



INTRODUZIONE

PER



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

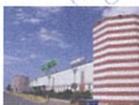
FOUNDO IRS

“INVESTMENT REAL SECURITY”

AGGIORNAMENTO VALORI
AL 30 GIUGNO 2012

30 Giugno 2012

Privato e Confidenziale

					
10 ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO	11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE	12 CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI	13 MILANO VIA BROLETTO	14 BARI RUTIGLIANO	15 TORINO VIA MAROCCHETTI

RIASSUNTO DEI VALORI

FONDO	COD DTZ	NOME	FOTO	USO PRINCIPALE	SUPERFICIE LORDA + SUPERFICIE ESTERNA	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LOCATA	SUPERFICIE SFITTA	ERV 2012		VALORE DI MERCATO 30.06.2012		
										€/mq	€	€/mq LORDA	€/mq COMM	
IRS	10	ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO		SHOPPING CENTER	35.643	23.928	12.222	12.222	-	226	€ 2.756.705			
	11	BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE		SHOPPING CENTER	30.472	27.526	14.021	13.964	58	146	€ 2.043.172			
	12	CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI		OFFICE	11.256	8.713	4.592	2.581	2.011	140	€ 642.914			
	13	MILANO VIA BROLETTO		OFFICE AND RETAIL	11.600	11.600	6.273	6.273	-	442	€ 2.774.463			
	14	RUTIGLIANO (BA)		LOGISTIC	12.879	12.879	12.879	-	12.879	48	€ 617.385			
	15	TORINO VIA MAROCCHETTI		OFFICE	24.582	24.582	19.074	-	19.074	110	€ 2.098.111			
	IRS	TOTALE				126.432	109.227	69.061	35.040	34.021	€ 158	€ 10.932.750	€ 1.360	€ 2.152



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

FUND IRS
INVESTMENT REAL SECURITOTY

AGGIORNAMENTO VALORI
30 GIUGNO 2012

SOMMARIO

1	Introduzione	2
2	Superficie Lorda Portafoglio IRS	4
3	Scopo Della Valutazione	4
4	Valore Di Mercato Portafoglio IRS al 30 Giugno 2012	5
5	Confidenzialità e Raccomandazioni	5



Privato e Confidenziale

30 Giugno 2012

1 Introduzione

DTZ Italia S.p.A. ha ricevuto da Beni Stabili Gestione S.p.A. S.G.R. (il Committente), nel mese di Novembre, l'incarico di effettuare la valutazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "Investment Real Security" (d'ora in poi IRS), aggiornata al 30 Giugno 2012.

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, Bari, Bologna, Cinisello Balsamo, Milano e Torino, come schematicamente riportato di seguito:

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

La destinazione d'uso prevalente nel Fondo IRS è quella commerciale.



13 MILANO VIA BROLETTO



12 CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI



15 TORINO VIA MAROCCHETTI



11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE



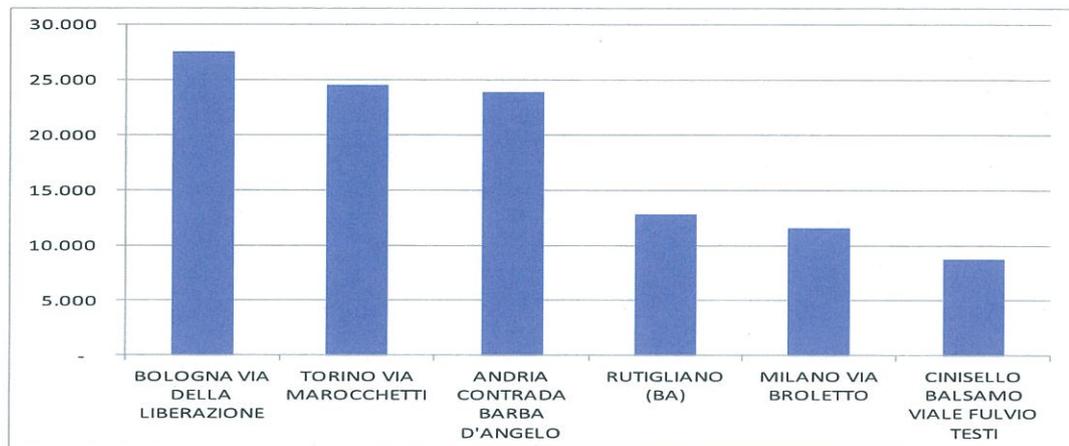
14 BARI RUTIGLIANO



10 ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO

2 Superficie Lorda Portafoglio IRS

La superficie lorda complessiva del Portafoglio IRS è pari a mq 109.227,00.



In termini di superficie lorda, i principali immobili del Portafoglio IRS sono il centro commerciale localizzato in Via della Liberazione, Bologna e l'immobile ad uffici localizzato in Via Marocchetti, Torino.

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.

3 Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato degli immobili facenti parte del Fondo IRS 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 08 Maggio 2012. 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.



4 Valore di Mercato Portafoglio IRS al 30 Giugno 2012

Il Valore di Mercato del Portafoglio IRS al 30 Giugno 2012 è pari a complessivi € 148.600.000,00

FONDO	COD DTZ	NOME	FOTO	USO PRINCIPALE	SUPERFICIE LORDA - SUPERFICIE ESTERNA					IRV 2012		VALORE DI MERCATO 30.06.2012
					mq	mq	mq	mq	mq	€/mq	€	
IRS	10	ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO		SHOPPING CENTER	35.643	23.928	12.222	12.222	-	226	€ 2.756.705	
	11	BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE		SHOPPING CENTER	30.472	27.328	14.021	13.864	35	146	€ 2.043.172	
	12	CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI		OFFICE	11.236	9.713	4.392	2.351	2.011	140	€ 642.914	
	13	MILANO VIA BROLETTO		OFFICE AND RETAIL	11.600	11.600	6.273	6.273	-	442	€ 2.774.463	
	14	RUTIGLIANO (BA)		LOGISTIC	12.879	12.879	12.879	-	12.879	45	€ 617.325	
	15	TORINO VIA MAROCCHETTI		OFFICE	24.552	24.552	19.074	-	19.074	110	€ 2.099.111	
IRS		TOTALE			126.432	109.227	69.061	35.040	34.021	€ 158	€ 10.932.750	€ 148.600.000

IRS – Valore di Mercato

In termini di valore di mercato, i principali immobili del Portafoglio IRS sono il centro commerciale di Andria e l'immobile ad uso terziario ubicato a Milano in Via Broletto.

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 2012, pari a:

VALORE DI MERCATO
PORTAFOGLIO IRS
AL 30.06.2012

€ 148.600.000,00

(CENTO QUARANTOTTO MILIONI SEICENTO MILA EURO)

5 Confidenzialità e Raccomandazioni

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



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

FONDO IRS
INVESTMENT REAL SECURITY

AGGIORNAMENTO VALORI
30 GIUGNO 2012

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.

Arch. Enrico Rocca

Membro del Consiglio di Amministrazione
DTZ Italia S.p.A.

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.