



# INTRODUZIONE

PER



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

FONDO IRS

“INVESTMENT REAL SECURITY”

AGGIORNAMENTO VALORI  
31 DICEMBRE 2011

31 Dicembre 2011

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 MARCOCHETTI

FONDO	COD DTZ	NOME	FOTO	USO PRINCIPALE	SUPERFICIE LORDA + SUPERFICIE ESTERNA	mq	SUPERFICIE LORDA	mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	SUPERFICIE LOCATA	mq	SUPERFICIE SFITTA	mq	PASSING RENT 2012	€	
																€/mq	€
	10	ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO		SHOPPING CENTER	35.643	35.643	12.184	12.184	12.184	12.184					233	€	2.836.861
	11	BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE		SHOPPING CENTER	30.472	27.164	14.021	13.957	64						152	€	2.120.872
	12	CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI		OFFICE	11.256	8.713	4.592	2.581	2.011						165	€	425.098
	13	MILANO VIA BROLETTO		OFFICE AND RETAIL	11.600	11.509	6.251	6.251	-						429	€	2.683.188
	14	RUTIGLIANO (BA)		LOGISTIC	12.879	12.879	12.879								30	€	382.568
	15	TORINO VIA MAROCCHETTI		OFFICE	24.582	24.582	19.114	19.114	-						83	€	1.595.989
		IRS	TOTAL		126.432	120.489	69.042	54.088	14.954	€	10.044.575						



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

FUND IRS  
INVESTMENT REAL SECURIOTY

AGGIORNAMENTO VALORI  
31 DICEMBRE 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 31 Dicembre 2011	5
6	Confidenzialità e Raccomandazioni	6



## 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 31 Dicembre 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	<b>ANDRIA</b>	CONTRADA BARBA D'ANGELO	CENTRO COMMERCIALE
	11	<b>BOLOGNA</b>	VIA DELLA LIBERAZIONE	CENTRO COMMERCIALE
	12	<b>CINISELLO BALSAMO</b>	VIALE FULVIO TESTI	UFFICIO
	13	<b>MILANO</b>	VIA BROLETTO	UFFICIO E COMMERCIALE
	14	<b>BARI</b>	RUTIGLIANO	LOGISTICO
	15	<b>TORINO</b>	VIA MAROCCHETTI	UFFICIO

L'uso prevalente nel Fondo IRS è il commerciale.



13 MILANO VIA BROLETTO



12 CINISELLO BALSAMO VIALE FULVIO TESTI



15 TORINO VIA MAROCCHETTI



11 BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE



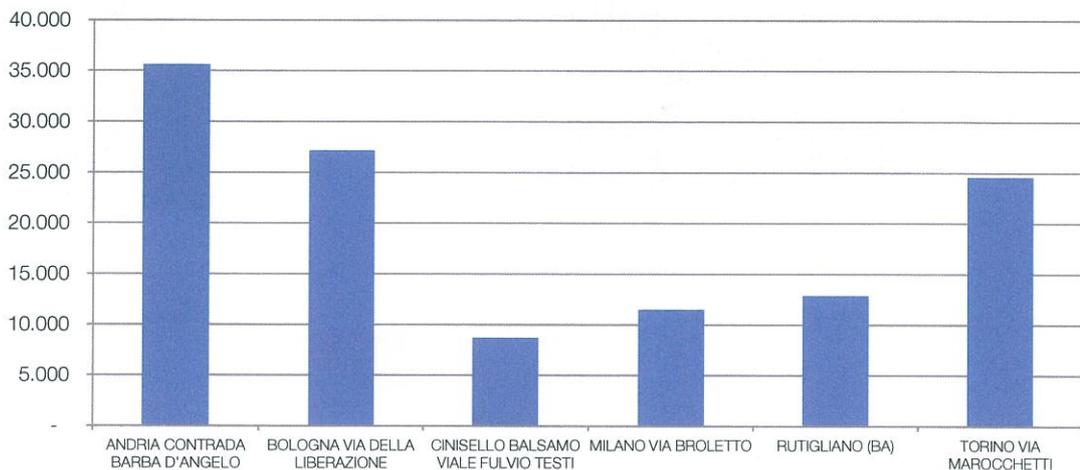
14 BARI RUTIGLIANO



10 ANDRIA CONTRADA BARBA D'ANGELO15

## 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 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 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.



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

FUND IRS  
INVESTMENT REAL SECURITY

AGGIORNAMENTO VALORI  
31 DICEMBRE 2011

---

5 Valore di Mercato Portafoglio IRS al 31 Dicembre 2011

Il Valore di Mercato del Portafoglio IRS al 31 Dicembre 2011 è pari a complessivi € 153.000.000,00

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 2011, pari a:

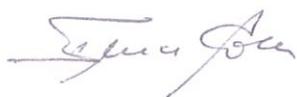
VALORE DI MERCATO PORTAFOGLIO IRS AL 31.12.2011	€ 153.000.000,00 (CENTO CINQUANTA TRE MILIONI DI EURO)
---	---

## 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.

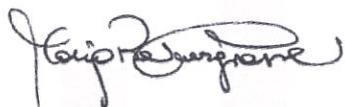


Arch. Enrico Rocca

*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.