



INTRODUZIONE

PER



BENI STABILI GESTIONI S.P.A. S.G.R.
VIA PIEMONTE, 38
00187 ROMA

FONDO IRS "INVESTMENT REAL SECURITY"

AGGIORNAMENTO VALORI 30 GIUGNO 2011

Giugno 2011

Privato e Confidenziale

| | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |
| 10 ROMA CORNICIATA BARBERA D'ANGELO | 11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE | 12 CIVISILE DI SANI VIALE FURLEY TESTI | 13 MILANO VIA BRIGATE | 14 BARI RIFORMATA | 15 TORINO VIA MARCONI 10 |



BENI STABILI GESTIONE S.P.A. S.G.R.

FUND IRS
INVESTMENT REAL SECURIOTY

AGGIORNAMENTO VALORI
30 GIUGNO 2011

SOMMARIO

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Introduzione | 2 |
| 2 | Superficie Lorda Portafoglio IRS | 4 |
| 3 | Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi | 4 |
| 4 | Scopo della valutazione | 4 |
| 5 | Valore di Mercato Portafoglio IRS al 30 Giugno 2011 | 5 |
| 6 | Confidenzialità e Raccomandazioni | 6 |



Privato e Confidenziale

Giugno 2011

1 Introduzione

DTZ Italia S.p.A. ha ricevuto da Beni Stabili Gestione S.p.A. S.G.R. (il Committente), nel mese di Maggio, l'incarico di effettuare la valutazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "Investment Real Security" (d'ora in poi IRS), aggiornata al 30 Giugno 2011.

DTZ Italia S.p.A., per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito. Per adempiere al mandato, oltre ad informazioni in proprio possesso o disponibili presso fonti accreditate di settore, sono stati utilizzati dati e documenti forniti dal Committente.

Il Portafoglio IRS è costituito da 6 proprietà ubicate ad Andria e Bari, Bologna, Cinisello Balsamo, Milano e Torino, come schematicamente riportato di seguito:

| | | | | |
|-----------|----|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| FONDO IRS | 10 | ANDRIA | CONTRADA BARBA D'ANGELO | CENTRO COMMERCIALE |
| | 11 | BOLOGNA | VIA DELLA LIBERAZIONE | CENTRO COMMERCIALE |
| | 12 | CINISELLO BALSAMO | VIALE FULVIO TESTI | UFFICIO |
| | 13 | MILANO | VIA BROLETTO | UFFICIO E COMMERCIALE |
| | 14 | BARI | RUTIGLIANO | LOGISTICO |
| | 15 | TORINO | VIA MAROCCHETTI | UFFICIO |

L'uso prevalente nel Fondo IRS è il commerciale.

DTZ Italia S.p.A., per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito. Per adempiere al mandato, oltre ad informazioni in proprio possesso o disponibili presso fonti accreditate di settore, sono stati utilizzati dati e documenti forniti dal Committente.



13 MILANO VIA BROLETTO



12 CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI



15 TORINO VIA MAROCCHETTI



11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE



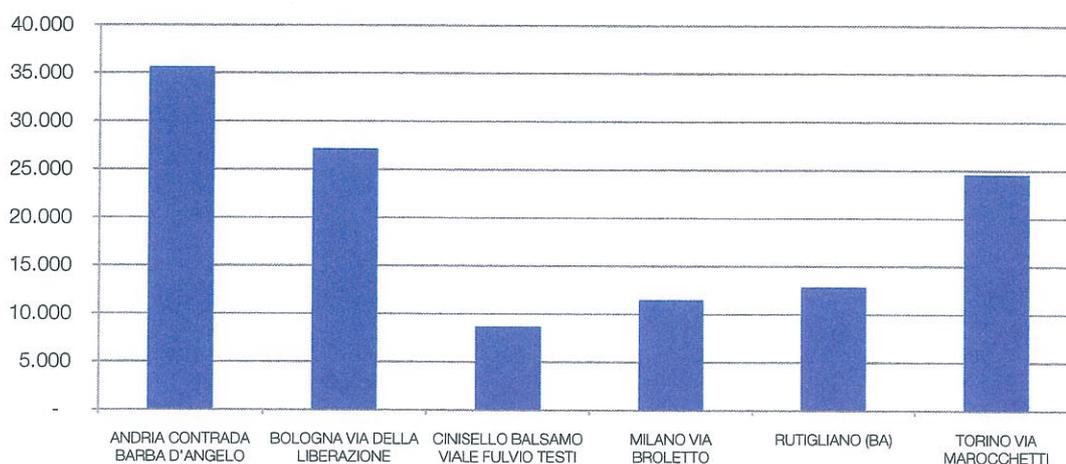
14 BARI RUTIGLIANO



10 ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO

2 Superficie Lorda Portafoglio IRS

La superficie lorda complessiva del Portafoglio IRS è pari a mq **120.489,00**.



In termini di superficie lorda, i principali immobili del Portafoglio IRS sono i due centri commerciali (Andria e Bologna).

3 Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi

Si conferma che la valutazione è stata svolta in veste di valutatori esterni abilitati. Si conferma inoltre che DTZ Italia S.p.A. non è stata coinvolta anteriormente nella valutazione dell'immobile oggetto del presente rapporto valutativo pertanto non si ritiene che esistano conflitti di interesse nel fornire la consulenza richiesta. Le appendici di questo rapporto comprendono ulteriori dettagli in relazione all'immobile e alla valutazione e sono dunque da intendersi parte integrante del presente rapporto di valutazione.

4 Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile ubicato nella contrada denominata Barba D'Angelo a Andria in provincia di Bari sulla base delle assunzioni di seguito dettagliate. DTZ Italia S.p.A. in qualità di Esperto Indipendente ha svolto la valutazione dell'immobile in oggetto, su richiesta del Committente, per quanto previsto dal Provvedimento di Banca d'Italia del 14 Aprile 2005. DTZ Italia S.p.A. autorizza il Committente a riprodurre il presente rapporto, o parte di esso, e di riferirne i contenuti a terzi, ma non accetta nessuna responsabilità nei confronti di terze parti in relazione ai contenuti del presente rapporto di valutazione sia nella sua interezza che per porzioni dello stesso.



5 Valore di Mercato Portafoglio IRS al 30 Giugno 2011

Il Valore di Mercato del Portafoglio IRS al 30 Giugno 2011 è pari a complessivi € 159.900.000,00

| COD DTZ | NOME | USO PRINCIPALE | SUPERFICIE LORDA + SUPERFICIE ESTERNA | SUPERFICIE LORDA | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE DI MERCATO 30.06.2011 | | |
|---------|--------------------------------------|----------------------|---|---------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------|-----------|
| | | | mq | mq | mq | € | €/mq LORDA | €/mq COMM |
| 10 | ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO | SHOPPING CENTER | 35.643 | 35.643 | 12.184 | € | | |
| 11 | BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE | SHOPPING CENTER | 30.472 | 27.164 | 14.021 | € | | |
| 12 | CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI | OFFICE | 11.256 | 8.713 | 4.592 | € | | |
| 13 | MILANO VIA BROLETTO | OFFICE AND RETAIL | 11.600 | 11.509 | 6.251 | € | | |
| 14 | RUTIGLIANO (BA) | LOGISTIC | 12.879 | 12.879 | 12.879 | € | | |
| 15 | TORINO VIA MAROCCHETTI | OFFICE | 24.582 | 24.582 | 19.114 | € | | |
| | IRS | | 126.432 | 120.489 | 69.042 | € | 159.900.000 | |

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni speciali espresse nei relativi rapporti di valutazione, si ritiene equo stimare il valore di mercato del Portafoglio IRS oggetto di valutazione, in data 30 Giugno 2011, pari a:

VALORE DI MERCATO
PORTAFOGLIO IRS
AL 30.06.2011

€ 159.900.000,00

(CENTOCINQUANTANOVE MILIONI E NOVECENTO MILA EURO)

6 Confidenzialità e Raccomandazioni

Le informazioni contenute in questa introduzione sono da considerarsi riservate e destinate al Committente sopra indicato.

DTZ Italia S.p.A. autorizza il Committente a riprodurre questa introduzione, o parte di essa, ovvero riferirla a terze parti, tuttavia DTZ Italia S.p.A. non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrata e/o trasmessa questa introduzione nella sua interezza o in alcune parti.

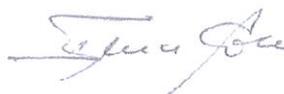
Raccomandiamo al Committente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulla presente valutazione e sulle considerazioni contenute nella presente introduzione, di ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento la valutazione, e dunque sulla validità delle assunzioni considerate.



Amos Sormani MRICS
Director
Advisory & Valuations
DTZ Italia S.p.A.



Arch. Maria Pia Forgione MRICS
Associate Director
Advisory & Valuations
DTZ Italia S.p.A.



Arch. Enrico Rocca
Membro del Consiglio di Amministrazione
DTZ Italia S.p.A.