



**POLIS**  
**(in liquidazione)**

*Fondo di investimento alternativo  
immobiliare di tipo chiuso*

**RELAZIONE DI GESTIONE**  
**AL 30 GIUGNO 2020**

**SOCIETÀ DI GESTIONE**

Polis Fondi S.G.R.  
Via Solferino, n. 7 - MILANO  
Capitale sociale € 5.200.000 i.v.  
Cod. Fisc. e Partita IVA 12512480158

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Roberto Ruozi	Presidente
Paolo Berlanda	Amministratore Delegato
Stefania Bettoni	Consigliere Indipendente
Franco Boni	Consigliere
Claudio Calabi	Consigliere
Claudio Devecchi	Consigliere Indipendente
Tonino Fornari	Consigliere
Roberto Frigerio	Consigliere Indipendente
Paolo Mazza	Consigliere
Giorgio Ricchebuono	Consigliere
Stefano Zorzoli	Consigliere Indipendente

**COLLEGIO SINDACALE**

Angelo Faccioli	Presidente
Sergio Brancato	Sindaco Effettivo
Claudio Guagliani	Sindaco Effettivo
Stefano Sangalli	Sindaco Supplente
Roberto Geronimi	Sindaco Supplente

**SOCIETÀ DI REVISIONE**

KPMG S.p.A.

**INDICE**

<b>01. Nota illustrativa</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>02. Situazione patrimoniale</b>	<b>Pag. 21</b>

## 01. NOTA ILLUSTRATIVA

## Il mercato immobiliare italiano nel primo semestre

### Premessa

L'andamento dell'economia internazionale del primo semestre del 2020 è stato significativamente condizionato dalla pandemia virale SARS-CoV-2.

Gli interventi da parte degli stati volti al contenimento del virus hanno avuto, ed avranno, effetti importanti sull'economia reale. Le prospettive risultano pertanto incerte e dipendenti dalle scelte di coesione internazionale oltre che dall'identificazione in tempi rapidi di una possibile cura.

Nel primo trimestre dell'anno, l'andamento del PIL a livello globale ha registrato una contrazione di circa il 5% su base annuale. Tutte le economie sono state colpite dalla pandemia anche se con livelli di virulenza differenti. Con riferimento all'andamento dell'economia nell'Area Euro, la contrazione del PIL nel primo trimestre del 2020 è stata del 3,6% rispetto al trimestre precedente e al 3,1% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Le stime più aggiornate elaborate dal FMI sull'andamento dell'economia mondiale nel biennio 2020/2021 prevedono una contrazione annua del PIL pari a circa il 4,9% per il 2020 e una crescita del 5,4% per il 2021. Con riferimento all'Europa si prevede una contrazione del 10,2% nel 2020 e una crescita del 6% nel 2021. La ripresa dal 2020 al 2021 è però basata sulle ipotesi di intervento da parte delle banche centrali e nazionali nonché dei governi per supportare l'economia reale.

L'Italia, secondo gli ultimi dati del FMI, registrerà una contrazione del 12,8% nel 2020 e una crescita del 6,3% nel 2021.

L'Italia è stato uno dei Paesi maggiormente colpiti dalla pandemia e nel primo trimestre del 2020 il PIL ha registrato una contrazione del 5,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,4% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

L'attuale contesto di riferimento rende necessario guardare alle stime con maggiore cautela rispetto al passato. In aggiunta le incertezze politiche rischiano di minare sostanzialmente il futuro sviluppo del paese.

Il dato di PIL del primo trimestre del 2020 in Italia ha registrato contrazioni in tutte le sue componenti. Si è registrato, in particolare, un calo del 5,1% dei consumi finali nazionali e una contrazione dell'8,1% degli investimenti fissi lordi. Le importazioni e le esportazioni sono diminuite rispettivamente del 6,2% e dell'8%. L'unico dato in controtendenza è costituito dalla variazione positiva dell'1% relativa all'incremento delle scorte. Con riferimento alla produzione industriale, ad aprile 2020 l'indice destagionalizzato della produzione è risultato in calo del 19,1% rispetto al mese precedente e in calo del 42,5% rispetto all'analogo periodo dello scorso anno (fonte: Istat).

L'indice dei prezzi al consumo, in base alle stime provvisorie di maggio, ha registrato una contrazione dello 0,3%. Nel primo trimestre 2020 l'input di lavoro subisce una eccezionale

diminuzione del 6,9% rispetto al trimestre precedente e del 6,4% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. La disoccupazione complessiva si attesta all'8,9% mentre quella giovanile si attesta al 16,6%. Questi dati sono da leggersi congiuntamente agli interventi del governo relativi alla cassa integrazione e alla sospensione dei licenziamenti. L'indice del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese è in marcato calo.

L'andamento del settore delle costruzioni è in forte contrazione e l'indice relativo medio del periodo febbraio - aprile 2020 registra una contrazione del 33,2% rispetto al trimestre precedente. Con riferimento all'analogo periodo dell'esercizio precedente la flessione è la più ampia mai registrata prima (-67,8%).

Per quanto concerne il settore immobiliare, le aspettative rispetto ad uno scenario pre pandemia sono in forte contrazione sia in termini di attività transattiva sia in termini di ammontare di investimenti corporate.

In particolare Nomisma ha sviluppato due scenari in funzione della gravità delle conseguenze insorgenti. Lo scenario meno grave prevede nel prossimo triennio una contrazione di 278 mila unità transate (di cui 48 mila nel 2020) e una contrazione di € 9,4 miliardi di investimenti (di cui € 2,6 miliardi nel 2020). Lo scenario più severo prevede una contrazione nel triennio di 587 mila unità transate (di cui 118 mila nel 2020) e una contrazione degli investimenti di €18,3 miliardi (di cui €5,8 miliardi nel 2020). La riduzione dei prezzi è stimata di minore entità tenuto conto della loro maggiore rigidità che consentirebbe la diluizione dell'effetto su un arco temporale maggiore.

Secondo l'elaborazione dei dati effettuata da Nomisma relativi al primo trimestre 2020, gli investimenti immobiliari in Italia hanno raggiunto un importo complessivo di circa € 1,6 miliardi corrispondenti al 3,4% degli investimenti a livello europeo. La quota maggiore è stata rappresentata dal settore retail con il 42% del totale investito nel trimestre seguito dal settore uffici che ha rappresentato il 20% del totale.

La gran parte degli investimenti del primo trimestre continua a provenire da investitori esteri.

Dal punto di vista geografico il Nord Italia si è confermata l'area più attraente per gli investitori con circa il 53% del totale investito del trimestre seguito dal Centro Italia con il 12%. Gli investimenti realizzati nelle province di Milano e Roma hanno rappresentato rispettivamente il 29% e il 7% del totale degli investimenti realizzati a livello nazionale nel trimestre.

Nel primo trimestre 2020 le erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili sono sostanzialmente stabili rispetto all'analogo periodo del 2019. Tenuto conto delle prospettive economiche ci si attende un innalzamento degli standard richiesti per la concessione del credito. Il tasso medio sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni, dall'ultima rilevazione disponibile (maggio 2020), si è attestato all'1,33%, tra i valori più bassi di sempre (fonte: ABI).

Per quanto concerne l'andamento delle compravendite, nel primo trimestre 2019 il mercato immobiliare nazionale – sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - ha registrato una contrazione complessiva su tutti i comparti pari al

15,8% rispetto allo stesso periodo del 2019, con un calo del 15,50% per il segmento residenziale e del 16,45% per il commerciale. Il segmento produttivo registra il calo più marcato nelle compravendite (-22,80%).

Nel primo trimestre dell'anno, le principali piazze di investimento rimangono Milano e Roma. Gli investimenti concentrati a Milano pari a € 461 milioni hanno rappresentato circa il 29% del totale degli investimenti in Italia, in calo rispetto allo stesso periodo del 2019. Il calo risulta attribuibile alla contrazione degli investimenti nel settore uffici. Nonostante tale calo, Milano si conferma quale mercato più liquido italiano. La gran parte degli investimenti a Milano ha riguardato il settore retail con oltre il 40% del totale. A Roma il volume totale degli investimenti è stato pari a € 109 milioni.

### **Mercato Terziario**

Nel primo trimestre 2020 il numero delle transazioni del settore terziario in Italia, secondo i dati dell'OMI, ha registrato una flessione del 16,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Il calo complessivo delle transazioni con particolare riferimento al terziario commerciale è influenzato dalla performance negativa del Nord (-16,3%), del Centro (-16,0%) e delle regioni del Sud (-17,0%). I rendimenti prime yield sono stabili al 4,50% per Milano e al 5,00% per Roma.

A Milano il volume complessivo degli investimenti si è attestato a € 342,69 milioni, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di circa l'84,0% e del 54,0% rispetto al trimestre precedente.

I canoni prime nel *Central Business District* sono in aumento nel primo trimestre del 2020, attestandosi sui 600 €/mq/anno; il canone medio ponderato registrato è pari a 490 €/mq/anno, in aumento rispetto all'analogo trimestre precedente.

L'assorbimento degli spazi ad uso ufficio nel primo trimestre 2020 è stato pari a circa 103.000 mq, in calo rispetto allo stesso periodo 2019. L'area più attiva è stata quella della Periferia con il 66% del totale locato, seguito dall'Hinterland con il 10%. Il tasso di spazi *vacant* a Milano registrato nel primo trimestre si è attestato intorno all'10%.

Con riferimento al mercato immobiliare di Roma, l'attività di investimento nel settore direzionale è in calo rispetto al trimestre precedente (-62,5%) e all'analogo periodo dello scorso anno (-76,2%) con un volume di investimento di poco inferiore a € 73,4 milioni.

I canoni prime sono stabili a 430 €/mq/anno nel *Central Business District* e a 340 €/mq/anno nella zona Eur. I rendimenti prime netti sono stabili rispetto al trimestre precedente con un *prime yield* netto di circa il 4%. Il *vacancy rate* è stabile al 10,0% rispetto al trimestre precedente. L'assorbimento di spazi ad uffici si è attestato nel primo trimestre 2020 a poco più di 25.500 mq, in crescita rispetto al trimestre precedente ma caratterizzato da una brusca frenata a partire da febbraio a causa dell'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del Covid-19. Il numero delle unità assorbite è stato pari a 27, in calo rispetto alle 40 dell'analogo periodo dell'esercizio precedente (fonte: CBRE, Rome Office Market Review).

### **Mercato Commerciale**

Gli investimenti nel settore *Retail* in Italia nel primo trimestre 2020 si sono collocati a € 680 milioni, rappresentando circa il 40% del totale degli investimenti. In particolare ad influenzare questo dato ha contribuito l'operazione chiusa da Unicredit tramite l'acquisizione del 32,5% del capitale di La Villata S.p.A, società immobiliare controllata da Esselunga S.p.A. per un controvalore di oltre € 400 milioni.

L'emergenza sanitaria e le misure di chiusura sono attese impattare in modo più significativo nei trimestri successivi sia sulla riduzione delle transazioni sia sui valori di mercato. Permarranno di interesse gli immobili in grado di offrire servizi integrati con la logistica.

I rendimenti nel primo trimestre del 2020 sono in leggero aumento rispetto al trimestre precedente. In particolare i rendimenti netti *high street prime* sono stabili al 3% mentre i rendimenti dell'*high street secondary* e dei *shopping center* sono in aumento rispettivamente al 4,95% e al 5,60%.

Nel dettaglio, i canoni prime di Milano e Roma sono stabili a 940 €/mq/anno. Prosegue la crescita dei canoni del settore *high street* con Milano, che raggiunge i 10.400 €/mq/anno (fonte: CBRE – Italy, Retail Market view).

### **Mercato Logistico**

Nel primo trimestre 2020 gli investimenti nel comparto della logistica hanno raggiunto l'ammontare di circa € 210 milioni, con un incremento del 227% rispetto all'analogo periodo del 2019. Il settore della logistica è stato nell'ultimo anno uno dei settori più vivaci in termini di volumi investiti, di numerosità di transazioni e di nuove realizzazioni. Nonostante il rallentamento iniziale dovuto alla pandemia le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, con un incremento esponenziale di acquisti online tramite piattaforme e-commerce.

L'interesse degli investitori comprime ulteriormente i rendimenti che si attestano al 5,2%, in linea con i rendimenti del trimestre precedente e rispetto al dato complessivo del 2019.

Il mercato delle locazioni invece ha registrato un assorbimento di circa 330.000 mq, con un incremento del 16% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Milano si conferma la città di maggiore interesse degli operatori con quasi il 50% dei volumi assorbiti. Il Veneto rappresenta l'area di maggiore interesse dopo quella di Milano con circa il 22% dell'assorbimento negli ultimi 12 mesi. Gli operatori più attivi nel settore si confermano quelli del mercato del 3PL (*Third Party Logistic*) e i *Retailer* rispettivamente con quote del 51% e 28% dei volumi assorbiti.

In generale i canoni prime sono stabili nel primo trimestre rispetto all'ultimo trimestre del 2020. In particolare i canoni *prime* registrati a Milano e Roma si sono attestati a 56€/mq/anno, e i canoni *secondary* medi a 46€/mq/anno. I rendimenti del trimestre sono stabili al 5,2% rispetto al trimestre precedente.



Il *vacancy rate* registrato nel periodo è in calo rispetto a quello del trimestre precedente ed è pari al 2,6% attestandosi a livelli molto bassi. (fonte: CBRE – Italy, Retail Market view).

### **Mercato Residenziale**

Nel primo trimestre 2020 il mercato residenziale ha mostrato una sostanziale contrazione del numero delle transazioni, pari a circa 117.047, in calo del 15,50% rispetto allo stesso trimestre del 2019. Le transazioni sono avvenute per circa il 54% al Nord, per il 21% al Centro e per il 25% al Sud e Isole (fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Nomisma).

Un importante catalizzatore per il mercato sarà l'innalzamento delle detrazioni dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110% a partire dal primo luglio 2020, previsto nel DL Rilancio, che potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare.

Le previsioni confermano che le maggiori transazioni saranno concentrate prevalentemente sugli acquisti di abitazioni principali caratterizzate da spazi più ampi, anche per consentire il lavoro da casa, mentre permangono attesi su livelli meno sostenuti gli investimenti finalizzati alla messa a reddito, per i quali permane il disincentivo dell'elevata fiscalità che grava sugli immobili.

Il mercato residenziale a Milano nel primo trimestre del 2020 ha riguardato 4.936 unità abitative, in calo di circa il 31,0% rispetto al trimestre precedente, e del 19,3% rispetto all'analogo trimestre dello scorso anno. L'attuale contesto permane caratterizzato da elevati elementi di incertezza sia a livello nazionale sia internazionale con particolare riferimento alla situazione connessa alla pandemia e alle scelte politiche italiane.

Anche il mercato residenziale a Roma – che ha riguardato nel primo trimestre del 2020 6.746 unità abitative – ha denotato una riduzione del 21,4% rispetto al trimestre precedente e del 14,8% rispetto all'analogo periodo dell'anno scorso. I tempi medi di vendita si sono allungati a oltre 7,5 mesi.

## Il Fondo POLIS

L'attività di gestione del Fondo Polis ha preso avvio in data 18 giugno 2000 con un patrimonio pari ad Euro 258.000.000 suddiviso in 129.000 quote del valore di Euro 2.000 ciascuna.

Si rammenta che il termine della durata del Fondo, originariamente stabilito al 31 dicembre 2012, era stato successivamente prorogato:

- al 31 dicembre 2015 (la "Prima Proroga"), con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 dicembre 2011, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, par. 2, del Regolamento di gestione del Fondo. L'obiettivo del ricorso a tale proroga risiedeva nello scopo di proseguire, nell'interesse dei partecipanti, nell'attività di valorizzazione di taluni cespiti in portafoglio procedendo alla relativa dismissione a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle a suo tempo prefigurabili, stante la criticità della situazione di mercato determinatasi a seguito della grave crisi economica generale;
- al 31 dicembre 2018 (il "Periodo di Grazia"), con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 23 settembre 2015, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, par. 3, del Regolamento del Fondo. La suddetta delibera è stata assunta ai fini del completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato. In occasione della suddetta seduta, il Consiglio d'Amministrazione di Polis Fondi SGR, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo Polis, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015.
- al 31 dicembre 2020 (la "Proroga Straordinaria"), con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 ottobre 2018. In particolare, preso atto della circostanza che l'attività di smobilizzo dei rimanenti quattro cespiti non si sarebbe potuta proficuamente completare, a prezzi in linea con i valori attesi, entro il termine di durata del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, una proroga straordinaria della durata del Fondo non superiore a 2 anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2-bis del Regolamento del Fondo.

Il ricorso alla Proroga Straordinaria, a decorrere dal 1° gennaio 2019, ha previsto quanto segue:

- la riduzione della provvigione di gestione percepita dalla SGR nella misura di due terzi rispetto all'importo previsto dal Regolamento (art. 9.1.1);
- il divieto di prelevare dal Fondo le provvigioni di incentivo di cui all'art. 13.5 del Regolamento;
- la distribuzione ai partecipanti, con cadenza semestrale, del 100% dei proventi netti realizzati nella liquidazione, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.

Si rammenta, che in data 16 dicembre 2014 l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo aveva espresso voto favorevole alla proposta di modifica del Regolamento di gestione del Fondo finalizzata a recepire, ai sensi dell'art. 22, commi 5-bis e seguenti del Decreto Legge 24 giugno 2014 n. 91 (convertito con modificazioni con Legge 11 agosto 2014, n. 116), la facoltà per la SGR, prima dello scadere del "periodo di grazia" deliberato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14, comma 6, del D.M. 228/1999 e dell'art. 2, paragrafo 3 del Regolamento stesso, nell'esclusivo

interesse dei partecipanti, di prorogare la durata del Fondo per un periodo non superiore a due anni al solo fine di condurre a termine lo smobilizzo delle residue attività del Fondo.

A fronte dei disinvestimenti finalizzati a far data dall'anno 2010, il Consiglio d'Amministrazione della SGR ha provveduto a deliberare, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, i seguenti rimborsi anticipati di capitale pro-quota:

- Nel mese di agosto del 2010, a seguito dell'alienazione degli immobili a destinazione turistico-alberghiera ubicati nel Comune di Sesto Fiorentino, la SGR ha effettuato un primo rimborso di capitale, pro quota, per un ammontare complessivo di Euro 4.515.000, corrispondente ad Euro 35 per ciascuna delle n. 129.000 quote.
- Nel corso del 2015, a seguito della finalizzazione dello smobilizzo del cespite ad uso uffici sito in Assago – Milanofiori Nord, denominato "U4", ceduto ad un corrispettivo di Euro 38.530.760, il Consiglio d'Amministrazione di Polis Fondi SGR ha deliberato, in data 27 ottobre 2015, di procedere ad un rimborso di capitale anticipato di Euro 155 per ciascuna delle n. 129.000 quote del Fondo, pari ad un importo complessivo di Euro 19.995.000, ai sensi di quanto previsto all'art. 8, comma 11 del Regolamento di gestione, con pagamento a favore degli aventi diritto con valuta 25 novembre 2015.
- In relazione alla liquidità generata dalle dismissioni finalizzate nel corso del 2016 aventi ad oggetto i cespiti ubicati a Gorgonzola, Roma (via Costi) ed Assago (immobile U7), la SGR, a seguito di apposita delibera da parte del proprio CdA, ha provveduto ad effettuare tre rimborsi anticipati di capitale pro-quota, per un ammontare complessivo pari ad Euro 81.915.000. Più precisamente: a) in data 14 settembre 2016 è stato corrisposto un rimborso anticipato dell'importo di Euro 34.830.000, corrispondente ad Euro 270 per ciascuna delle n. 129.000 quote; b) in data 12 ottobre 2016 è stato corrisposto un rimborso anticipato dell'importo di Euro 8.385.000, corrispondente ad Euro 65 per ciascuna delle n. 129.000 quote; c) in data 22 marzo 2017 è stato corrisposto un rimborso anticipato dell'importo di Euro 38.700.000, corrispondente ad Euro 300 per ciascuna delle n. 129.000 quote.
- A seguito delle dismissioni dei cespiti siti in Cagliari e Sassari, oltre all'incasso dell'acconto del 25% per la vendita dei cespiti ubicati a Milano (via Romagnoli) e Cernusco sul Naviglio (via Grandi), il Consiglio d'Amministrazione della Società ha deliberato, in data 25 ottobre 2018, la distribuzione di un rimborso di capitale pro quota pari ad Euro 125 per ciascuna quota (ammontare complessivo pari ad Euro 16.125.000), corrisposto con valuta 14 novembre 2018.
- A seguito delle dismissioni finalizzate in data successiva al 25 ottobre 2018 (relative agli immobili di Catania, Crespellano e Santa Maria di Sala) e dell'incasso del saldo della vendita dei due cespiti siti in Milano (via Romagnoli) e Cernusco sul Naviglio (via Grandi), pari al 75% del corrispettivo, in data 31 gennaio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 200,00 per ciascuna quota, per un ammontare totale di Euro 25.800.000. Il suddetto importo è stato corrisposto ai partecipanti con valuta al 13 febbraio 2019.
- A fronte del disinvestimento realizzato in data 2 luglio 2019 relativo all'immobile sito in Trieste (via Pascoli, 9), il Consiglio d'Amministrazione della SGR in data 24 luglio 2019 ha deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 50,00 per ciascuna

quota, per un ammontare totale di Euro 6.450.000. Il suddetto importo è stato corrisposto ai partecipanti con valuta al 7 agosto 2019.

- A seguito del disinvestimento realizzato in data 6 agosto 2019 relativo all'immobile sito in Bologna (via Aldo Moro, 21), il Consiglio d'Amministrazione della SGR in data 26 settembre 2019 ha deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 150,00 per un ammontare totale di Euro 19.350.000. Il suddetto importo è stato corrisposto ai partecipanti con valuta al 9 ottobre 2019.
- A seguito del disinvestimento del cespite sito in Domodossola, finalizzato in data 20 dicembre 2019, il Consiglio d'Amministrazione della SGR in data 30 gennaio 2020 ha deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 45,00, per un ammontare totale di Euro 5.805.000. Il suddetto importo è stato corrisposto ai partecipanti con valuta al 12 febbraio 2020.

Per effetto delle citate distribuzioni, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, l'ammontare dei rimborsi di capitale corrisposti *pro quota* a ciascun partecipante risulta complessivamente pari ad Euro 1.395,00. Il valore nominale di ciascuna quota risulta pertanto ridotto, dall'importo originario di Euro 2.000, all'importo di Euro 605.

L'ammontare dei proventi complessivamente corrisposti ai partecipanti alla data odierna risulta invece pari ad Euro 735,90 per ciascuna delle n. 129.000 quote del Fondo, al lordo della ritenuta di legge.

In considerazione di quanto rappresentato, l'ammontare complessivo erogato ai partecipanti, comprendente rimborsi anticipati di capitale e proventi di gestione, risulta pari ad Euro 2.130,90 per ciascuna quota.

### **Gestione immobiliare**

Il portafoglio immobiliare del Fondo Polis in liquidazione, alla data del 30 giugno 2020, è costituito da un unico *asset* immobiliare, a destinazione d'uso logistica, ubicato a Trezzano Sul Naviglio (MI).

Il suddetto immobile è stato oggetto di cessione in data 7 luglio 2020 (per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "eventi successivi alla chiusura dell'esercizio") e pertanto, alla data di redazione del presente documento, la dismissione dell'intero portafoglio immobiliare risulta completata.

Per quanto concerne l'attività di gestione svolta dalla SGR in relazione all'unico cespite in portafoglio nel semestre appena concluso, si riporta quanto segue:

#### **Immobile in Trezzano sul Naviglio - (Via Cellini, 4/6/8)**

Si rammenta che nel corso del 2019 la SGR ha avviato una serie di attività volte alla dismissione del bene, utilizzato quale magazzino refrigerato ed interamente locato alla società Vercelli S.p.A., che hanno previsto l'affidamento di un mandato di *Agency* ad una società specializzata. Il cespite è stato oggetto di interesse da parte di diversi operatori del settore "logistico". In particolare, nel corso del mese di ottobre 2019 è pervenuta alla SGR una manifestazione di interesse non vincolante – subordinata all'esito delle *due diligence* - per l'acquisto del bene ad un prezzo ritenuto dalla SGR congruo per l'eventuale cessione.

Al riguardo, la SGR ha concesso al proponente un periodo di esclusiva, inizialmente di quattro settimane, successivamente prorogato sino al 10 gennaio 2020, per l'effettuazione dell'attività di *due diligence*.

Ultimate le attività, il proponente ha comunicato alla SGR la propria volontà di non proseguire secondo i termini economici inizialmente proposti ma di essere disposto ad offrire un prezzo decisamente più basso (Euro 2.700.000).

In considerazione dell'offerta poco soddisfacente, la SGR ha ritenuto di rigettare la proposta.

Nel corso del I trimestre 2020 la SGR ha accettato un'offerta vincolante di acquisto al prezzo di Euro 3.000.000,00 oltre tasse ed imposte di legge.

La predetta offerta risultava sospensivamente condizionata a quanto segue:

- (i) completamento delle attività di *due diligence* con un esito soddisfacente per il potenziale acquirente;
- (ii) circostanza che, alla data del contratto definitivo, non si fossero verificati eventi capaci di causare un impatto negativo significativo sul valore dell'Immobile.

L'offerta prevedeva, a favore del Fondo, l'esclusione di alcune garanzie, senza pregiudizio di quelle inderogabili di legge, quali: (i) garanzia di legge per vizi e non conformità ex articoli 1490 e 1497 del codice civile e (b) qualsiasi garanzia ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/2008 e s.m.i..

La società proponente – ultimata la *due diligence* – in data 3 giugno 2020 ha confermato alla SGR la propria volontà di procedere nell'acquisto, proponendo tuttavia alla SGR: (i) una riduzione del corrispettivo in Euro 2.850.000,00 rispetto a quanto originariamente offerto (ii) la garanzia dei canoni di locazione sino al 31 dicembre 2020.

A fronte di tali richieste, la società proponente ha rinunciato alla richiesta di costituzione del deposito (*Escrow Account*) a garanzia degli obblighi di indennizzo nel caso in cui le dichiarazioni e le garanzie rese in atto non risultino veritiere.

Le predette richieste sono state giustificate in forza dei potenziali effetti economici negativi sul valore dell'immobile, per il prossimo futuro, connessi ai provvedimenti governativi emanati ai fini della limitazione della diffusione della pandemia da *COVID-19*.

Per la finalizzazione dell'operazione si faccia riferimento al paragrafo "eventi successivi alla chiusura dell'esercizio".

Con riferimento alla cessione del cespite sito in Domodossola (Regione Nosere, 31), finalizzata in data 20 dicembre 2019, si rammenta che era stato costituito un "escrow account" dell'importo di Euro 100.000, atto a disciplinare il riconoscimento di un contributo da parte del Fondo ai lavori di rifacimento del tetto. A seguito del realizzarsi dei presupposti, in data 26 giugno 2020 le parti in causa hanno congiuntamente richiesto lo svincolo dell'ammontare a favore dell'acquirente con versamento da parte del Notaio in data 2 luglio 2020.

Si rammenta che l'altro escrow, relativo alla cessione dell'immobile in Trieste (via Pascoli, 9), pari ad Euro 1.679.767, costituito a garanzia della parte acquirente in relazione alla corretta esecuzione dei lavori del piano terra nonché e della redditività da locazione della medesima porzione immobiliare, è stato svincolato totalmente a favore del Fondo Polis, alla fine del precedente esercizio, ad eccezione dell'importo di Euro 40.250.

Alla data di chiusura del primo semestre del 2020 non si rileva, pertanto, alcun escrow account in relazione agli smobilizzi perfezionati dal Fondo.

Nel corso del semestre appena concluso, oltre al completamento dello smobilizzo del portafoglio, l'attività svolta dalla SGR si è concretizzata nella gestione di alcuni contenziosi legali e problematiche fiscali, in relazione ai quali si riporta quanto segue:

#### Contenziosi legali

Si riportano, di seguito, alcune fattispecie di contenzioso che vedono contrapposto il Fondo ad AXA REIM SGR, controparte che ha finalizzato, nel corso dei precedenti esercizi, gli acquisti dei cespiti siti in Gorgonzola (MI) ed Assago (edificio U7).

Con riferimento all'immobile in Gorgonzola (MI), ceduto in data 19 maggio 2016, si rammenta che in data 11 gennaio 2017 AXA REIM aveva segnalato alla SGR che, a seguito di un'indagine visiva sullo stato di conservazione della copertura, si rendeva necessario eseguire gli approfondimenti del caso sulle componenti strutturali (elementi di copertura in calcestruzzo precompresso di circa 21 metri lineari) che, a proprio giudizio, presentavano "deformazioni anomale".

In data 22 maggio 2017 AXA presentava ricorso presso il Tribunale di Milano ai fini di un accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c..

A seguito di quanto sopra, in data 30 maggio 2018 hanno preso avvio le attività di verifica peritale sui componenti della copertura, consistenti in prove di carico. L'esito di tali prove ha rilevato l'assoluta staticità degli elementi strutturali.

Le attività peritali si sono concluse nel corso del secondo semestre del 2018 con la trasmissione alle parti, nel corso del mese di gennaio 2019, della relazione di CTU da cui emergeva che la verifica degli standard di sicurezza del tegolo sottoposto a prova poteva ritenersi conclusa con esito positivo. I risultati di tale prova di carico potevano, peraltro, ritenersi estensibili ai tegoli deformati, già richiamati nel ricorso.

Ancorché non fossero stati rilevati problemi strutturali, AXA REIM SGR ha comunque contestato alla SGR presunti vizi alle travi poiché, a proprio giudizio, la curvatura delle medesime verso il basso comporterebbe un ristagno di acque meteoriche, circostanza passibile di arrecare danno alla copertura dell'edificio.

A tal riguardo, AXA REIM SGR si è riservata di promuovere l'eventuale lite presso le sedi competenti.

Per quanto concerne l'immobile di **Assago U7 (MI)** ceduto ad Axa nel mese di dicembre 2016, si rammenta che le parti avevano sottoscritto un "*Indemnity Agreement*" che disciplinava una serie di obblighi reciproci a garanzia dell'operazione e, tra questi, quello che riguardava la garanzia di redditività dell'immobile in un periodo definito e compreso tra il 01/01/2017 ed il 31/03/2019.

A fronte di tali obblighi, veniva costituito un deposito fiduciario presso il Notaio rogante e il cui svincolo degli importi - a favore dell'acquirente o del Fondo "Polis" - era subordinato al reale stato di *occupancy* dell'immobile.

Nello specifico, una delle condizioni previste nel richiamato “*Indemnity Agreement*” prevedeva che a fronte della stipula di contratti di locazione da parte dell’acquirente, relativamente alle “porzioni *vacant*”, il Fondo avrebbe ricevuto il rilascio della corrispondente parte dell’importo vincolato.

A tal proposito, nel corso del mese di ottobre 2017 la società AXA aveva sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto l’occupazione degli spazi *vacant* identificati come “L07”, concedendo tuttavia al conduttore un periodo di “*free rent*” di circa 18 mesi ovvero sino al 31 marzo 2019, corrispondente con il periodo oggetto di “*indemnity agreement*”.

A fronte di quanto descritto, la SGR contestava formalmente ad AXA le pattuizioni contrattuali relative al periodo di “*free rent*”, sostenendo quanto segue:

(i) nell’*Indemnity Agreement* si riportavano valori minimi di riferimento del canone escludendo, pertanto, concettualmente la possibilità che la garanzia potesse coprire un’ipotesi di *free rent*;

(ii) il testo del contratto di locazione recita che “a fronte dei lavori di cui al precedente art. 2.6 (...) la locatrice riconosce alla locatrice un periodo di *free rent*”. In sostanza, nonostante il tenore testuale della clausola, l’ipotesi ivi disciplinata non ha ad oggetto un periodo di godimento gratuito, quanto piuttosto la compensazione volontaria tra i canoni e l’importo per lavori.

Nel corso del mese di luglio 2019 la SGR ha formalizzato ad AXA REIM SGR una comunicazione, richiamando l’illegittima escussione dell’*Escrow* rispetto alle pattuizioni contenute nell’*Indemnity Agreement* di cui sopra, invitando AXA REIM SGR a retrocedere alla SGR una somma pari ad Euro 401.044 decurtate di Euro 68.326 (riconosciuti come *free rent* pari a n. 3 mesi).

Nel corso del mese di gennaio 2020 AXA REIM SGR ha notificato a Polis Fondi S.G.R.p.A. un atto di citazione avente ad oggetto una pretesa di risarcimento connessa alla cessione del cespite sito in Gorgonzola e, parallelamente, Polis Fondi S.G.R.p.A. ha notificato ad AXA REIM SGP un atto di citazione avente ad oggetto una pretesa di risarcimento connessa alla cessione del cespite sito in Assago U7.

Nel corso del mese di giugno del 2020 le Parti hanno avviato la procedura della mediazione civile al fine di individuare un accordo stragiudiziale alle reciproche pretese.

#### Potenziali contenziosi fiscali

Si segnala che in data 12 marzo 2020, Polis Fondi S.G.R.p.A. ha ricevuto la notifica di un questionario con il quale l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 6, ai sensi dell’art. 53 bis del DPR 131/86 ha richiesto di fornire documentazione ed informazioni utili alla valutazione degli immobili oggetto della compravendita conclusa con atto registrato in data 19 luglio 2018.

Si rammenta che con la predetta compravendita, Polis Fondi S.G.R.p.A., quale società di gestione del F.I.A. “Polis”, ha ceduto alla società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., quale società di gestione del F.I.A. “GO ITALIA III - il compendio immobiliare sito nel Comune di Milano, Via Ettore



Romagnoli n. 6 ed il compendio immobiliare sito nel Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Via Achille Grandi n. 8.

In considerazione di quanto rappresentato, il Fondo Polis risulterebbe obbligato solidalmente, rispetto al debitore principale, in caso di futuro accertamento.

### **Valore di mercato e valore di borsa**

Al 30 giugno 2020 il valore complessivo netto del Fondo è pari ad Euro 5.543.369 ed il valore di ciascuna delle 129.000 quote è pari ad Euro 42,972 con un decremento di Euro 54,687 a quota, di cui Euro 45,00 connesso al rimborso di capitale corrisposto in data 12 febbraio 2020, rispetto al valore al 31 dicembre 2019 di Euro 97,659.

La performance negativa del primo semestre è stata pari al 15,31%.

Il tasso interno di rendimento dall'inizio dell'attività, alla data del 30 giugno 2020 risulta positivo e pari allo 0,62%.

L'immobile di proprietà del Fondo, alla data del 30 giugno 2020, è stato oggetto di stima da parte dell'esperto indipendente CBRE VALUATION S.p.A., che ha attribuito il valore di Euro 3.710.000.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalle risultanze di tale stima alla data del 30 giugno 2020, assumendo quale valore del portafoglio immobiliare del Fondo l'importo di Euro 2.850.000 (scostamento di - Euro 860.000).

I motivi che hanno indotto la SGR ad attribuire tale diverso valore risiedono nel fatto che, in relazione all'unico cespite detenuto in portafoglio, sussisteva una proposta d'acquisto vincolante, accettata dalla SGR, che prevedeva la compravendita ad un corrispettivo di Euro 2.850.000. Come rappresentato nel paragrafo "eventi successivi alla chiusura dell'esercizio", alla data di redazione del presente documento, il cespite detenuto in portafoglio risulta ceduto.

In conseguenza della valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2020, si è proceduto alla svalutazione del valore degli immobili per Euro 1.275.000.

La gestione del primo semestre 2020 ha evidenziato un risultato negativo pari ad Euro 1.249.702, determinato dalla citata svalutazione del portafoglio immobiliare, dai costi relativi alla gestione dei beni immobili (Euro 39.607), dalle imposte sugli immobili (Euro 28.917), dagli oneri di gestione (Euro 76.388), e da altri oneri (Euro 156).

Tra i componenti positivi del risultato economico si rilevano i ricavi da locazione, comprensivi degli oneri rivalsabili, pari ad Euro 170.366.

La liquidità disponibile alla fine del semestre ammonta ad Euro 3.283.286.

Alla data di chiusura della presente Relazione Semestrale non sussistono linee di indebitamento bancario.

Al 30 giugno 2020 la quotazione delle quote del Fondo Polis sul Mercato Telematico Azionario è pari ad Euro 30, con uno sconto del 30,19% rispetto al NAV.

La media degli scambi giornalieri è risultata pari a n. 260 quote, in forte incremento rispetto alla media registrata nel corso del 2019 (119,20 quote).



Al 30 dicembre 2019 la quotazione delle quote del Fondo Polis sul Mercato Telematico Azionario è pari ad Euro 93,99, con uno sconto del 3,76% rispetto al NAV (97,659), rispetto alla quotazione registrata alla fine del 2018, pari ad Euro 420, con uno sconto del 30,87% rispetto al NAV (607,512).

Tenuto conto che nel corso dell'esercizio scorso sono stati effettuati rimborsi di capitale, pro-quota, per Euro 400, ne deriva un sostanziale incremento di valore nel corso del 2019 che ha generato un sostanziale allineamento della quotazione rispetto al valore contabile (NAV).

Il prezzo massimo di negoziazione nell'anno 2020 è stato pari ad Euro 110,52, registrato il 7 febbraio, e quello minimo pari ad Euro 29,50 registrato il 16 aprile.

### **Operazioni in strumenti finanziari**

La politica di investimento della liquidità del Fondo resta caratterizzata da un approccio prudentiale, anche in considerazione della imminente chiusura del Fondo, che prevede l'impiego delle risorse esclusivamente in operazioni di tesoreria con scadenze differenziate tra brevissimo e breve termine, nel rispetto delle linee dettate dal Consiglio di Amministrazione di Polis Fondi SGR.

I tassi di mercato vigenti nel corso del 2020 non hanno tuttavia consentito di cogliere opportunità e pertanto non si sono registrate operazioni di tesoreria.

### **Operatività in strumenti derivati**

Nel corso del semestre appena concluso non sono state poste in essere operazioni in strumenti derivati.

### **Operazioni in conflitto di interesse**

Nel corso del periodo non si sono registrate operazioni in conflitto di interesse.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del II° semestre 2020, ultimo periodo di operatività del Fondo, a seguito del completamento della dismissione dei cespiti immobiliari, la SGR porrà in essere tutte le attività necessarie al completamento della liquidazione del Fondo che prevedono la chiusura delle poste attive e passive e la copertura delle eventuali potenziali passività.

Particolare attenzione verrà posta in relazione alla gestione delle tematiche esposte al paragrafo precedente, concernenti i contenziosi legali in essere (attivi e passivi) e le potenziali liti con il Fisco.

Per quanto concerne la chiusura delle poste attive, si fa particolare riferimento al recupero dei crediti insoluti, in buona parte oggetto di insinuazione a procedure fallimentari, maturati in relazione ai contratti di locazione degli immobili di cui il Fondo è stato proprietario.

Mentre per alcune posizioni sono attualmente in corso procedure esecutive individuali, in altri casi il recupero del credito è connesso alla definizione delle procedure concorsuali la cui durata

non è di facile stima.

In relazione alla copertura di eventuali potenziali passività o del riconoscimento a favore dei quotisti di potenziali attività, che dovessero manifestarsi successivamente alla redazione di tale documento, si segnala che ogni decisione in merito è da ritenersi rimandata in occasione della redazione della Relazione di gestione alla data del 31 dicembre 2020.

#### **Eventi successivi alla data del 30 giugno 2020**

In data 7 luglio è stata perfezionata la cessione dell'immobile ubicato a Trezzano Sul Naviglio (Via B. Cellini 4-6-8) ad un corrispettivo di Euro 2.850.000, consentendo l'ultimazione della dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo.

In relazione alla suddetta alienazione, si segnala che la SGR non si è avvalsa dell'operato di un mediatore immobiliare.

Milano, 30 luglio 2020

Il Consiglio di Amministrazione



## 02. SITUAZIONE PATRIMONIALE

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO POLIS (in liquidazione) AL 30 GIUGNO 2020**

gestito da Polis Fondi S.G.R.p.A.

**SITUAZIONE PATRIMONIALE (in Euro)**

ATTIVITA'	Situazione al 30 giugno 2020		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>2.850.000</b>	<b>39,80%</b>	<b>4.125.000</b>	<b>27,83%</b>
B1. Immobili dati in locazione	2.850.000	39,80%	4.125.000	27,83%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri crediti				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b> (da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>3.283.286</b>	<b>45,85%</b>	<b>9.331.367</b>	<b>62,96%</b>
F1. Liquidità disponibile	3.283.286	45,85%	9.331.367	62,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.028.371</b>	<b>14,36%</b>	<b>1.364.997</b>	<b>9,21%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	14.526	0,20%	5.664	0,04%
G3. Risparmi di imposta				
G4. Altre	881.843	12,31%	1.153.526	7,78%
G5. Credito Iva	132.002	1,84%	205.807	1,39%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>7.161.657</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.821.364</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30 giugno 2020</b>		<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>	
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>				
H1. Finanziamenti ipotecari				
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>1.618.288</b>		<b>2.223.292</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	13.821			
M2. Debiti di imposta				
M3. Ratei e risconti passivi	1.228		407	
M4. Altre	1.603.239		2.222.885	
M5. Debiti per cauzioni ricevute	-		-	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>1.618.288</b>		<b>2.223.292</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>5.543.369</b>		<b>12.598.072</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>129.000</b>		<b>129.000</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>42,972</b>		<b>97,659</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>735,900</b>		<b>735,900</b>	
<b>Rimborsi di capitale distribuiti per quota</b>	<b>1.395,000</b>		<b>1.350,000</b>	

## TAVOLA B

### PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

(dall'avvio operativo alla data della Relazione semestrale al 30 giugno 2020)

Come previsto nel Provvedimento Banca di Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche (in particolare quelle dettate dal Provvedimento del 23 dicembre 2016), Istruzioni di Compilazione Tavola B di cui in prosieguo, nel “costo di acquisto” sono inclusi il prezzo e tutti gli oneri e le spese incrementative patrimonializzate; nei “proventi generati” tutti i proventi netti generati dalle attività disinvestite nel corso del periodo di detenzione del Fondo; tra gli “oneri sostenuti” tutte le spese di pertinenza diretta dei cespiti.

Il “risultato dell'investimento” è quindi da considerarsi al lordo delle commissioni di gestione e delle commissioni del Depositario.

Cespiti disinvestiti	Q.	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investim.
		Data di acquisto	Costo di acquisto		Data di vendita	Ricavo di vendita			
Tavazzano con Villavesco	1	25/06/2002	13.929.212	14.260.000	22/12/2003	16.100.000	1.895.433	843.657	3.222.564
Visconti di Modrone	1	25/06/2001	19.970.760	24.080.000	24/06/2004	29.000.000	3.670.710	1.018.588	11.681.362
Globo Busnago	1	25/09/2001	32.339.977	34.750.000	14/12/2004	44.231.786	8.170.494	599.992	19.462.312
Lacchiarella	1	29/01/2003	33.160.000	36.267.000	30/12/2005	39.700.000	7.014.962	926.864	12.628.098
Montefeltro - Milano	1	06/10/2000	17.146.369	21.111.000	28/05/2007	21.500.000	7.333.649	280.251	11.407.029
Palazzo Q - Milanofiori	1	31/07/2001	34.809.195	40.840.000	15/06/2007	41.087.928	13.652.370	2.144.381	17.786.722
Lacchiarella - Park Est	1	31/03/2003	670.000	710.000	27/07/2007	755.022	0	0	85.022
Porta Romana (Vendita parziale)	(*)	29/12/2006	4.459.777	5.026.500	11 e 24 /12/2007	4.846.075	0	0	386.298
Roma - Via del Serafico	1	25/06/2001	25.670.407	29.640.000	27/06/2008	30.000.000	13.137.169	1.809.213	15.657.549
Porta Romana (Vendita parziale) 1° semestre 2008	(*)	29/12/2006	5.401.722	5.840.026	dal 18/02/08 al 23/04/08	6.405.170	122.219	278.373	847.295
Porta Romana (Vendita parziale) 2° semestre 2008	(*)	29/12/2006	4.066.071	4.181.168	dal 30/07/08 al 2/12/08	4.389.678	122.219	278.373	167.453
Porta Romana (Vendita parziale) 1° semestre 2009	(*)	29/12/2006	967.130	919.563	dal 16/03/09 al 09/04/09	1.057.875	35.109	82.799	43.055
Porta Romana (Vendita parziale) 2° semestre 2009	(*)	29/12/2006	5.235.118	3.980.186	dal 6/07/09 al 18/12/09	5.557.250	242.486	501.674	62.944
Prato, Via Liguria, 6/8	1	31/10/2007	3.481.457	3.430.000	30/03/2010	3.585.938	607.365	58.480	653.365
Sesto Fiorentino, Loc. Osmannoro (FI) - Novotel	1	18/06/2001	17.731.246	20.330.000	29/06/2010	20.200.000	12.026.206	1.520.836	12.974.123
Sesto Fiorentino, Loc. Osmannoro (FI) - Ibis	1	27/07/2004	13.278.990	14.180.000	29/06/2010	13.800.000	5.345.757	930.144	4.936.623

Cespiti disinvestiti	Q.	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investim.
		Data di acquisto	Costo di acquisto		Data di vendita	Ricavo di vendita			
Porta Romana (Vendita parziale) 2° semestre 2010	(*)	29/12/2006	1.170.368	1.210.000	21/12/2010	1.230.500	54.347	131.481	-17.002
Modugno (BA) - zona industriale - Via dei Gerani 10-16	1	31/10/2007	2.457.499	1.050.000	18/02/2014	1.050.000	1.187.827	185.065	-404.737
Assago (MI), Milanofiori Nord, Via del Bosco Rinnovato Ed.U4	1	26/11/2008	44.553.641	41.400.000	08/10/2015	38.530.760	7.178.452	5.742.640	-4.587.069
Gorgonzola (MI), Strada Provinciale n.13 (Monza – Melzo) s.n.c.	1	01/02/2007	42.540.743	27.500.000	19/05/2016	24.100.000	15.930.487	4.408.883	-6.919.140
Roma, Via Raffaele Costi, n.58/60	1	19/04/2001	22.063.927	13.000.000	15/07/2016	13.000.000	14.980.538	3.710.185	2.206.427
Assago (MI), Milanofiori Nord, Via del Bosco Rinnovato Ed.U7	1	26/11/2008	49.763.679	48.100.000	23/12/2016	45.000.000	12.595.336	7.136.482	695.175
Crevoladossola (VB), Strada Statale n. 33 del Sempione n. 190	1	13/06/2007	1.440.880	960.000	30/06/2017	838.000	753.901	186.001	-34.981
Cagliari (CA), Viale Marconi n. 195/197	1	31/10/2007	2.559.895	1.050.000	05/03/2018	1.050.000	1.300.235	313.194	-522.854
Sassari (SS), Via Caniga n. 102, zona industriale "Priedda Niedda"	1	14/09/2007	1.534.889	980.000	12/04/2018	1.000.000	848.283	204.851	108.542
Cernusco sul Naviglio (MI), Via Grandi n. 8	1	22/10/2004	20.526.563	12.570.000	29/06/2018	6.207.000	15.564.490	6.872.650	-5.627.723
Milano (MI), Via E. Romagnoli n. 6	1	27/07/2004	35.842.227	30.300.000	29/06/2018	27.000.000	22.463.296	10.049.500	3.571.569
Catania (CT), Starada Alfieri Maserati n. 15/A	1	31/10/2007	2.559.895	460.000	29/10/2018	430.000	1.114.513	377.847	-1.393.229
Valsamoggia (BO) - Frazione Crespellano, Via Emilia n. 32/33	1	14/09/2007	2.046.519	950.000	28/11/2018	859.000	850.780	376.421	-713.159
Santa Maria di Sala (VE), Via Rivale n. 61	1	14/09/2007	5.320.948	1.770.000	27/12/2018	1.600.000	3.204.014	296.911	-813.845

Cespiti disinvestiti	Q.	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investim.
		Data di acquisto	Costo di acquisto		Data di vendita	Ricavo di vendita			
Trieste (TS), Via Pascoli n. 9	1	12/06/2007	16.506.827	6.570.000	02/07/2019	6.100.000	8.052.286	2.368.002	-4.722.542
Bologna (Bo), Via Aldo Moro n. 21	1	05/02/2002	29.943.209	23.200.000	06/08/2019	21.000.000	41.057.177	6.578.547	25.535.420
Domodossola (VB), Regione delle Nosere, c.c. "Sempione"	1	13/06/2007	16.324.878	7.740.000	20/12/2019	6.000.000	13.694.745	7.782.253	-4.412.386

(\*) trattasi di vendite frazionate



Tavola C - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO											
					REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI						
n.	Ubicazione immobile	Destinazione d'uso	Anno costruzione	S.L.P. (mq)	Canone mq	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
1	TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Via Cellini, 4/6/8	Logistico	1975	13.560	24,13	Locazione non finanziaria	31/03/2026	Vercelli SpA	12.074.460	Nessuna	-

**POLIS FONDI SGR.p.A.**

Via Solferino, 7

20121 Milano

t. +39 02 3206001

f. +39 02 32060033

[sgr@polisfondi.it](mailto:sgr@polisfondi.it)

[www.polisfondi.it](http://www.polisfondi.it)