 701
F + 39 02 65 56 7050

milan@cbre.com
www.cbre.com

Data del Rapporto	03 gennaio 2018
Destinatario	VEGAGEST SGR S.p.A. Via della Posta, 10 20123 Milano (MI) – Italy C.A. Dott.ssa Stefania Castellaneta
La proprietà	Fondo Europa Immobiliare 1
Oggetto di Congruità (la Proprietà)	N.2 Caserme a ubicate a Rivoli (TO), corso Torino 12 e Sala Consilina (SA), via Pozzillo 4.
Incarico	Esprimere un Giudizio di congruità, sulla base del Valore di Mercato e di Investimento, in relazione alla possibile cessione della piena proprietà (immobile di Sala Consilina) e del diritto di superficie (immobile di Rivoli) dei beni immobiliari oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabili e liberi da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Congruità e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione rif. Of. n.112/17 del 16 maggio 2017 da voi siglata in data 29 maggio 2017. Le unità oggetto di Congruità, fanno parte del Fondo Europa Immobiliare 1, per il quale ricopriamo il ruolo di Esperti Indipendenti sempre conformemente alla nostra proposta di collaborazione rif. Of. n.112/17 del 16 maggio 2017 da voi siglata in data 29 maggio 2017.

CBRE VALUATION S.p.A. via del Lauro 5/7 20121 Milano
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd
Regulated by RICS

Data di Analisi

21 dicembre 2017.

Descrizione della Proprietà

Oggetto del presente Giudizio di Congruità sono: N.2 Caserme a ubicate a Rivoli (TO), corso Torino 12 e Sala Consilina (SA), via Pozzillo 4 così come meglio specificato di seguito.

Caserma di Rivoli

Complesso immobiliare a destinazione Caserma dei Carabinieri composto da diversi corpi di fabbricata a destinazione uffici, magazzino, rimessa e residenza, posti all'interno di un ampio lotto di terreno a giacitura pianeggiante e di forma regolare ubicato in corrispondenza di Corso Torino n. 12 in prossimità dell'intersezione con via Meotto, nel territorio comunale di Rivoli.

La proprietà si colloca in posizione semicentrale nord/est rispetto al centro storico di Rivoli in un ambito a pressoché esclusiva destinazione residenziale caratterizzato da edifici pluripiano di livello medio/elevato e unità singole ubicate all'interno di complessi residenziali; completano l'ambito attività commerciali di quartiere e una galleria commerciale.

Caserma di Sala Consilina

Complesso immobiliare a destinazione Caserma dei Carabinieri, edificato nei primi anni 2000, costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa per tre piani fuori terra oltre a uno seminterrato e avente superficie lorda pari a circa mq 3.800 ubicato a Sala Consilina (SA) in Via Pozzillo, 3.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Pozzillo attraverso due rampe di scale, l'una per la Caserma e l'altra per gli alloggi dei militari.

La cittadina di Sala Consilina con circa 12.600 abitanti rappresenta il centro più importante del Vallo di Diano altopiano costituito da n.15 comuni della provincia di Salerno contando circa 60.000 abitanti.

Sala Consilina è raggiungibile tramite l'A3 (SA-RC), proseguendo successivamente per 2 Km c.a. sulla S.S. 19. La città è anche servita dalle autolinee di trasporto pubblico che consentono il collegamento con gli altri centri del Vallo di Diano nonché con i capoluoghi Salerno e Napoli.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Proprietario che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

Il tutto è riassunto nelle tabelle seguenti.

Caserma di Rivoli

Piano	Destinazione	G.B.A. (mq)
A-T	Caserma	595
A-T	Autorimessa Caserma	868
A-1°-2°	Caserma	1.226
B-T	Cantine residenziale	98
B-T	Autorimessa residenziale	286
B-1°-4°	Residenziale	716
Totale		**3.789**

Source: VEGAGEST SGR S.p.A.

Caserma di Sala Consilina

Piano	Destinazione	G.B.A. (mq)
S1	Autorimessa residenziale	165
S1	Cantine residenziale	92
S1	Autorimessa Caserma	763
S1	Locali Caserma	210
T.-2°	Residenziale	1.042
T.-2°	Caserma	1.524
Totale		**3.796**

Source: VEGAGEST SGR S.p.A.

Conformità agli Standard Valutativi

Il presente Giudizio di congruità è stato redatto in accordo con il RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book").

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato

indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Criteri di Valutazione

Ai fini della redazione della congruità del valore di Vendita dei cespiti in oggetto, ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo Reddituale dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF).

Tale Metodo è basato sull'attualizzazione dei futuri ricavi netti; al termine dei contratti in essere o tempi di locazione contrattuali, si è previsto di intervenire con opere di ristrutturazione per rinnovare l'immobile, al fine di poterlo ottimizzare e rilocare a valori di mercato congrui.

Sia i costi di riqualificazione che il valore finale sono stati attualizzati a tassi che considerino i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata applicando quindi due distinti tassi di attualizzazione (canoni in essere e rilocazione) al fine di differenziare il grado di rischio dell'operazione immobiliare considerata.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

Generalità

È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette o indirette di alcun genere.

Il compendio è stato analizzato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare. In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità,

ove questa esista.

Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basato il parere non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Cenni sul mercato degli investimenti

Nel terzo trimestre 2017 sono stati investiti oltre 1,4 miliardi di Euro nel mercato immobiliare italiano, in lieve calo rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno (-17%), dovuto ad una contrazione nell'ultimo trimestre degli investimenti.

Il volume è stato trainato in larga parte dal settore Uffici, che ha rappresentato l'86% degli investimenti sul totale, ma ha visto ancora una volta un boom della Logistica, che è cresciuta del 133% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e del 266% se si considerano i primi nove mesi del 2017, in relazione ai primi nove del 2016. Il volume complessivo di investimenti nei primi nove mesi dell'anno ha raggiunto 7,1 miliardi di Euro superiore del 33% a quello dei primi nove mesi del 2016.

Più specificatamente per quanto riguarda i singoli settori, nel terzo trimestre 2017 gli Uffici hanno raccolto investimenti pari a 875 milioni di Euro (+86% rispetto al terzo trimestre 2016 e +43% se si confrontano i primi nove mesi degli anni 2017/2016), seguiti dal settore degli Hotel che ha raggiunto quota 194 milioni di Euro, in lievissimo calo (-4%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, comunque in crescita del 26% se parametrato sui nove mesi.

Il settore della Logistica, verso cui l'interesse continua a mantenersi elevato, si attesta a quota 84 milioni di Euro, in aumento del 122% rispetto al terzo trimestre 2016, mentre è il Retail a registrare numeri in calo, con 188 milioni di Euro investiti, in netta diminuzione rispetto agli oltre 800 milioni di Euro impegnati nello stesso periodo del 2016, complice un secondo trimestre particolarmente dinamico (753 milioni di Euro) e una pipeline di fine anno con diversi deal in procinto di chiusura.

Il capitale straniero continua a rappresentare la quota maggiore di investimenti: nel terzo trimestre del 2017 gli investimenti cross border sono stati pari a 760 milioni di Euro, il 54% del totale.

Milano e Roma invece hanno registrato, nel trimestre, andamenti opposti; a Milano il volume investito è stato pari a 724 milioni di Euro, (+ 116% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno), mentre nella Capitale gli investimenti sono diminuiti del 44% rispetto al terzo trimestre 2017, assestandosi a quota 226 milioni di Euro. Da inizio anno, Milano ha raccolto in totale 2,1 miliardi di Euro (+18%) e

Roma 1,2 miliardi di Euro, in linea con i primi tre trimestri del 2016.

Prezzo Vendita

Il prezzo proposto per la vendita delle Proprietà, è riassunto nella tabella a seguire.

Immobile	Prezzo Proposto (€)
Caserma di Rivoli	2.850.000
Caserma di Sala Consilina	1.650.000
Totale	**4.500.000**

Source: VEGAGEST SGR S.p.A.

Verifica di Congruità

La verifica di congruità del prezzo di vendita proposto si basa essenzialmente sul confronto tra quanto indicatoci come inserito nelle certificazioni ricevute (allegato A) e la valutazione dei due immobili da noi effettuata per l'aggiornamento del fondo al 30.06.2017.

In considerazione di quanto sopra riportato, riteniamo che il prezzo proposto per l'acquisto degli immobili in oggetto possa essere definito, per l'immobile di Rivoli, **congruo** rispetto al Valore di Mercato (pari a € 2.380.000 +20%) e di Investimento (pari a € 1.750.000 +63%) da noi determinati alla data del 30 giugno 2017 quindi sempre più alti e **congruo**, per l'immobile di Sala Consilina, rispetto al Valore di Investimento (pari a € 1.550.000 +6%) più alto.

Il prezzo proposto per la Caserma di Sala Consilina non sarebbe invece congruo rispetto al Valore di Mercato da noi determinato per l'aggiornamento del Fondo al 30 giugno 2017 (pari a € 2.350.000) in quanto il prezzo sarebbe inferiore del 30% rispetto al Valore di Mercato.

È importante però sottolineare che, a causa dell'obbligo di chiusura del Fondo entro la fine del 2017, l'orizzonte temporale a disposizione per concludere la vendita dei beni è limitato.

Se si considera infine il Prezzo complessivo proposto per entrambi gli immobili (pari a €4.500.000) lo stesso risulta essere **congruo** sia rispetto al Valore di Mercato complessivo (-5%) sia rispetto al Valore di Investimento complessivo (+36%).

Il prezzo risulta altresì congruo tenendo conto del fatto che al rogito l'acquirente ha versato €550.000 e che il saldo dovuto per la compravendita di entrambi gli immobili, pari a €3.950.000, dovrà essere pagato entro e non oltre il 28 febbraio 2018 e che se il medesimo

dovesse essere pagato successivamente a tale data e nel periodo compreso tra il 01 marzo 2018 e il 31 marzo 2018 sarà applicata, a carico della parte acquirente, una penale pari a €150.000.

Reliance

La presente congruità è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Pubblicazione

Il presente rapporto di congruità (il Rapporto) non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

In fede

Laura Mauri MRICS

Executive Director

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di

CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: laura.mauri@cbre.com

Manuel Messaggi

Executive Director

In nome e per conto di

CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: manuel.messaggi@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.

Valuation Advisory Services

T: 039 02 3037 771

F: 039 02 6556 7050

W: www.cbre.it

Project Reference: 17-64VAL-0177

Report Version: ITA_Standard Valuation Report template updated 2016-09-27.dotm

SPECIFICHE DEL PARERE DI CONGRUITÀ E FONTI

Fonti

Il presente Giudizio di congruità è stato effettuato in accordo con la finalità indicataci e in base alla documentazione fornitaci dalla Proprietà che è consistita in:

- Certificazione avvenuta stipula di compravendita;
- Certificazione avvenuta stipula cessione crediti;
- Certificazione avvenuta stipula costituzione ipoteche.

La Proprietà

Il nostro Giudizio di congruità contiene un breve riassunto delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di proposta d'acquisto su cui si basa lo stesso.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Proprietario che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, ne siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di congruità e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in nessuna parte della Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che la

Proprietà sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, in quanto escluso dal presente incarico.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

Dettagli del titolo di proprietà/possesso riguardanti la Proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Valore di Mercato

La presente valutazione è stata eseguita sulla base del "Valore di Mercato (Market Value)" che, considerando i disposti dell'ultima edizione del "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, è definito come:

"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".

Non sono state considerate alcune indennità/detrazioni riguardanti le spese di realizzazione o tassazioni che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

I valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) espressa dal "RICS Valuation – Global Standards".

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, centrale termica e altri impianti usualmente installati dal Proprietario sono stati considerati come facenti parte della Proprietà e dunque inclusi nella nostra analisi.

Elementi specifici dei conduttori, quali attrezzature industriali, macchinari, arredi e apparecchiature commerciali speciali sono state escluse dalla nostra analisi.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

Questioni Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) la Proprietà non sia contaminata e non sia soggetta a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarla negativamente;

(b) la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) la Proprietà possegga o possiederà, conformemente alle diposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Valutazione condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore della Proprietà;

(b) la Proprietà non sia in uno stato di decadimento, infestata o abbia difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, della Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti

sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolo di Proprietà, Pianificazione Urbanistica, Stato Locativo, Tassazione Fiscale, Requisiti di Legge e dalle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentono l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Valutazione possano essere considerati come

liberi e disponibili; e

(k) in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

A

CERTIFICAZIONI

CERTIFICAZIONE AVVENUTA STIPULA COMPRAVENDITA

DOTT. IGOR GENGHINI
NOTAIO

CERTIFICATO

Io sottoscritto dottor Igor Genghini, notaio in Roma, con Studio a Viale Liegi n.42, iscritto nel ruolo dei notai dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,
certifico
che con atto a mio rogito in data 21 dicembre 2017 Rep. n. 58.340/17.963, in corso di registrazione perchè nei termini, la società "**VEGAGEST Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni**" in forma abbreviata "VEGAGEST SGR SPA" con sede in Milano, via della Posta n.10, con capitale sociale pari ad Euro 5.770.956,00 (cinquemilionisettecentosettantamilanovecentocinquantasei virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano al Numero REA: MI-1659749, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 01653630564, Partita IVA 01527180382, che agisce in qualità di società di gestione del risparmio per conto del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso destinato alla generalità degli investitori denominato "FONDO EUROPA IMMOBILIARE n.1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

ha venduto

alla società "**GIANICOLO REAL ESTATE PRIMA S.R.L.**", con sede legale e domicilio fiscale in Roma, via Flaminia n. 354, con capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.RM-1117716, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Partita IVA: 08768361001, avente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): gianicolo.re.prima@legalmail.it,

i diritti infra meglio descritti e precisamente:

1) l'intera piena proprietà dell' immobile sito in Comune di Sala Consilina (SA), via Pozzillo n. 3 (in catasto indicato via Pozzillo senza numero civico) , e precisamente:
- fabbricato adibito a caserma, della consistenza di cui allegata planimetria catastale allegata all'atto, sviluppantesi da cielo a terra su quattro livelli con annessa corte pertinenziale, confinante con detta via e particelle millesettecentoquattordici e seicentocinquantasette stesso foglio, salvo altri.
Quanto in oggetto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA), come segue:
Foglio 18 (diciotto), particella 2197 (duemilacentonovantasette) subalterni 3 (tre) e 4 (quattro) graffati tra loro, zona censuaria unica, categoria D/8, privo di dati di classamento, Rendita Euro 36.500,00 (trentaseimilacinquecento virgola zero zero). Ubicazione: via Pozzillo, piano T-1-2-S1.
e per duplicazione censito presso il Catasto dei Terreni del Comune di Sala Consilina (SA), foglio 18 (diciotto) particella 2197 (duemilacentonovantasette), Ente Urbano per complessive are 56 (cinquantasei) e centiare 05 (cinque), privo di dati di classamento e di redditi.
2) proprietà superficiaria della durata di anni novanta a decorrere dalla data della Convenzione di cui al successivo articolo 2 del presente atto dell'immobile sito in Comune di Rivoli (TO), corso Torino n.12, e precisamente:
- fabbricato adibito a caserma, della consistenza di cui alla planimetria catastale allegata all'atto, sviluppantesi da cielo a terra su cinque livelli con annessa corte pertinenziale, confinante nel suo insieme con detta via e particelle ottocentottantaquattro e seicentotrentasette stesso foglio, salvo altri.
Quanto in oggetto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO), come segue:

Viale Liegi n.42 - 00198 Roma - Tel. +39.06.85356919 - Fax +39.06.8540260 e-mail: igenghini@notariato.it

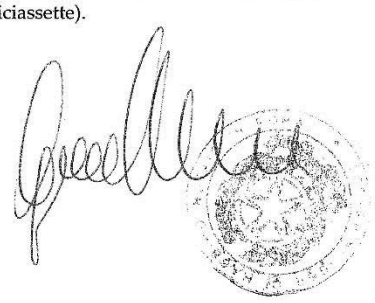
- Foglio 10 (dieci), particella 935 (novecentotrentacinque) subalterno 1 (uno), zona censuaria unica, categoria B/1, classe U, consistenza metri cubi 13.830, superficie catastale totale mq. 4.698, Rendita Euro 28.570,43 (ventottomilacinquecentosettanta virgola quarantatré). Ubicazione: Corso Torino n. 12, piano T-1-2-3-4.
- Foglio 10 (dieci), particella 935 (novecentotrentacinque) subalterno 2 (due), zona censuaria unica, categoria area urbana, consistenza metri quadri 2.173 (duemilacentosettantatré), privo di dati di classamento e di rendita. Ubicazione: Corso Torino, piano T.

e per duplicazione censito presso il Catasto dei Terreni del Comune di Rivoli (TO), foglio 10 (dieci) particella 935 (novecentotrentacinque), Ente Urbano per complessive are 90 (novanta) e centiare 90 (novanta), privo di dati di classamento e di redditi.

Il prezzo di acquisto dell'Immobile è stato tra le Parti convenuto ed accettato nell'importo di complessivi Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero) corrisposti con le modalità di cui all'articolo 3 dell'atto in oggetto.

Il presente certificato si rilascia per uso esente da bollo, che sia consentito dalla legge.

Roma, lì 28 (ventotto) dicembre 2017 (duemiladiciassette).



Source: *VEGAGEST SGR S.p.A.*

B

ELABORATI DI VALUTAZIONE

RIVOLI

CASERMA DI RIVOLI D.C.F. - VALORE DI MERCATO

002 - Rivoli, Corso Torino, 12

Data di Stima	30/06/2017	V.M. continuita duso	
Tasso Attualizzazione Canoni	6,00%	Net Exit Cap Rate	6,80%
Tasso di Attualizzazione Riconversione	7,60%	Tasso di Inflazione	1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	5	5,75	6,75	TOT
_____	dal	01/07/2017	01/07/2018	01/07/2019	01/07/2020	01/07/2021	01/07/2022	01/04/2023	
	al	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	31/03/2023	31/03/2024	
Crescita del Mercato	%	0,00%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	101,40%	102,82%	104,26%	105,72%	106,83%	108,33%	
Redditi da Locazione									
GLA Sfitta Cumulata	%								
GLA Liberata nel Periodo	mq							3.789	
GLA Locata nel Periodo	mq							3.789	3.789
Canone Percepito	€	312	313	316	319	323	244		1.826
Stepped Rent	€								
MR Cumulato rivalutato	€							206	206
Totale Canone Percepito	€	312	313	316	319	323	244	206	2.031
Altri Ricavi									
Altri Ricavi da Conduttori	€								
Totale Altri Ricavi	€								
Mancati Redditi									
Free rent / TI's / Indennità / Sconti straordinari	€								
Totale Mancati Redditi	€								
Totale Lordo da Locazione	€	312	313	316	319	323	244	206	2031
CapEx / Costi indiretti									
Manutenzione Straordinaria	€								
CapEx	€							-263	-263
Commissioni su Rilocazioni	€							-4	
Totale Costi di Manutenzione / Capex	€							-267,29	-267,29
Costi di Gestione Diretta									
Amministrazione	€	-1,56	-1,56	-1,58	-1,60	-1,61	-1,22		-9,13
Amministrazione Rilocazione	€								
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-16,40	-16,63	-16,86	-17,10	-17,34	-13,15	-17,76	-115,24
Assicurazione Fabbricati	€	-1,88	-1,91	-1,94	-1,96	-1,99	-1,51	-2,04	-13,23
Tassa di Proprietà	€	-43,78	-43,78	-43,78	-43,78	-43,78	-32,87	-43,78	-295,55
Tassa di Registro	€	-1,56	-1,56	-1,58	-1,60	-1,61	-1,22	-1,03	-10,16
Spese Condominiali su Sfitto	€								
Varie	€								
Totale Costi	€	-65	-65	-66	-66	-66	-50	-328	-706
Flusso di Cassa Netto	€	247	247	250	253	256	194	-126	1.321
Valore Finale	€							2.074	
Costi di Agenzia	€								
Valore Finale Totale	€								
Fattore Attualizzazione Canoni		0,943	0,890	0,840	0,792	0,747	0,715	0,675	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,929	0,864	0,803	0,746	0,693	0,656	0,610	
Fattore Attualizzazione Uscita								0,610	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	233	220	210	201	191	139	1.188	2.381

Valore di Mercato €2.380.000

CASERMA DI RIVOLI – VALORE DI INVESTIMENTO

002 - Rivoli, Corso Torino, 12

Data di Stima 30/06/2017 Valore di Investimento

Tasso Attualizzazione Canoni 7,00%

Tasso di Attualizzazione Riconversione 15,00% Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	5	5,75	6,75	7,75	8,75	9,75	TOT
	dal	01/07/2017	01/07/2018	01/07/2019	01/07/2020	01/07/2021	01/07/2022	01/04/2023	01/04/2024	01/04/2025	01/04/2026	
	al	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2027	
Crescita del Mercato	%	0,00%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	101,40%	102,82%	104,26%	105,72%	106,83%	108,33%	109,84%	111,38%	112,94%	
Redditi da Locazione												
Canone Percepito	€	312	313	316	319	323	244					1.826
Stepped Rent	€											
Totale Canone Percepito	€	312	313	316	319	323	244					1.826
Ricavi da Vendite	**€**									1.984	1.984	3.969
Ricavi da Vendite Rivalutati	€									2.210	2.241	4.451
Altri Ricavi												
Altri Ricavi da Conduttori	€											
Totale Altri Ricavi	€											
Mancati Redditi												
Free rent / TI's / Indennità / Sconti straordinari	€											
Totale Mancati Redditi	€											
Totale Lordo da Locazione	€	312	313	316	319	323	244					1826
CapEx / Costi indiretti												
Manutenzione Straordinaria	€											
CapEx	€								-1.689			-1.689
Costi di Gestione Diretta												
Amministrazione	€	-1,56	-1,56	-1,58	-1,60	-1,61	-1,22					-9,13
Amministrazione Rilocazione	€											
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-9,84	-9,98	-10,12	-10,26	-10,40	-7,89	-10,66	-10,81	-10,96	-5,56	-96,47
Assicurazione Fabbricati	€	-1,88	-1,91	-1,94	-1,96	-1,99	-1,51	-2,04	-2,07	-2,10	-1,06	-18,45
Tassa di Proprietà	€	-43,78	-43,78	-43,78	-43,78	-43,78	-32,87	-43,78	-43,78	-43,78	-21,89	-405,00
Tassa di Registro	€	-1,56	-1,56	-1,58	-1,60	-1,61	-1,22					-9,13
Spese Condominiali su Sfitto	€											
Varie	€											
Costi Commercializzazione	€									-44,20	-44,82	-89
Totale Costi	€	-59	-59	-59	-59	-59	-45	-56	-1.746	-101	-73	-2.316
Flusso di Cassa Netto	**€**	253	254	257	260	263	199	-56	-1.746	2.109	2.168	3.961
Fattore Attualizzazione Canoni		0,935	0,873	0,816	0,763	0,713	0,678	0,633	0,592	0,553	0,517	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,870	0,756	0,658	0,572	0,497	0,448	0,389	0,338	0,294	0,256	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	**€**	236	221	209	198	187	135	-22	-591	621	555	1.750

Valore di Investimento €1.750.000

C

ELABORATI DI VALUTAZIONE

SALA CONSILINA

CBRE

CASERMA DI SALA CONSILINA – VALORE DI MERCATO

003 - Sala Consilina, Via Pozzillo, 4

Data di Stima	30/06/2017	Valore di Mercato	
Tasso Attualizzazione Canoni	6,00%	Net Exit Cap Rate	6,80%
Tasso di Attualizzazione Riconversione	7,60%	Tasso di Inflazione	1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	4,42	5,42	TOT
_____	dal	01/07/2017	01/07/2018	01/07/2019	01/07/2020	01/07/2021	01/12/2021	
	al	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/11/2021	30/11/2022	
Crescita del Mercato	%	0,00%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	101,40%	102,82%	104,26%	104,87%	106,34%	
Redditi da Locazione								
GLA Sfitta Cumulata	%							
GLA Liberata nel Periodo	mq						3.796	
GLA Locata nel Periodo	mq						3.796	3.796
Canone Percepito	€	300	300	302	305	128		1.334
Stepped Rent	€							
MR Cumulato rivalutato	€						181	181
Totale Canone Percepito	€	300	300	302	305	128	181	1.516
Altri Ricavi								
Altri Ricavi da Conduttori	€							
Totale Altri Ricavi	€							
Mancati Redditi								
Free rent / TI's / Indennità / Sconti straordinari	€							
Totale Mancati Redditi	€							
Totale Lordo da Locazione	€	300	300	302	305	128	181	1516
CapEx / Costi indiretti								
Manutenzione Straordinaria	€							
CapEx	€						-204	-204
Commissioni su Rilocazioni	€						-4	
Totale Costi di Manutenzione / Capex	€						-208,11	-208,11
Costi di Gestione Diretta								
Amministrazione	€	-1,50	-1,50	-1,51	-1,52	-0,64		-6,67
Amministrazione Rilocazione	€							
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-10,31	-10,46	-10,60	-10,75	-4,53	-10,97	-57,63
Assicurazione Fabbricati	€	-1,84	-1,87	-1,89	-1,92	-0,81	-1,96	-10,29
Tassa di Proprietà	€	-25,21	-25,21	-25,21	-25,21	-10,57	-25,21	-136,62
Tassa di Registro	€	-1,50	-1,50	-1,51	-1,52	-0,64	-0,91	-7,58
Spese Condominiali su Sfitto	€							
Varie	€							
Totale Costi	€	-40	-41	-41	-41	-17	-244	-423
Flusso di Cassa Netto	€	259	259	261	264	111	-66	1.089
Valore Finale	€						2.094	
Costi di Agenzia	€							
Valore Finale Totale	€							
Fattore Attualizzazione Canoni		0,943	0,890	0,840	0,792	0,773	0,729	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,929	0,864	0,803	0,746	0,723	0,672	
Fattore Attualizzazione Uscita							0,672	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	245	231	219	209	86	1.364	2.353

Valore di Mercato €2.350.000

CASERMA DI SALA CONSILINA – VALORE DI INVESTIMENTO

003 - Sala Consilina, Via Pozzillo, 4

Data di Stima 30/06/2017 Valore di Investimento
Tasso Attualizzazione Canoni 7,00%
Tasso di Attualizzazione Riconversione 14,00% Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	4,42	5,42	6,42	7,42	TOT
	dal	01/07/2017	01/07/2018	01/07/2019	01/07/2020	01/07/2021	01/12/2021	01/12/2022	01/12/2023	
	al	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/11/2021	30/11/2022	30/11/2023	30/11/2024	
Crescita del Mercato	%	0,00%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	101,40%	102,82%	104,26%	104,87%	106,34%	107,83%	109,34%	
Redditi da Locazione										
Canone Percepito	€	300	300	302	305	128				1.334
Stepped Rent	€									
Totale Canone Percepito	€	300	300	302	305	128				1.334
Ricavi da Vendite	€							1.306	1.306	2.612
Ricavi da Vendite Rivalutati	€							1.409	1.428	2.837
Altri Ricavi										
Altri Ricavi da Conduttori	€									
Totale Altri Ricavi	€									
Mancati Redditi										
Free rent / TI's / Indennità / Sconti straordinari	€									
Totale Mancati Redditi	€									
Totale Lordo da Locazione	€	300	300	302	305	128				1334
CapEx / Costi indiretti										
Manutenzione Straordinaria	€									
CapEx	€						-1.016			-1.016
Costi di Gestione Diretta										
Amministrazione	€	-1,50	-1,50	-1,51	-1,52	-0,64				-6,67
Amministrazione Rilocazione	€									
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-10,31	-10,46	-10,60	-10,75	-4,53	-10,97	-11,12	-5,64	-74,38
Assicurazione Fabbricati	€	-1,84	-1,87	-1,89	-1,92	-0,81	-1,96	-1,99	-1,01	-13,29
Tassa di Proprietà	€	-25,21	-25,21	-25,21	-25,21	-10,57	-25,21	-25,21	-12,61	-174,43
Tassa di Registro	€	-1,50	-1,50	-1,51	-1,52	-0,64				-6,67
Spese Condominiali su Sfitto	€									
Varie	€									
Costi Commercializzazione	€							-28,17	-28,56	-57
Totale Costi	€	-40	-41	-41	-41	-17	-1.054	-66	-48	-1.348
Flusso di Cassa Netto	€	259	259	261	264	111	-1.054	1.342	1.380	2.823
Fattore Attualizzazione Canoni		0,935	0,873	0,816	0,763	0,742	0,693	0,648	0,605	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,877	0,769	0,675	0,592	0,560	0,492	0,431	0,378	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	242	226	213	201	82	-518	579	522	1.547

Valore di Investimento €1.550.000