



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

FONDO IRS
“INVESTMENT REAL SECURITY
FUND”

- | | | |
|----|-------------------|-------------------------|
| 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 Marrocchetti |

31 Dicembre 2010

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 MARROCCHETTI



SOMMARIO

1	Introduzione	2
2	Ubicazione	2
3	Superficie Lorda Portafoglio IRS	4
4	Valore di Mercato Portafoglio IRS al 31 Dicembre 2010	5
5	Confidenzialità e Raccomandazioni	6



Privato e Confidenziale

Dicembre 2010

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 2010, l'incarico di effettuare la valutazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "Investment Real Security" (d'ora in poi IRS), aggiornata al 31 Dicembre 2010.

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.

2 Ubicazione

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	CODICE DTZ	INDIRIZZO		DESTINAZIONE D'USO
FONDO IRS	10	ANDRIA	Contrada Barba d'Angelo	CENTRO COMMERCIALE
FONDO IRS	11	BOLOGNA	Via della Liberazione	CENTRO COMMERCIALE
FONDO IRS	12	CINISELLO BALSAMO	Viale Fulvio Testi	UFFICIO
FONDO IRS	13	MILANO	Via Broletto	UFFICIO E COMMERCIALE
FONDO IRS	14	BARI	Rutigliano	LOGISTICO
FONDO IRS	15	TORINO	Via Marocchetti	UFFICIO

L'uso prevalente nel Fondo IRS è il terziario e commerciale.



10 ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO



11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE



12 CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI



13 MILANO VIA BROLETTO



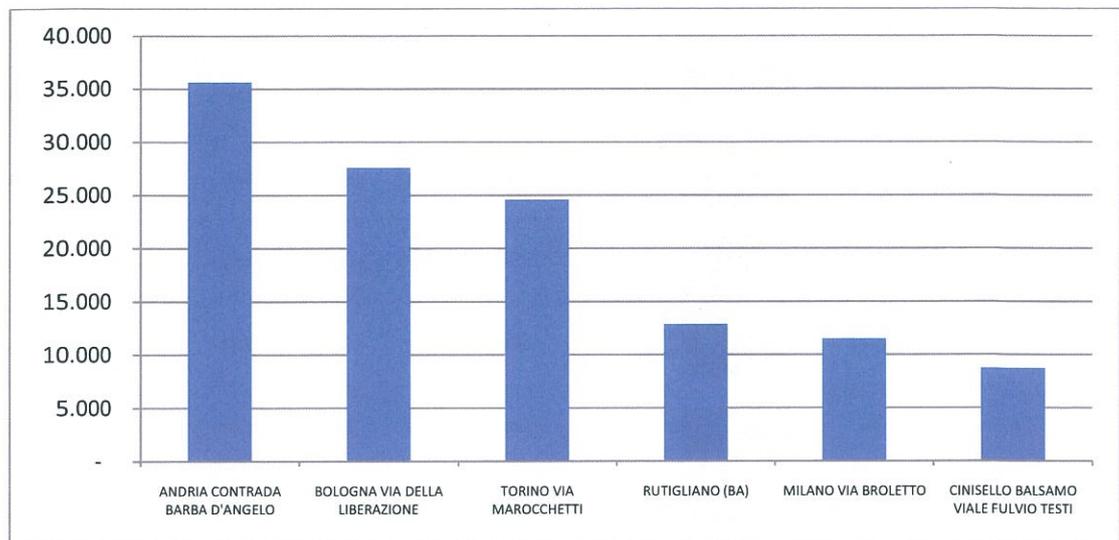
14 BARI RUTIGLIANO



15 TORINO VIA MAROCCHETTI

3 Superficie Lorda Portafoglio IRS

La superficie lorda complessiva del Portafoglio IRS è pari a mq 120.916,00.



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



4 Valore di Mercato Portafoglio IRS al 31 Dicembre 2010

Il Valore di Mercato del Portafoglio IRS al 31 Dicembre 2010 è pari a complessivi € 159.400.000,00

FUND	COD DTZ	PROPERTY NAME	PHOTO	MAIN USE	GROSS AREA+EXTERNAL AREA	GROSS AREA	COMMERCIAL AREA	RENTED COMM AREA	VACANT COMM AREA
IRS	10	ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO		SHOPPING CENTER	35.643	35.643	12.184	12.184	-
	11	BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE		SHOPPING CENTER	30.472	27.591	14.021	13.957	64
	12	CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI		OFFICE	11.256	8.713	4.592	2.581	2.011
	13	MILANO VIA BROLETTO		OFFICE AND RETAIL	11.600	11.509	6.251	6.251	-
	14	RUTIGIANO (BA)		LOGISTIC	12.879	12.879	12.879	12.879	-
	15	TORINO VIA MAROCCHETTI		OFFICE	24.582	24.582	19.114	19.114	-
		IRS	TOTAL		126.432	120.916	69.042	66.967	2.075

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 31 Dicembre 2010, pari a:

VALORE DI MERCATO PORTAFOGLIO IRS AL 31.12.2010	€ 159.400.000,00 (CENTOCINQUANTANOVE MILIONI E QUATTROCENTO MILA EURO)
--	--

5 Confidenzialità e Raccomandazioni

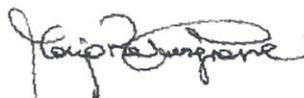
Le informazioni contenute in questo rapporto di valutazione sono da considerarsi riservate e destinate al Committente sopra indicato.

DTZ Italia S.p.A. autorizza il Committente a riprodurre questo report, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti, tuttavia DTZ Italia S.p.A. non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua interezza o in alcune parti.

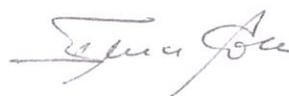
Raccomandiamo al Committente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulla presente valutazione e sulle considerazioni contenute nel presente report, di ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento la valutazione, e dunque sulla validità delle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

