



POLIS

***Fondo di Investimento alternativo
immobiliare di tipo Chiuso
(in liquidazione)***

**RELAZIONE DI GESTIONE ANNUALE
AL 31 DICEMBRE 2020**

SOCIETÀ DI GESTIONE

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

KPMG S.p.A.

INDICE

01. Relazione degli amministratori	Pag. 4
02. Prospetti contabili	Pag. 21
03. Nota integrativa	Pag. 24

01. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Premessa

Lo scenario economico di riferimento a livello nazionale ed internazionale ha mantenuto anche nel 2020 rilevanti elementi di incertezza, aggravati dai segnali di indebolimento delle economie a livello internazionale e dagli effetti della pandemia da Covid 19.

Gli indicatori del clima economico sono in calo, riflettendo la debolezza del commercio mondiale in un contesto di perduranti incertezze, connesse al permanere degli effetti pandemici e al conseguente rallentamento delle economie a livello mondiale.

Ciò nonostante, dopo i primi mesi dell'anno, durante i quali i governi hanno dovuto mettere in atto politiche di contenimento della pandemia che hanno rallentato lo sviluppo economico, verso la fine dell'anno alcuni indicatori economici hanno evidenziato segnali di una ripresa.

Nel medio periodo, le condizioni molto positive relative ai tassi di finanziamento, favorite dall'orientamento estremamente accomodante della politica monetaria della BCE, le prospettive di un graduale ritorno alla normalità sanitaria grazie alle campagne di vaccinazione, l'attenuazione delle incertezze a livello mondiale, il graduale recupero della domanda esterna ed il considerevole allentamento delle politiche di bilancio dovrebbero consentire un graduale ritorno alla crescita.

Il Prodotto Interno Lordo in Italia nel terzo trimestre del 2020 fa rilevare un forte incremento (+16,1%) rispetto al trimestre precedente, sostenuto dalla domanda interna ed estera. Con riferimento ai primi 9 mesi del 2020, tuttavia, l'economia registra una contrazione rispetto al medesimo periodo del 2019 (-4,7%). Le stime per l'intero 2020 prevedono una contrazione dell'economia italiana intorno al 9%.

A livello Europeo, per il 2021, le stime di crescita dei PIL per tutti i Paesi sono state riviste al ribasso. In particolare, la previsione di crescita per l'Italia nel 2021 è prevista pari al 3,5%.

Tale dato beneficia leggermente del contributo della domanda estera, dei livelli di spesa delle famiglie e degli investimenti. Ulteriore incertezza nel processo di consolidamento potrebbe essere indotta nel 2021 dalle evoluzioni politiche del Paese e dallo scenario di politiche protezionistiche internazionali.

Nella seconda parte dell'anno si registrano segnali di ripresa anche nel settore delle costruzioni, dopo la forte contrazione registrata nella prima parte del 2020.

L'incertezza maggiore rimane tuttavia legata al contesto sanitario di riferimento che ha pesantemente influenzato l'andamento dell'economia del 2020. Permane, inoltre, l'incertezza connessa alle richieste di correzione dei conti pubblici italiani da parte della UE che potrebbero ulteriormente penalizzare il processo di stabilizzazione in corso.

Le stime preliminari della Commissione Europea prevedono il rapporto deficit/PIL per 2020 al 10,8% - in aumento rispetto allo stesso periodo del 2019 (1,6%) - e in leggero calo nel 2021 (8,8%). Il rapporto debito/PIL è atteso a fine anno al 157%. Un impatto rilevante sull'andamento dei conti pubblici discenderà dalle scelte politiche connesse all'utilizzo del Recovery Plan.

Permane in calo la spesa per interessi sul debito pubblico per effetto delle politiche monetarie accomodanti da parte della BCE e delle particolari emissioni di titoli di stato italiano.

Il tasso di disoccupazione complessivo e quello giovanile si attestano, al mese di settembre 2020,

rispettivamente al 10,2% e ad oltre il 30%, entrambi in aumento rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

I tassi di interesse di riferimento, dopo i tagli operati dalla BCE nel 2014, si sono mantenuti ai minimi storici, con l'*Euribor* 6 mesi a fine anno che ha raggiunto il -0,52% e l'IRS a 10 anni che è in calo allo -0,28% (rispetto al +0,24% di fine 2019). Lo *spread* BTP/Bund ha infine mostrato un forte calo, attestandosi a fine dicembre a 111,4 punti (160 punti a fine 2019).

Con riguardo al settore immobiliare residenziale, nel periodo dal 30.09.2019 al 30.09.2020 si è registrato un numero delle compravendite pari a 543 mila, in calo del 9,8% rispetto alle risultanze registrate nell'analogo periodo del 2019.

Nel dettaglio, il totale delle compravendite stipulate con il ricorso ad un mutuo bancario risulta pari al 57,1%, in aumento rispetto al 53,7% rilevato nel periodo precedente.

Ancora più marcato è il calo delle compravendite per il settore non residenziale che nei 4 trimestri scadenti a settembre 2020 ha fatto registrare un calo del 19,8%.

Il calo delle compravendite nel settore residenziale e terziario-commerciale, che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, è stato fortemente guidato dalle incertezze indotte dalla pandemia da Covid 19.

L'andamento generale delle quotazioni ha fatto registrare una variazione negativa dei prezzi delle abitazioni delle principali città italiane pari al -2%. Si conferma il calo dei canoni medi di locazione delle abitazioni sebbene con dinamiche differenti a seconda delle zone (Fonte: Nomisma).

Per quanto concerne i tempi medi di vendita, si registra un leggero calo per le abitazioni nuove (6,0 mesi rispetto ai 6,2 mesi registrati nel 2019) mentre per gli uffici ed i negozi i dati risultano sostanzialmente stabili a dispetto dei prezzi che sono in calo.

I tempi medi di locazione delle abitazioni sono attestati sui livelli pre-crisi (2,7 mesi), mentre quelli degli uffici e negozi si attestano su livelli ancora elevati ed in crescita, nell'intorno di circa 6,7 mesi. Il *vacancy rate* con riferimento al comparto uffici è in peggioramento a Milano (10,5%).

Per quanto riguarda gli investimenti immobiliari *corporate*, si registra un importante calo rispetto al 2019. In particolare, il volume totale degli investimenti è risultato pari a circa Euro 8,8 miliardi, in calo del 30% rispetto al 2019 che comunque aveva rappresentato un anno record (fonte: CB Richard Ellis).

Gli investimenti sono allocati principalmente nel settore uffici (40%). Seguono quelli relativi al settore *retail* (16%) e logistico (16%). Il settore alberghiero (11%) è in calo rispetto al 2019.

Ad eccezione del settore industriale e logistico, in cui i volumi di investimento sono in crescita (+3%), tutti gli altri settori sono in contrazione. In particolare, il calo maggiore si è registrato nei settori hotel (-68%) e *retail* (-29%).

Anche nel 2020 gli investimenti *corporate* in Italia sono stati effettuati prevalentemente dagli

investitori istituzionali esteri, sebbene la quota sia in riduzione (58%). Sebbene in calo rispetto al 2019 (-29%), Milano conferma il suo ruolo di mercato più liquido con circa Euro 2,3 miliardi investiti da inizio anno nel settore uffici, rappresentando circa il 62% del totale investito nel comparto. Anche Roma, sebbene in calo, si conferma quale secondo mercato per investimenti con circa Euro 0,82 miliardi di investimenti, in decremento del 9% rispetto al 2019.

Dall'analisi condotta da CBRE, le previsioni per il 2021 risultano premature in quanto non si è ancora in grado di prevedere gli effetti degli interventi sanitari, compresa la campagna vaccinale avviata all'inizio dell'anno per il ritorno alla normalità. È plausibile pensare che il primo semestre possa essere complicato e che questo avrà un impatto sui volumi totali di fine anno. In ogni caso il *sentiment* degli investitori, che confermano la stabilità delle proprie intenzioni di investimento, con una preferenza per le *asset class* logistica e residenziale, è orientato ad un cauto ottimismo.

In relazione ai fondi immobiliari italiani, Scenari Immobiliari stima il NAV a fine 2020 in crescita del 3,9% a circa Euro 84,6 miliardi (rispetto a una media europea in crescita del 2,4%). Le previsioni sono di una prosecuzione del periodo di crescita.

Mercato Terziario

L'andamento dei volumi delle compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio, secondo i dati rilevati nel solo terzo trimestre del 2020 dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), è risultato pari a n. 2.067 transazioni normalizzate (NTN), in calo di circa il 7,1% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Analizzando l'andamento delle compravendite nei primi 9 mesi del 2020, il numero delle compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio è pari a 5.697, in calo del 19% rispetto ai primi nove mesi del 2019. In particolare, il calo maggiore è al Nord (-20,1%) e al Centro (-19,6%). Il Sud registra una contrazione leggermente inferiore (-14,1%). Permane la concentrazione delle transazioni al Nord che rappresentano circa il 60% del volume delle transazioni totali.

Sempre sulla base dei dati OMI, nelle province delle otto principali città italiane per popolazione sono state perfezionate nel terzo trimestre 2020 complessivamente n. 537 compravendite (NTN) per il settore terziario, in calo dell'8,1% rispetto al terzo trimestre del 2019. Particolarmente rilevante il calo delle compravendite registrato a Milano (-44%) e la crescita registrata a Torino (+64%).

A Milano il valore degli investimenti del 2020 nel settore uffici è stato pari a circa Euro 2,3 miliardi, in calo del 39% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nel quarto trimestre dell'anno sono stati effettuati investimenti per Euro 0,42 miliardi (in calo del 20% rispetto al terzo trimestre dell'anno). È stabile al 55% la quota degli investimenti dell'anno effettuata da investitori esteri.

I rendimenti netti *prime* si sono attestati al 3,1%, in calo di circa 20 bps rispetto allo stesso periodo del 2019, anche come conseguenza dell'incertezza degli investitori. In particolare,

l'effetto pandemico da Covid 19, con i connessi *lock down*, ha attivato nuove modalità di lavoro (*smart working*) che potrebbero cambiare le prospettive di investimento su questa *asset class*. I canoni *prime* nel *Central Business District* sono comunque stabili a Euro 600/mq/anno. Il canone medio registrato è stato pari a Euro 295/mq/anno, in calo rispetto alla media annuale precedente (Euro 316/mq/anno).

Secondo i dati resi disponibili da CBRE, nel corso del 2020 sono stati affittati oltre 277.000 mq di uffici a Milano (-41% rispetto al medesimo dato del 2019 che comunque rappresentava un record storico).

Il totale annuo dei completamenti a fine 2020, comprensivi delle ristrutturazioni, è stato pari a circa 100.000 mq, in crescita rispetto al 2019. Per il 2021 CBRE stima un volume di completamenti e ristrutturazioni in aumento a circa 450.000 mq. La ripresa della domanda è prevista a partire dalla fine del 2021, come conseguenza della normalizzazione attesa con la diffusione del vaccino e con il progressivo miglioramento della situazione sanitaria.

Milano si conferma la meta più interessante, con un mercato sempre vivace e in linea con altre realtà europee rappresentando oltre il 60% del totale degli investimenti nel settore uffici italiano. Il tasso di spazi *vacant* registrato per il 2020 si colloca intorno al 10%, in linea rispetto al 2019.

A Roma il livello di investimenti di tutto il 2020 si è attestato a Euro 0,82 miliardi, in calo (-11,1%) rispetto al volume degli investimenti registrati nel medesimo periodo del 2019. Con riferimento al solo ultimo trimestre dell'anno, il volume degli investimenti del comparto è stato pari a Euro 335 milioni, in crescita se confrontato con il medesimo periodo del 2019. Le transazioni sono in leggera prevalenza di origine straniera (51% del totale).

I canoni registrati nel *Central Business District* e dell'Eur sono stabili rispetto al 2019 a Euro 450/mq/anno e a Euro 350/mq/anno rispettivamente.

Il *vacancy rate* è pari al 9,4%, in leggero aumento rispetto al 2019, mentre l'assorbimento di spazi ad uso ufficio pari a 123.400 mq fa registrare un calo del 55%. La zona Eur e del CBD si sono confermate anche nel 2020 le più dinamiche per il mercato locativo rappresentando circa il 60% del totale dei volumi.

Sono in fase di realizzazione circa 235.000 mq di progetti in consegna prevista per il periodo 2021 e 2022.

Mercato Commerciale

Sebbene il quarto trimestre del 2020 abbia dato qualche segnale di ripresa, in particolare grazie agli investimenti della GDO, il mercato immobiliare commerciale è stato connotato nel 2020 da una pesante contrazione degli investimenti rispetto al 2019.

Gli investimenti complessivi nel settore *retail* si sono collocati nel 2020 a circa Euro 1,4 miliardi, con un calo del 26% rispetto all'anno precedente. Il quarto trimestre ha comunque registrato

una crescita degli investimenti con poco più di Euro 0,36 miliardi (in crescita del 63% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente) grazie a supermercati e *high street*. Nel corso del 2020 sono stati inaugurati poco meno di 200.000 mq nel comparto.

In particolare, il supermarket, con il 46% del totale investito nel settore, ha rappresentato il format più importante dell'esercizio seguito dai *shopping center* con il 27% e dall'*high street*, con il 21%.

I canoni risultano stabili a Roma e a Milano dove si sono attestati a Euro 940/mq/anno nel segmento *prime* dei centri commerciali.

Sono stabili anche i canoni del settore *high street* a Milano a Euro 10.600/mq/anno. I rendimenti *prime good secondary* sono in aumento al 7,75% insieme ai rendimenti *prime* dei centri commerciali che si attestano al 6,15%. In leggero aumento a 3,1% i rendimenti dell'*high street*.

Il volume annuo di nuovo *stock* e ampliamenti completati è pari a poco meno di 200.000 mq di GLA registrando un calo rispetto al 2019. La *pipeline* di sviluppi prevista nei prossimi due anni prevede la realizzazione di circa 400.000 mq oltre la metà dei quali concentrati nella città di Milano (*fonte: CBRE – Italy, Retail Market view*).

I dati di mercato per gli spazi commerciali di piccole-medie dimensioni e i negozi rilevati da Nomisma nelle 13 principali città italiane denotano una ulteriore flessione dei prezzi nell'ordine del 3,3%, in forte aumento rispetto a quella del 2019.

Le previsioni sull'andamento dei prezzi nei prossimi mesi si presentano in calo del 5,62% per i centri, del 5,55% per le zone del semicentro e dell'6,75% per la periferia. Le aspettative peggiori si rilevano al Centro nelle zone centrali (-7,6%), semicentrali (-8,5%) e periferiche (-7,95%). Le migliori aspettative di prezzo, sebbene sempre in contrazione, si presentano al Sud per tutti i segmenti di mercato considerati (*fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare Novembre 2020 - Nomisma*).

Mercato Logistico

Gli investimenti nel settore logistico nel 2020 sono stati pari a Euro 1,41 miliardi – di cui 0,62 miliardi nell'ultimo trimestre - in aumento del 3,6% rispetto al 2019, toccando un nuovo record per il mercato immobiliare logistico italiano. L'intensità della domanda di prodotto logistico è ancora caratterizzata da investitori esteri.

Il mercato delle locazioni ha registrato nel 2020 un assorbimento di oltre 2.220 mila mq, in aumento rispetto al 2019 (+18%). I principali investitori rimangono i 3PL (Third-Party Logistics) con una quota di assorbito pari a circa il 52% dei volumi complessivi. Aumenta la quota occupata dai *Retailer*.

Il *vacancy rate* è stabile al 2,6% rispetto all'analogo periodo del 2019.

I canoni *prime* sono stabili ad Euro 57/mq/anno sia a Milano sia a Roma. Anche il canone medio *secondary* registrato nel 2019 è stabile, collocandosi al valore di Euro 47/mq/anno (*fonte: CBRE*

– *Italy, Industrial and Logistics Market view*). I rendimenti netti medi sono in calo al 5% a testimonianza del continuo interesse del settore.

Mercato Residenziale

Sulla base delle più recenti stime effettuate da Nomisma il numero delle compravendite del 2020 si attesta a circa 500 mila, in calo di circa il 20% rispetto al dato registrato nel 2019.

In termini di prezzi, secondo le stime di Nomisma con riferimento alle 13 principali città, le variazioni percentuali del mercato residenziale si sono attestate mediamente intorno al -1,4%. Le previsioni, a partire dal 2021, sono in generale caratterizzate dalla contrazione dei prezzi. Solo per le abitazioni nuove, nelle zone centrali, le attese sui prezzi sono sostanzialmente stabili (+0,06%). Con riferimento alle abitazioni nuove sono attese contrazioni lievi nelle zone semicentrali (-0,29%) e periferiche (-0,32%). Con riferimento alle abitazioni usate, le contrazioni attese sui prezzi sono più ampie nelle zone semicentrali e periferiche (-2,51% e -2,93% rispettivamente) mentre nelle zone centrali la contrazione è attesa più contenuta (-0,81%). Anche per le zone di pregio le attese sui prezzi sono in contrazione.

Il mercato residenziale di Milano ha registrato nel terzo trimestre dell'anno un incremento del volume delle transazioni (+21,4%) rispetto al trimestre precedente. Con riferimento allo scenario Base sviluppato da Nomisma, Milano è l'unica città a prevedere un incremento dei prezzi a partire dal 2021. Nel 2020 lo sconto medio registrato a Milano sul prezzo richiesto è stato pari al 9% per le abitazioni, con tempi medi di vendita in aumento a circa 6,1 mesi. L'effetto della pandemia da Covid 19 ha rimodulato la domanda di locazioni a Milano. Con riferimento alle locazioni si iniziano a percepire segnali di indebolimento nei canoni di locazione come conseguenza della riduzione della domanda di locazioni brevi e dello *smart working*. I tempi medi di locazione si sono allungati sebbene rimangano contenuti (2,7 mesi) e i canoni sono in calo per tutte le tipologie di abitazioni (tra il -2,7% per le zone di pregio e il -0,2% nelle zone semicentrali, fonte Nomisma). I rendimenti potenziali lordi da locazione si attestano intorno al 4,9%, in linea con quelli dei periodi precedenti.

Il mercato residenziale di Roma ha mostrato nei primi 6 mesi del 2020 un calo nel numero delle transazioni (-19,3%). I prezzi delle abitazioni sono mediamente in calo del 2%.

Nel 2020 i tempi medi di vendita sono stabili a 6,5 mesi. Lo sconto medio sul prezzo richiesto si è mantenuto su livelli elevati (9% per le abitazioni nuove e 14% per l'usato).

Andamento analogo si è registrato a Roma sul versante del mercato delle locazioni residenziali con canoni di locazione che calano dell'1%. I tempi medi di locazione si allungano a 6,5 mesi per gli immobili nuovi e a 4,4 per quelli usati. La sostanziale stabilizzazione dei canoni, congiuntamente con l'andamento dei prezzi di vendita, ha consentito il mantenimento dei rendimenti potenziali lordi da locazione intorno al 5,9% (*fonte: Osservatorio mercato immobiliare - novembre 2020 – Nomisma*).

L'attività del Fondo Polis in liquidazione

Signori Sottoscrittori,

il fondo "Polis", con il completamento del ventunesimo anno di esercizio, ha visto cessare la propria operatività al 31 dicembre 2020.

Si rammenta che l'attività di gestione del fondo aveva 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, inoltre, che il termine della durata del Fondo, originariamente stabilito al 31 dicembre 2012, era stato successivamente prorogato come segue:

- 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 era stata assunta ai fini del completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, tenuto conto del protrarsi delle difficili condizioni di mercato.

In data 25 ottobre 2018, 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 aveva 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 (la "Proroga Straordinaria"), ai sensi di quanto previsto dall'art. 2-bis del Regolamento del Fondo.

Il ricorso alla Proroga Straordinaria, a decorrere dal 1° gennaio 2019, aveva 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% degli eventuali 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 aveva 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 aveva 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 aveva 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, aveva 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 aveva 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 aveva deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 200 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 aveva

deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 50 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 aveva deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 150 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 aveva deliberato di procedere ad un rimborso di capitale *pro quota* pari ad Euro 45, 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, l'ammontare dei rimborsi di capitale corrisposti *pro quota* a ciascun partecipante nel corso della vita del fondo risulta complessivamente pari ad Euro 1.395,00. L'ammontare dei proventi corrisposti ai partecipanti 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 nel corso della vita del fondo, comprendente rimborsi anticipati di capitale e proventi di gestione, risulta pari ad Euro 2.130,90 per ciascuna quota.

Il risultato dell'esercizio 2020 è negativo per Euro 808.994 ed ha determinato una performance annuale del -10,82%.

I componenti negativi che hanno determinato il risultato d'esercizio sono rappresentati dalle perdite da realizzi (Euro 1.275.000), dagli oneri per la gestione di beni immobili (36.046), dalle imposte sugli immobili (28.917), dagli oneri di gestione (Euro 210.100) e dagli altri oneri (Euro 297.823).

Per quanto concerne la perdita da realizzo, si segnala che la medesima si riferisce alla cessione del cespite sito in Trezzano sul Naviglio (MI), ceduto ad Euro 2.850.000 a fronte di una valorizzazione dell'Esperto Indipendente a dicembre 2019 pari ad Euro 4.125.000.

I componenti positivi del risultato economico sono rappresentati dai ricavi per canoni di locazione e recuperi di spese, risultati pari ad Euro 180.610, in decremento rispetto all'importo di Euro 2.725.718 registrato nel precedente esercizio, in considerazione della conclusione del processo di dismissione degli asset immobiliari.

Tra i componenti positivi del risultato economico si registrano, altresì, altri ricavi per Euro 858.282.

Alla data del 31 dicembre 2020 le disponibilità liquide del Fondo ammontano ad Euro 5.959.606, in giacenza presso il Depositario, Banca Popolare di Sondrio.

Alla data di chiusura dell'esercizio non sussistono debiti per linee di finanziamento bancario da parte del Fondo.

Il rendimento annuo composto, calcolato dalla data di inizio dell'attività di gestione, risulta pari

allo 0,63%.

Operazioni di liquidazione

A seguito della finalizzazione della cessione del cespite sito in Trezzano sul Naviglio (MI), in data 7 luglio 2020, il portafoglio immobiliare del fondo Polis in liquidazione risulta completamente dismesso.

In relazione a tale ultima dismissione, nel corso del I trimestre dell'esercizio la SGR ha ricevuto ed accettato un'offerta vincolante di acquisto ad un corrispettivo di Euro 3.000.000.

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 tutela 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 ad acquisire il cespite, proponendo tuttavia alla SGR: (i) una riduzione del corrispettivo, in Euro 2.850.000, 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 fossero risultate veritiere. In quanto alla garanzia dei canoni di locazione, si dà atto della decadenza alla data del 31 dicembre 2020 in quanto il conduttore ha regolarmente corrisposto alla nuova proprietà i canoni di locazione garantiti.

La riduzione del corrispettivo è stata giustificata 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 *COVID-19*.

In relazione alla suddetta cessione si segnala che non è stato corrisposto alcun compenso di mediazione.

In relazione 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 tal proposito, si segnala che 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.

Alla data del 31 dicembre 2020 non si rileva, pertanto, alcun *escrow account* in relazione agli smobilizzi perfezionati dal Fondo.

Oltre al completamento dello smobilizzo del portafoglio immobiliare, nel corso dell'esercizio

l'attività svolta dalla SGR si è concretizzata nella chiusura di alcune posizioni. Trattasi, nello specifico, dei crediti vantati nei confronti di alcuni conduttori insolventi ("Cogefin SpA" e "Italog SpA", su tutti), maturati in relazione ai canoni di locazione degli immobili di cui il Fondo ha avuto la proprietà, e che sono stati oggetto di integrale svalutazione già a partire dalla relazione di gestione chiusa al 31 dicembre 2018.

Il recupero dei suddetti crediti, infatti, il cui valore nominale è complessivamente pari ad Euro 4,176 milioni, è stato valutato altamente improbabile sulla base dei periodici rapporti relativi alle procedure fallimentari, predisposti dai rispettivi Tribunali di competenza, che hanno confermato la mancanza di attivo distribuibile.

In vista della chiusura dell'operatività del Fondo per il 31 dicembre 2020, dall'analisi effettuata dalla SGR è emerso che le uniche aspettative di recupero sono connesse all'IVA corrisposta all'Erario in occasione delle fatture rimaste insolute, pari a complessivi Euro 820.000.

A tal fine la SGR, a cui è attribuibile in via esclusiva la soggettività tributaria ai fini IVA dei fondi gestiti, ai sensi dell'art. 26, comma 2, d.P.R. n. 633/1972, dovrebbe emettere una nota di variazione IVA in diminuzione in seguito alla quale il Fondo beneficerebbe di un credito pari all'ammontare delle imposte versate a suo tempo all'Erario. Poiché l'emissione della suddetta nota di variazione può avvenire solo alla chiusura delle procedure fallimentari rivelatesi infruttuose, e dunque in un momento successivo alla chiusura della liquidazione del Fondo, la SGR ha proposto interpello all'Agenzia delle Entrate allo scopo di ottenere indicazioni circa la modalità di recupero dell'imposta.

Con risposta ricevuta il 21 luglio 2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, nel caso di infruttuosità della procedura fallimentare, la SGR è legittimata ad emettere la nota di variazione ex art. 26, comma 2, d.P.R. n. 633/1972, "(...) anche nell'ipotesi in cui il credito sia attribuito civilisticamente ad altro fondo dalla stessa gestito (...)".

Non essendo pertanto percorribile l'ipotesi di perfezionare la cessione del credito nei confronti di un terzo soggetto, sulla base della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 120/E del 5 maggio 2009, che prevede in tal caso che il diritto all'emissione della nota di variazione rimanga in capo al soggetto cedente, l'unica opportunità di valorizzare il futuro credito IVA si è palesata nella cessione ad altro fondo gestito dalla SGR.

In considerazione di quanto descritto, la SGR ha avviato un'attività finalizzata ad individuare, sulla base di una serie di fattori, un FIA gestito dalla stessa potenzialmente interessato all'acquisto dei crediti.

Il descritto percorso si è definito con l'identificazione di due fondi riservati ad investitori professionali in relazione ai quali è stata disposta la convocazione dei Comitati Consultivi.

Mentre il Comitato Consultivo di un fondo ha espresso parere negativo, la SGR ha raccolto il parere positivo espresso da quello del fondo "Consortium" disponibile a finalizzare l'acquisto dei crediti ad un corrispettivo di Euro 200.000, subordinando il perfezionamento dell'operazione all'approvazione del CdA della SGR e ad un'*opinion* circa la congruità dell'offerta da parte di un valutatore terzo, individuato nella società Deloitte Financial Advisory S.r.l..

A seguito dell'acquisizione del parere favorevole da parte di Deloitte, in data 22 dicembre 2020 il CdA della SGR ha deliberato il perfezionamento dell'operazione di cessione dei crediti in procedura fallimentare ed interamente svalutati a favore del fondo "Consortium" al corrispettivo di Euro 200.000.

Per la finalizzazione dell'operazione si rimanda al paragrafo "eventi successivi alla chiusura

dell'esercizio".

Trattandosi di crediti interamente svalutati, l'operazione ha generato per il fondo Polis una sopravvenienza attiva pari ad Euro 200.000.

Nel corso dell'esercizio appena concluso, l'attività svolta dalla SGR si è inoltre concretizzata nella risoluzione di alcuni contenziosi legali e nella gestione di alcune problematiche fiscali, in relazione ai quali si riporta quanto segue:

Contenziosi legali

Si riportano, di seguito, alcune fattispecie di contenzioso che hanno visto contrapposti 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 comportava 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, invece, 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 prevedeva che "a fronte dei lavori di cui al precedente art. 2.6 (...) la locatrice riconosce alla locataria un periodo di *free rent*". In sostanza, nonostante il tenore testuale della clausola, l'ipotesi ivi disciplinata non aveva 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 SGR un atto di citazione avente ad oggetto una pretesa di risarcimento connessa alla cessione del cespite sito in Assago U7.

Successivamente, nel corso del II trimestre 2020, le parti hanno avviato una procedura di mediazione civile al fine di trovare un accordo stragiudiziale che consentisse al fondo "Polis" di poter ottenere una completa manleva ed una "*tombale*" definizione di tutte le vertenze di carattere legale anche successive alla liquidazione del fondo.

Al riguardo, le parti hanno stabilito di sottoscrivere un accordo stragiudiziale che prevedeva in estrema sintesi: (i) la rinuncia sia di Polis Fondi S.G.R.p.A. che di AXA REIM SGR al contenzioso e quindi alle reciproche pretese sui due immobili Assago U7 e Gorgonzola; (ii) il riconoscimento ad AXA REIM SGR di un corrispettivo congruo finalizzato alla sottoscrizione di una polizza a copertura delle garanzie di legge residue (evizione, fiscali, ambientali ed Urbanistico/Amministrative) per entrambi gli immobili.

Pertanto, nel corso del mese di novembre 2020 le parti hanno sottoscritto un accordo stragiudiziale che ha consentito la chiusura di tutte le vertenze legali di cui sopra.

Per effetto di quanto descritto, la chiusura delle partite contabili connesse ad accantonamenti a fondo rischi ha generato, per l'esercizio 2020, una sopravvenienza attiva pari ad Euro 265.000.

Potenziali contenziosi fiscali.

Si segnala che, alla data di approvazione della presente Relazione annuale di gestione, sono in corso alcune attività di verifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, tendenti ad accertare la congruità o meno del valore dichiarato in sede di liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, da parte dell'acquirente dei cespiti siti in Milano (via Romagnoli), Cernusco sul Naviglio (via Grandi) e Bologna (via Aldo Moro).

Trattasi, in particolare, della compravendita finalizzata in data 27 giugno 2018 con Dea Capital, in nome e per conto del F.I.A. "GO ITALIA III", per gli immobili di Milano e Cernusco sul Naviglio, e di quella finalizzata in data 6 agosto 2019 con un veicolo che fa capo ad Olympia Capital Management.

Per effetto delle summenzionate compravendite, nell'ipotesi di un futuro accertamento, l'obbligato principale nei confronti dell'Erario, ai fini del pagamento delle imposte indirette che l'Ufficio dovesse liquidare, è rappresentato dalla parte acquirente (Dea Capital ed Olympia Capital Management), mentre il fondo Polis, obbligato in via solidale, sarebbe chiamato a rispondere nell'ipotesi in cui gli obbligati principali non dovessero adempiere a tale pagamento. Per quanto concerne la compravendita con Dea Capital, avente ad oggetto il pacchetto di immobili comprendente quelli in Milano e Cernusco sul Naviglio, finalizzata ad un corrispettivo di Euro 33.207.000, si segnala che nel mese di 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 dei suddetti immobili.

A seguito dell'attività accertativa, l'Agenzia delle Entrate ha rideterminato il valore della compravendita dei due immobili in complessivi euro 40.579.000 (di cui euro 29.488.000 per l'immobile di Milano, via Romagnoli, ed euro 11.091.000 per l'immobile di Cernusco) con una differenza, ad oggi contestata, pari ad euro 7.372.000 (corrispondente al 22%).

Sostanzialmente, con l'attività estimativa l'Ufficio ha confermato i valori indicati nelle perizie prodotte da Dea Capital, nell'ambito della risposta al questionario che le era stato inviato nel corso dell'anno 2020.

In relazione alla cessione del cespite ubicato in Bologna, via Aldo Moro, definita con la società Lepanto S.r.l. (appartenente al gruppo Olympia Capital Management) al corrispettivo di Euro 21.000.000, nel corso del mese di settembre 2020, Polis Fondi S.G.R.p.A. ha ricevuto la notifica di un questionario con il quale l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - ha richiesto di fornire documentazione ed informazioni utili alla valutazione dell'immobile.

Allo stato è prematuro formulare ipotesi a riguardo dell'esito di tale attività e tanto più effettuare delle stime su potenziali riprese a tassazione, in assenza di valori di riferimento.

Poiché i rischi derivanti da ipotetici contenziosi fiscali vedono il fondo Polis solo quale parte coobbligata rispetto alle parti acquirenti dei cespiti di ex proprietà del Fondo e che tali debitori principali sono caratterizzati da adeguata solidità patrimoniale in grado di farvi fronte, allo stato non sussistono i presupposti legali ed economici per effettuare alcun accantonamento al conto economico.

Operazioni con parti correlate e/o in conflitto d'interesse

In data 22 dicembre 2020 il CdA della SGR ha deliberato il perfezionamento dell'operazione di cessione dei crediti in procedura fallimentare, pari a nominali Euro 4.176.397, interamente svalutati, a favore del fondo "Consortium", al corrispettivo di Euro 200.000.

La circostanza che la parte acquirente fosse rappresentata da altro Fondo gestito dalla medesima SGR ha fatto ravvisare una situazione di potenziale conflitto di interesse.

In relazione a ciò, la SGR ha applicato ogni misura prevista dalle proprie procedure aziendali in conformità alla vigente normativa, oltre ad alcune cautele aggiuntive volte ad assicurare il pieno interesse dei quotisti dei due Fondi.

In particolare:

- è stato acquisito il parere favorevole da parte degli Amministratori Indipendenti;
- è stato acquisito il parere favorevole da parte del Collegio Sindacale;
- sono stati acquisiti i pareri favorevoli da parte dei Comitati Consultivi dei fondi "Polis" e "Consortium";
- è stato acquisito il parere favorevole da parte di un valutatore terzo (Deloitte Financial Advisor);
- è stata coinvolta la funzione Compliance.

Operazioni contabili di chiusura, approvazione del rendiconto finale di liquidazione, del piano di riparto ed informativa a riguardo del rimborso delle quote

A seguito della chiusura dell'operatività, a far data dal 1° gennaio 2021 l'attività della SGR avrà ad oggetto quanto segue:

- stipula dell'atto di cessione dei crediti vantati nei confronti di alcuni conduttori insolventi, in conformità della delibera assunta dal CdA della SGR in data 22 dicembre 2020, con versamento del corrispettivo di Euro 200.000 da parte del fondo "Consortium";
- incassi e pagamenti necessari alla chiusura delle ultime partite contabili;
- valutazioni a riguardo delle potenziali passività connesse ai contenziosi fiscali in corso o temuti (per i quali si rimanda all'apposito paragrafo), con eventuale accantonamento di un ammontare idoneo alla copertura del rischio di soccombenza.

Le operazioni di cui sopra consentiranno di determinare l'entità del rimborso finale, da corrispondere ai quotisti entro sei mesi dalla scadenza del Fondo, così come contemplato dall'art. 13.5 del Regolamento di gestione, a seguito dell'approvazione del rendiconto finale di liquidazione e del piano di riparto, previsto entro la data del 30 aprile 2021.

Quotazione in Borsa

In considerazione della scadenza della durata del Fondo, fissata al 31 dicembre 2020, con disposizione di Borsa Italiana S.p.A., la quotazione delle quote del Fondo Polis (ISIN IT0001426342) sul segmento MIV è stata revocata a far data dal 30 dicembre 2020.

L'ultimo giorno di negoziazione delle quote è stato pertanto il 29 dicembre 2020, con esecuzione

dei relativi contratti al 31 dicembre 2020.

Si segnala che la quotazione delle quote del Fondo Polis sul Mercato Telematico Azionario, alla data del 29 dicembre 2020, ha evidenziato un valore pari ad Euro 37,875.

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

La media degli scambi giornalieri, pari a 239,89 quote, è risultata in incremento rispetto alla media registrata nel corso del 2019 (119,2 quote).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2020

In data 22 gennaio 2021 è stato finalizzato l'atto di cessione dei crediti vantati nei confronti di alcuni conduttori insolventi, il cui recupero è connesso alla definizione delle procedure concorsuali tuttora in corso, ad un corrispettivo di Euro 200.000, con incasso al 28 gennaio 2021, a fronte di un valore nominale degli stessi pari ad Euro 4.176.397.

Trattandosi di crediti interamente svalutati, l'operazione ha generato per il Fondo Polis una sopravvenienza attiva pari ad Euro 200.000.

Milano, 25 febbraio 2021

Il Consiglio di Amministrazione



02. PROSPETTI CONTABILI

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO POLIS (in liquidazione)
gestito da Polis Fondi S.G.R.p.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE (in Euro)

ATTIVITA'	Situazione al 31 dicembre 2020		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			4.125.000	27,83%
B1. Immobili dati in locazione	-		4.125.000	27,83%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	5.959.606	99,33%	9.331.367	62,96%
F1. Liquidità disponibile	5.959.606	99,33%	9.331.367	62,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	40.456	0,67%	1.364.997	9,21%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi			5.664	0,04%
G3. Risparmi di imposta				
G4. Altre	5.349	0,09%	1.153.526	7,78%
G5. Credito Iva	35.107	0,59%	205.807	1,39%
TOTALE ATTIVITA'	6.000.062	100,00%	14.821.364	100,00%
PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1. Finanziamenti ipotecari				
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	15.984		2.223.292	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.438			
M2. Debiti di imposta			407	
M3. Ratei e risconti passivi			2.222.885	
M4. Altre	13.546			
M5. Debiti per cauzioni ricevute	-		-	
TOTALE PASSIVITA'	15.984		2.223.292	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	5.984.078		12.598.072	
Numero complessivo delle quote in circolazione	129.000		129.000	
Valore unitario delle quote	46,388		97,659	
Proventi distribuiti per quota	735,900		735,900	
Rimborsi di capitale distribuiti per quota	1.395,000		1.350,000	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO POLIS (in liquidazione)
gestito da Polis Fondi S.G.R.p.A.
SEZIONE REDDITUALE (in Euro)

	Relazione al 31 dicembre 2020		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzazioni				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzazioni				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzazioni				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-1.159.353		-13.338.582	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	180.610		2.725.718	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZAZIONI	-1.275.000		-12.055.992	
B3. PLUS/MINUSVALENZE			-955.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILIARI	-36.046		-2.685.107	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTE SU IMMOBILIARI	-28.917		-356.775	
B7. PERDITE SU CREDITI			-11.426	
Risultato gestione beni immobili		-1.159.353		-13.338.582
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzazioni				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		-1.159.353		-13.338.582
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		-1.159.353		-13.338.582
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		-1.159.353		-13.338.582
I. ONERI DI GESTIONE	-210.100		-511.591	
I1. Provvigione di gestione SGR	-29.979		-232.111	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-100		-776	
I3. Commissioni Depositario	-1.703		-3.067	
I4. Oneri per esperti indipendenti	-1.500		-16.000	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-16.185		-45.185	
I6. Altri oneri di gestione	-160.633		-214.452	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	560.459		-320.837	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	858.282		87.211	
L3. Altri oneri	-297.823		-408.048	
Risultato della gestione prima delle imposte		-808.994		-14.171.010
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		-808.994		-14.171.010

03. NOTA INTEGRATIVA

INDICE DELLA NOTA INTEGRATIVA**PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA****PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO**

Sezione I – Criteri di valutazione

Sezione II – Le attività

Sezione III – Le passività

Sezione IV – Il valore complessivo netto

Sezione V – Altri dati patrimoniali

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Sezione II – Beni immobili

Sezione III – Crediti

Sezione IV – Depositi bancari

Sezione V – Altri beni

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Sezione VII – Oneri di gestione

Sezione VIII – Altri ricavi e oneri

Sezione IX – Imposte

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Sezione I – Informazioni generiche

Sezione II – Esperti indipendenti

Parte A – Andamento del valore della quota

Il Fondo di investimento alternativo di tipo chiuso Polis (in liquidazione) è stato istituito il 18 giugno 2000 e le valorizzazioni ad oggi effettuate sono le seguenti:

Descrizione	esercizio 2009	esercizio 2008	esercizio 2007	esercizio 2006	esercizio 2005	esercizio 2004	esercizio 2003	esercizio 2002	esercizio 2001	esercizio 2000
Valore della quota all'inizio dell'esercizio	2.380,715	2.490,047	2.475,427	2.493,505	2.511,202	2.329,419	2.373,994	2.132,813	2.033,059	2.000,00
Valore della quota alla fine dell'esercizio	2.228,411	2.380,715	2.490,047	2.475,427	2.493,505	2.511,202	2.329,419	2.373,994	2.132,813	2.033,059
Rendimento medio annuo composto	4,33%	5,08%	5,81%	6,06%	6,37%	5,61%	5,16%	5,19%	4,27%	3,10%

Descrizione	esercizio 2019	esercizio 2018	esercizio 2017	esercizio 2016	esercizio 2015	esercizio 2014	esercizio 2013	esercizio 2012	esercizio 2011	esercizio 2010
Valore della quota all'inizio dell'esercizio	607,512	844,689	1.197,781	1.609,310	1.794,156	1.866,556	2.011,111	2.055,630	2.135,621	2.228,411
Valore della quota alla fine dell'esercizio	97,659	607,512	844,689	1.197,781	1.609,310	1.794,156	1.866,556	2.011,111	2.055,630	2.135,621
Rendimento medio annuo composto	0,65%	1,02%	1,39%	1,59%	1,90%	2,11%	2,48%	3,13%	3,51%	3,93%

Descrizione	esercizio 2020
Valore della quota all'inizio dell'esercizio	97,659
Valore della quota alla fine dell'esercizio	46,388
Rendimento medio annuo composto	0,63%

Alla data del 31 dicembre 2020 il valore complessivo netto del Fondo è pari ad Euro 5.984.078.

Il valore attribuito a ciascuna delle n. 129.000 quote risulta pertanto pari ad Euro 46,388 rispetto al valore di Euro 97,659 risultante alla data del 31 dicembre 2019.

Il decremento di Euro 51,271 è riferibile per Euro 45 ai rimborsi parziali pro-quota anticipati di capitale erogati ai partecipanti nel corso del mese di febbraio 2020.

Tenuto conto di ciò, la performance d'esercizio è pari a -10,82%.

Tale performance è stata determinata in particolare dalla perdita netta di realizzo sulle cessioni immobiliari per Euro 1.275.000, dagli oneri per la gestione immobiliare e da quelli relativi alla gestione del Fondo ed altri oneri.

Si rammenta che il valore nominale delle quote risulta pari ad Euro 605,00, rispetto a quello di emissione pari ad Euro 2.000, per effetto dei rimborsi parziali di capitale posti in pagamento a far data dal mese di agosto 2010, sino alla data del 29 febbraio 2020, per un ammontare totale di Euro 1.395.

Il rendimento medio annuo composto del Fondo dall'inizio dell'attività è risultato pari allo 0,63%.

Gestione Immobiliare

Nel corso del 2020 la gestione dei beni immobili del Fondo ha registrato un risultato negativo pari ad Euro 1.159.353.

Come già rilevato nei paragrafi precedenti, si sono registrati nell'esercizio una perdita netta da realizzi pari ad Euro 1.275.000 ed un decremento del 93,37% relativo ai ricavi per canoni di locazione ed altri proventi, connesso alla riduzione del numero di immobili in portafoglio per effetto della conclusione del processo di dismissione.

Il rendimento medio annuo composto del Fondo dall'inizio dell'attività è risultato di valore inferiore al tasso minimo obiettivo del 5% previsto dal Regolamento quale indicatore prefissato di rendimento.

Gestione Mobiliare

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati investimenti in strumenti finanziari.

Andamento borsistico delle quote

Al 29 dicembre 2020 la quotazione delle quote del Fondo Polis sul Mercato Telematico Azionario è pari ad Euro 37,875, con uno sconto del 93,74% rispetto al valore nominale.

Alla fine del 2019 la quotazione era risultata pari ad Euro 93,99.

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 del 16 aprile.

La media degli scambi giornalieri, pari a 239,89 quote, risulta in incremento rispetto alla media registrata nel corso del 2019 (119,2 quote).

Con disposizione di Borsa Italiana S.p.A., in considerazione della scadenza della durata del Fondo, fissata al 31 dicembre 2020, le quote del Fondo (ISIN IT0001426342) sono state revocate dalla quotazione sul segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A. a far data dal 30 dicembre 2020. L'ultimo giorno di negoziazione delle quote è stato pertanto il 29 dicembre 2020, con esecuzione dei relativi contratti al 31 dicembre 2020.

Informazioni dei rischi assunti di natura qualitativa e quantitativa

Nel sistema dei controlli aziendali, la Società ha costituito una specifica Funzione interna di Risk Management, in conformità con il quadro normativo vigente, così come modificato a seguito del recepimento nell'ordinamento nazionale della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi (c.d. Direttiva AIFM).

Più in particolare, a livello comunitario, la disciplina della gestione del rischio è dettata dall'art. 15 della Direttiva AIFM e dagli artt. da 39 a 45 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013. A tali disposizioni si aggiungono, inoltre, l'art. 13 (relativo all'identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei rischi operativi) e gli artt. 46 e ss. (relativi alla gestione della liquidità) del medesimo Regolamento.

In ambito nazionale, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. n), del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, la gestione del rischio è considerata parte integrante dell'attività di gestione collettiva del risparmio.

Il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, al Titolo V, Capitolo III, rubricato "Attività di investimento: divieti e norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio", disciplina il sistema di gestione dei rischi dei fondi di investimento, all'interno del quale svolge un ruolo cardine la Funzione di Risk Management, la cui disciplina è contenuta nell'art. 41 del Regolamento adottato congiuntamente dalla Banca d'Italia e dalla Consob con delibera del 29 ottobre 2007, così come da ultimo modificato e integrato.

In tale contesto, la SGR ha adottato una Policy di gestione del rischio conforme alla natura, alla scala e alla complessità dell'attività della SGR e dei fondi dalla medesima gestiti.

La Funzione di Risk Management si occupa, principalmente, di identificare i rischi al quale il Fondo è o potrebbe essere esposto.

I principali rischi associati agli investimenti del Fondo possono essere sintetizzati come segue:

- a) rischio mercato immobiliare: influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica locale, nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione ed eventuali modifiche normative;
- b) rischio credito/controparte: legato all'eventualità che un'obbligazione non venga adempiuta alla scadenza, con conseguente allungamento dei tempi di incasso e necessità di procedere alla svalutazione dei crediti in essere. Nell'ottica di ridurre il rischio di credito, è assegnato un rating alla controparte sia ex ante che ex post;

c) rischio di liquidità: influenzato da (i) l'incapacità di reperire fondi o di far fronte a impegni di pagamento (c.d. *funding liquidity risk*) o (ii) carenze di liquidità del fondo, tenuto conto del tempo, del prezzo o del valore al quale le singole attività possono essere liquidate (c.d. *market liquidity risk*);

d) rischio operativo: legato ai rischi gestionali, fiscali, ecc.;

e) rischio legale: correlato a contenziosi per inadempimento a obbligazioni contratte nella gestione del Fondo, tematiche urbanistiche, violazioni di previsioni contrattuali da parte dei conduttori degli immobili;

f) rischio concentrazione: dipendente dalla concentrazione del patrimonio del Fondo su un numero limitato di investimenti di rilevante ammontare, con una conseguente limitata diversificazione del portafoglio immobiliare detenuto;

g) rischio tassi: il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse, una variazione in aumento dei tassi d'interesse può portare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

Il contenimento degli effetti negativi dei predetti fattori di rischio è un'attività propria della SGR. Nello specifico, il Responsabile della Funzione di Risk Management ha l'incarico di misurare e identificare i rischi del Fondo e di verificare la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio e rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione.

La Funzione di Risk Management ha adottato un modello di misurazione del rischio qualitativo al fine di calcolare e, di conseguenza, monitorare periodicamente il livello di rischio del Fondo. Le classi di rischio individuate sono quattro: basso (A); medio basso (B); medio alto (C); alto (D).

In relazione alle attività svolte, la Funzione di Risk Management redige e sottopone periodicamente un report al Consiglio di Amministrazione.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

Sezione I – Criteri di valutazione

Ai fini della redazione della Relazione di gestione, in considerazione della sopraggiunta scadenza della durata del Fondo e per effetto del suo stato di liquidazione, gli Amministratori ritengono che sia venuto meno il presupposto della continuità aziendale prendendo a riferimento un periodo di almeno 12 mesi dalla data di chiusura della presente Relazione di gestione e che esistono obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione e al verificarsi di eventuali sopravvenienze.

I criteri di valutazione adottati per la redazione della presente Relazione sono quelli stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche (in particolare quelle dettate dal Provvedimento del 23 dicembre 2016), in attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo Unico della Finanza), come da ultimo modificato dalla L.28/12/2015, n. 208 e dal DM, 5 marzo 2015, n. 30.

STRUMENTI FINANZIARI

Il Fondo non detiene strumenti finanziari e non ha assunto né direttamente né indirettamente partecipazioni societarie.

IMMOBILI

A seguito della conclusione del processo di dismissione immobiliare, al 31 dicembre 2020 il Fondo non detiene immobili in portafoglio né diritti reali immobiliari.

CREDITI

Alla data di riferimento della presente Relazione non sussistono crediti.

DEPOSITI BANCARI

Il Fondo non detiene depositi bancari.

ALTRI BENI

Alla data di riferimento della presente Relazione non sussistono altri beni.

POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Alla data di chiusura della presente Relazione la liquidità disponibile, pari ad Euro 5.959.606, risulta in deposito presso il Depositario Banca Popolare di Sondrio.

ALTRE ATTIVITÀ

- Altre attività: sono state valutate in base al valore di presumibile realizzo;
- Credito IVA: è stato valutato e contabilizzato in modo da riflettere la posizione fiscale per imposte indirette del Fondo alla data di riferimento.

FINANZIAMENTI RICEVUTI

Alla data di riferimento della presente Relazione non sussistono finanziamenti.

DEBITI VERSO I PARTECIPANTI

Alla data di riferimento della presente Relazione non sussistono debiti verso i partecipanti.

ALTRE PASSIVITÀ

- Altre passività: sono state contabilizzate in base al loro valore nominale.

Sezione II – Le attività

La struttura dell'Attivo del Fondo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, è la seguente:

	31 dic. 2020		31 dic. 2019	
Immobili e diritti reali immobiliari	-	-%	4.125.000	27,83%
Posizione netta di liquidità	5.959.606	99,33%	9.331.367	62,96%
Altre Attività	40.456	0,67%	1.364.997	9,21%
Totale dell'attivo	6.000.062	100%	14.821.364	100%

Nelle pagine seguenti si desumono gli elementi necessari ad illustrare la composizione delle attività del Fondo.

II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

Il Fondo non ha effettuato investimenti diretti in strumenti finanziari non quotati.

II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

Al 31 dicembre 2020 il Fondo non ha strumenti finanziari quotati in portafoglio.

II.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Al 31 dicembre 2020 il Fondo non ha strumenti finanziari derivati in portafoglio.

II.4 IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

A seguito della conclusione del processo di dismissione immobiliare, al 31 dicembre 2020 il Fondo non detiene immobili in portafoglio né diritti reali immobiliari.

TAVOLA B

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

(dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)

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	15.931.109	4.408.883	-6.918.517
Roma, Via Raffaele Costi, n.58/60	1	19/04/2001	22.063.927	13.000.000	15/07/2016	13.000.000	14.980.673	3.710.185	2.206.562
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
Crevaldossola (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	15.564.688	6.872.650	-5.627.525
Milano (MI), Via E. Romagnoli n. 6	1	27/07/2004	35.842.227	30.300.000	29/06/2018	27.000.000	22.466.501	10.049.500	3.574.774
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
Trezzano sul Naviglio (MI), Via Cellini, 4/6/8	1	14/09/2007	12.074.460	3.710.000	07/07/2020	2.850.000	6.678.279	1.164.384	-3.710.565

(*) trattasi di vendite frazionate

II.5 CREDITI

Il Fondo non ha investito in crediti provenienti da operazioni di cartolarizzazione ed inoltre non vanta altri crediti di natura diversa da quelli riportati tra le “Altre attività”.

II.6 DEPOSITI BANCARI

Il Fondo non ha investito in depositi bancari.

II.7 ALTRI BENI

Il Fondo non può investire in attività rientranti nella categoria “Altri beni”.

II.8 POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ

La voce è così composta:

F1 liquidità disponibile	5.959.606
F2 liquidità da ricevere per operazioni da regolare	
F3 liquidità impegnata per operazioni da regolare	
TOTALE	5.959.606

F1. Liquidità disponibile pari ad Euro 5.959.606 risulta così composta:

- Euro 5.959.606 saldo del c/c ordinario aperto presso il Depositario (Banca Popolare di Sondrio – sede di Sondrio).

II.9 ALTRE ATTIVITÀ

La voce pari ad Euro 40.456 è composta dalle seguenti sottovoci:

G4. Altre per Euro 5.349 così composta:

- Euro 3.985 per crediti verso conduttori per canoni di locazione così composti:

Crediti verso conduttori <i>performing</i>	3.985
Crediti verso conduttori insolventi	4.176.397
Fondo svalutazione crediti su conduttori insolventi	(4.176.397)
TOTALE	3.985

- Euro 1.364 per crediti verso il Depositario relativi a conguagli attivi sulle proprie commissioni.

G5. Credito IVA per Euro 35.107, relativo al credito IVA emergente dalla liquidazione del mese di dicembre 2020.

Sezione III – Le passività

H. FINANZIAMENTI RICEVUTI

Il Fondo non ha in essere finanziamenti alla data del 31 dicembre 2020

I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Il Fondo non investe in strumenti finanziari derivati.

L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI

Non sono in essere debiti verso partecipanti.

M. ALTRE PASSIVITÀ per Euro 15.984: la voce è così composta:

M1. Provvigioni ed Oneri maturati e non liquidati per Euro 2.438 per debiti verso la SGR per conguagli sulla commissione di gestione dell'anno 2020.

M4. Altre per Euro 13.546 così ripartiti:

- Euro 11.095 per debiti a seguito dell'accordo raggiunto per il riconoscimento dell'indennità per le servitù impiantistica e di passaggio gravanti sull'immobile sito in Domodossola (VB);
- Euro 2.097 per debiti verso fornitori per fatture da ricevere;
- Euro 340 per debiti verso fornitori per ritenute su fatture, saldate a gennaio 2021;
- Euro 14 per debiti verso banche per bolli di competenza dell'esercizio.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

Le quote del Fondo sono dematerializzate e al portatore, negoziate in un mercato regolamentato, pertanto nessuna informazione può essere fornita sulle quote detenute da investitori qualificati e da soggetti non residenti.

Le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto tra l'avvio dell'operatività e la data della Relazione di gestione, sono illustrate nel seguente schema:

Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività (18/06/2000) fino al 31/12/2020 (data della Relazione di gestione)

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 258.000.000	100,00%
Totale versamenti effettuati	€ 258.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ -	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 11.329.068	4,39%
A3. Risultato complessivo della gestione strumenti finanziari quotati	€ 2.304.888	0,89%
A4. Risultato complessivo della gestione strumenti finanziari derivati	-€ 810.965	-0,31%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 108.383.885	42,01%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	€ -	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€ 58.255	0,02%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	€ -	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	€ -	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	€ 4.633.364	1,80%
H. Oneri finanziari complessivi	-€ 11.212.047	-4,35%
I. Oneri di gestione complessivi	-€ 94.099.085	-36,47%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 9.487.954	3,68%
M. Imposte complessive	-€ 7.205.139	-2,79%
Rimborsi di quote effettuati	-€ 179.955.000	-69,75%
Proventi complessivi distribuiti	-€ 94.931.100	-36,80%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	€ 30.075.317	11,66%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2020	€ 5.984.078	2,32%
Totale importi da richiamare	€ -	
Tasso interno di rendimento alla data della relazione di gestione		0,63%

Sezione V – Altri dati patrimoniali

Ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del Gruppo della SGR

La SGR non appartiene ad alcun Gruppo.

Garanzie

Il Fondo non ha in essere garanzie.

Ipotecche che gravano sugli immobili

Sui beni immobili detenuti dal Fondo non gravano ipoteche.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Nel corso dell'esercizio il Fondo non ha effettuato operazioni su partecipazioni o su altri strumenti finanziari.

Sezione II – Beni immobili

RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		9.521	171.089		
1.1 canoni di locazione non finanziaria		6.321	168.422		
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		3.200	2.667		
Rettifiche di valore sui crediti					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI			(1.275.000)		
2.1 beni immobili			(1.275.000)		
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSV.					
3.1 beni immobili					
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI DI GESTIONE BENI IMMOBILI		(4.737)	(31.309)		
5. AMMORTAMENTI					
6. IMPOSTE SU IMMOBILI			(28.917)		
7. PERDITE SU CREDITI					

Nel corso del mese di luglio 2020 è stata finalizzata la cessione del cespite sito in Trezzano sul Naviglio (MI), via Cellini, ad un corrispettivo di Euro 2.850.000. In virtù del valore attribuito dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2019, si è determinata una perdita da realizzo pari ad Euro 1.275.000.

Sezione III – Crediti

Si rimanda a quanto illustrato nella sezione patrimoniale II.5.

Sezione IV – Depositi bancari

Nel corso dell'esercizio il Fondo non ha detenuto depositi bancari.

Sezione V – Altri beni

Si rimanda a quanto illustrato nella sezione patrimoniale II.7.

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

- 1) Il Fondo non ha effettuato operazioni di gestione cambi;
- 2) Il Fondo non ha sostenuto "Oneri finanziari".

Sezione VII – Oneri di gestione

VII.1 Costi sostenuti nel periodo.

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	30	0,32%	0,50%					
Provvigione di base	30	0,32%	0,50%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	0	0,00%	0,00%	0,00%				
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe	-	0,00%						
4) Compenso del Depositario	2	0,02%	0,03%					
5) Spese di revisione fondo	10	0,10%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,00%	0,00%					
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	2	0,02%	0,02%					
8) Oneri di gestione degli immobili	59	0,64%	0,98%					
9) Spese legali e giudiziarie	55	0,59%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	16	0,17%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo (Consulenze, Oneri quotazione fondo)	346	3,73%						
COSTI RICORRENTI TOTALI (Somma da 1 a 11)	519	5,59%						
12) Provvigioni di incentivo	-	0,00%						
13) Oneri di negoziazione di strumenti								
su titoli azionari	-							
su titoli di debito	-							
su derivati	-							
altri (Spese Operazioni PCT)	-							
14) Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	-			0,00%				
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE da 1 a 15	Somma 519	5,59%	8,65%					

Nella voce I6. Altri oneri di gestione pari ad Euro 160.633 sono ricompresi i seguenti costi:

- Euro 54.828 per consulenze legali e notarili;

- Euro 44.556 per consulenze relative alla cessione dei crediti sottoposti a procedure concorsuali e per consulenze assicurative ai fini della definizione della controversia con AXA REIM SGR;
- Euro 20.139 per provvigioni di *property management*;
- Euro 16.000 per la quotazione del Fondo;
- Euro 10.207 per consulenze fiscali;
- Euro 9.677 per spese relative alle attività della Società di revisione;
- Euro 2.000 per pareri di congruità finalizzati alla dismissione dell'asset di proprietà del Fondo;
- Euro 3.136 per i contributi di vigilanza verso la Consob;
- Euro 90 per spese recupero crediti.

VII.2 Provvigioni di incentivo

La commissione di performance prevista all'articolo 13.5 del Regolamento di gestione è determinata nel 20% del risultato eccedente il risultato minimo obiettivo, definito nel successivo articolo 13.5.1 come il 5% annuo composto.

Si rammenta che, per effetto del ricorso alla Proroga Straordinaria, a decorrere dal 1° gennaio 2019 sussiste il divieto a prelevare dal Fondo le suddette provvigioni di incentivo.

Alla data di chiusura dell'operatività non si rilevano, pertanto, commissioni di incentivo.

VII.3 Remunerazioni

Si segnala quanto segue:

- Alla data del 31 dicembre 2020 il personale della SGR è composto da n. 30 dipendenti mentre il numero medio dei dipendenti nell'esercizio è risultato pari a 29,33.
La retribuzione fissa annua lorda corrisposta al personale dipendente nel corso dell'anno è risultata pari ad Euro 1.889.232 (l'importo comprende RAL e benefit).
Le retribuzioni variabili lorde corrisposte nel corso del 2020 ammontano ad Euro 70.868,90.
- La retribuzione annua lorda fissa complessiva corrisposta al personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio del Fondo è pari ad Euro 650.351,50. Le retribuzioni variabili lorde corrisposte nel corso dell'esercizio ammontano ad Euro 70.868,90 e si riferiscono all'anno 2019, per Euro 49.126,49, ed a quelli di competenza di anni precedenti per i quali è previsto il pagamento dilazionato, per Euro 21.742,41.
- La remunerazione complessiva delle categorie di "personale più rilevante" è risultata pari ad Euro 701.661,40, di cui Euro 90.000 relativi al Presidente del CdA ed Euro 611.661,40 relativi all'Amministratore Delegato ed ai Responsabili di Area.
- Si segnala inoltre che nel corso del 2020 il Fondo Polis è stato gestito da n. 2 risorse (rispetto alle n. 11 in forza alla Direzione Portfolio Management), la cui retribuzione complessiva, a carico della SGR, può essere attribuita al Fondo nella misura del 10,00%.

In conformità a quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia e della Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di

investimento o di gestione collettiva del risparmio, la SGR ha adottato, nel dicembre del 2015, specifiche Politiche di remunerazione e incentivazione del personale. Tali politiche recano i principi generali e le linee guida che governano la determinazione delle remunerazioni riconosciute al personale della SGR e al personale rilevante in particolare, remunerazioni che si distinguono in fisse e variabili.

Coerentemente con tali principi e linee guida, la SGR provvede a determinare, su base annuale, in maniera puntuale e preventiva, i criteri per la determinazione della remunerazione variabile da attribuire al personale rilevante e alle ulteriori risorse che non rientrano nella nozione di Personale rilevante, nonché gli obiettivi dal raggiungimento dei quali dipende il riconoscimento di tale componente variabile della remunerazione.

Più in dettaglio: (i) il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede a stabilire annualmente la remunerazione variabile attribuibile all'Amministratore Delegato, nonché gli obiettivi al cui raggiungimento è subordinata l'erogazione della stessa; (ii) l'Amministratore Delegato, con frequenza annuale, determina gli obiettivi dei Responsabili d'Area – individuati dalle Politiche di remunerazione come personale rilevante – dal raggiungimento dei quali dipende il riconoscimento della componente variabile della remunerazione nonché l'ammontare della stessa; (iii) i Responsabili d'Area, di concerto con l'Amministratore Delegato, determinano gli obiettivi delle risorse operanti nell'ambito della propria direzione e definiscono l'ammontare della relativa remunerazione variabile. Una volta determinati, gli obiettivi e l'ammontare delle componenti variabili della remunerazione del personale sono sintetizzati nell'ambito di un apposito documento che è sottoposto all'attenzione del Comitato Remunerazioni.

A conclusione di ciascun periodo di riferimento, il Consiglio di Amministrazione, l'Amministratore Delegato e i Responsabili di Area, ciascuno per quanto di propria competenza, procedono alla verifica ex post del grado di raggiungimento degli obiettivi predeterminati e alla conseguente determinazione dell'ammontare di remunerazione variabile riconosciuto a ciascuna risorsa.

Al Consiglio di Amministrazione è inoltre affidato il compito di riesaminare, con periodicità almeno annuale, le Politiche di remunerazione. A tale riguardo, si rappresenta che, ad oggi, sono state apportate talune modifiche meramente formali alla versione originariamente approvata a seguito degli adeguamenti intervenuti al Regolamento Congiunto, approvato per il tramite di apposito Atto congiunto emanato, in data 27 aprile 2017, dalla Banca d'Italia e dalla Consob.

Non è stata riscontrata alcuna irregolarità nel contenuto delle stesse né nell'espletamento del relativo procedimento di attuazione.

Al fine di ulteriormente garantire la sostenibilità rispetto alla situazione finanziaria e, in particolare, in considerazione del risultato economico che sarà ottenuto dalla SGR, nei rapporti con il Personale Rilevante è stato assunto quanto segue:

- la componente variabile della remunerazione potrà essere erogata solo a condizione che la Società abbia conseguito un utile nell'esercizio di riferimento;
- l'ammontare complessivo della remunerazione variabile potrà essere riconosciuto in misura percentuale differenziata rispetto all'utile di bilancio. In particolare, potrà essere riconosciuto nella misura pari al 100% nel caso in cui l'utile d'esercizio sia superiore ad

Euro 800.000 ed in misura decrescente in relazione ad un utile d'esercizio più basso, sino alla misura minima del 20% dell'ammontare riconosciuto nell'ipotesi in cui l'utile di bilancio sia inferiore ad Euro 200.000.

Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

La voce "Altri ricavi" ed "Altri oneri" comprende:

L2 - Altri ricavi: Euro 858.282, così composto:

- Euro 562.718 per sopravvenienze attive pari al rilascio del fondo rischi stanziato per contenziosi in essere con AXA REIM SGR definiti stra-giudizialmente (per i dettagli di tale accordo si rimanda al paragrafo "Contenziosi legali" della Relazione degli Amministratori);
- Euro 291.080 risultanti da:
 - a) sopravvenienze attive, pari ad Euro 545.644, a seguito del rilascio del fondo svalutazione crediti, risultato eccedente dopo la compensazione fra posizioni attive e passive effettuata dalla procedura concorsuale cui è stato sottoposto un fornitore di alcuni crediti vantati dal Fondo e integralmente svalutati; e
 - b) la contestuale rinuncia di alcune note di credito da ricevere nei confronti dello stesso fornitore, iscritte nei precedenti esercizi, per Euro 254.564;
- Euro 4.484 per sopravvenienze attive relative a recuperi di maggiori costi iscritti negli esercizi precedenti ed arrotondamenti.

L3 - Altri oneri per Euro 297.823 così composti:

- Euro 297.718 riconducibili al succitato accordo stragiudiziale con AXA REIM SGR (per il quale si rimanda al paragrafo "Contenziosi legali" della Relazione degli Amministratori) e, a loro volta, composti per:
 - a) Euro 47.718 risultanti dalla chiusura sia della posizione di credito del Fondo verso AXA REIM S.G.R., pari a Euro 332.718, sia di quella di debito pari a Euro 285.000;
 - b) Euro 250.000 relativi al riconoscimento ad AXA REIM SGR del nuovo corrispettivo finalizzato alla sottoscrizione di una polizza a copertura delle garanzie di legge residue (evizione, fiscali, ambientali ed Urbanistico/Amministrative) per gli immobili di Assago U7 e Gorgonzola;
- Euro 105 per imposte di bollo, spese bancarie e commissioni e per abbuoni passivi.

Sezione IX – Imposte

Non si rilevano imposte per l'esercizio.

Parte D – Altre informazioni

Sezione I – Investimenti in strumenti finanziari derivati

Il Fondo non investe in strumenti finanziari derivati.

Il livello di leva finanziaria utilizzata dal Fondo alla data del 31 dicembre 2020, calcolata con il metodo degli impegni, è pari a 1,00.



POLIS FONDI SGR.p.A.

Via Solferino, 7
20121 Milano
t. +39 02 3206001
f. +39 02 32060033

sgr@polisfondi.it
www.polisfondi.it