

POLIS FONDI IMMOBILIARI  
DI BANCHE POPOLARI S.G.R.p.A.



Relazione Semestrale al 30 Giugno 2001

## **POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.p.A.**

**Sede legale:**

20123 Milano, Via Gonzaga,7

Tel. 02 879016.1 - Fax 02 87901633

**Capitale sociale:**

€ 5.200.000 interamente versato

Codice fiscale e partita IVA 12512480158

**Banca Depositaria:**

BANCA POPOLARE DI MILANO

C.C.I.A.A. di Milano n.° 158574/98

Iscrizione Banca d'Italia n.° 73 dell' 11/1/99

R.E.A. n.° 1562282

**NOTA ILLUSTRATIVA  
DELLA RELAZIONE SEMESTRALE  
AL 30 GIUGNO 2001  
DEL FONDO IMMOBILIARE CHIUSO POLIS**

**Premessa**

Con provvedimento di Borsa Italiana S.p.A. n. 1602 del 29 marzo 2001 e successiva autorizzazione di Consob del 10 aprile alla pubblicazione della nota integrativa, è stata disposta l'ammissione delle quote del Fondo Polis alla negoziazione ufficiale di Borsa nel mercato telematico azionario con inizio dal 20 aprile 2001.

Ai sensi della normativa vigente è stato affidato l'incarico di sponsor a Efibanca S.p.A. e l'incarico di negoziazione delle quote a Centrosim S.p.A.

Si informa infine che la società di gestione del Fondo Polis ha mutato la propria ragione sociale in Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A. o in forma abbreviata Polis Fondi S.G.R.p.A. e ha trasferito la sede sociale in via Gonzaga n.7 a Milano.

**Commento dei principali dati al 30 giugno 2001**

Il presente rendiconto è stato redatto in conformità alle norme vigenti ed ai regolamenti emanati dall'Organo di Vigilanza.

Con riferimento all'attività di investimento immobiliare del Fondo, nel corso del semestre, con la consulenza dell'Asset Advisor Reag S.r.L. sono state concluse le seguenti operazioni immobiliari:

**ROMA - Via Costi**

In data 19 aprile il Fondo ha acquistato per Euro 21.432.961 (pari a Lire 41,5 miliardi) un immobile che si trova nella zona est della città, in Via Costi 58/60, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di prossima apertura dell'autostrada Roma - l'Aquila (A24). L'area è servita dalla Stazione ferroviaria di 'Tor Sapienza' (FM2) a circa 300 mt.

L'immobile si sviluppa su una superficie totale di mq. 15.343 oltre a mq. 7.000 di parcheggi esterni. E' interamente locato ad una importante società internazionale di telecomunicazione (Orbit Communications Company S.p.A.).

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 7,87%.

**SESTO FIORENTINO -Loc. Osmannoro**

In data 18 giugno il Fondo ha acquistato per Euro 17.559.535 (pari a Lire 34 miliardi) un complesso immobiliare alberghiero ubicato in Sesto Fiorentino, località Osmannoro, nelle vicinanze dell'Aeroporto di Firenze-Peretola.

L'immobile di 180 camere si sviluppa su una superficie lorda di mq. 12.624 oltre a mq. 2.200 di parcheggi. L'attuale conduttore è Sifalberghi - società facente parte del gruppo multinazionale ACCOR - con contratto di locazione decorrente dal 18 giugno 2001, durata 30 anni (più eventuale proroga di 6 anni), manutenzione straordinaria a carico del conduttore, possibilità di optare per un adeguamento del canone al fatturato dell'albergo. Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 7%.

**MILANO -Via Visconti di Modrone**

**ROMA- Via del Serafico**

In data 25 giugno il Fondo ha concluso l'acquisto di due complessi immobiliari dalla joint-venture Morgan Stanley - Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per Euro 45.199.275 (pari a Lire 87,518 miliardi) con un rendimento complessivo lordo del 6,81%.

Il primo è ubicato nel centro storico di Milano, Via Visconti di Modrone 11-15 destinato ad uffici, si sviluppa su una superficie totale di circa mq. 7.500 oltre a circa mq. 500 di parcheggi interrati. L'immobile è interamente locato a Eptaconsors S.p.A., importante operatore del comparto dei servizi finanziari.

Il secondo è ubicato in Roma, Via del Serafico 121, nella zona est del quartiere EUR. Attualmente è in fase di completa ristrutturazione, e si sviluppa su di una superficie totale di circa mq. 12.750 oltre a mq. 2.350 circa di parcheggi interrati e circa 50 posti auto esterni. Esso è locato con decorrenza 1 ottobre 2001 ad un'Agenzia specializzata dell'Organizzazione delle Nazioni Unite.

**BOLOGNA -Via Aldo Moro (Preliminare)**

In data 25 giugno è stato rogitato un accordo preliminare d'acquisto per un immobile destinato ad uffici, ubicato in Bologna, in Via Aldo Moro 38. Tale immobile, in corso di ultimazione il cui completamento è previsto entro la fine del corrente anno, si trova nelle vicinanze della Fiera in un contesto prettamente direzionale e corredato da un sistema di infrastrutture e di vie di comunicazione di elevato livello.

Il preliminare è stato stipulato con la Cogei Costruzioni S.p.A. L'immobile promesso in vendita per Euro 29.595.046

(pari a Lire 57,304 miliardi) sarà interamente locato alla Regione Emilia-Romagna. L'immobile si sviluppa su una superficie totale di circa mq. 16.500+ circa mq. 6.800 di parcheggi interrati e circa mq. 800 di parcheggi esterni ed avrà un rendimento lordo del 7,16%.

Il rendimento medio lordo dei sei investimenti immobiliari a tutt'oggi effettuati dal Fondo Polis è superiore al 7%.

In attesa di completare gli investimenti immobiliari, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente e dal regolamento del Fondo, le disponibilità liquide sono state investite in strumenti finanziari quotati di rapida e

sicura liquidabilità, aventi cioè una vita residua non superiore a dodici mesi.

Gli strumenti finanziari prescelti per gli investimenti sono stati individuati nell'ambito dei titoli emessi da diversi stati appartenenti all'area Euro, per tenere conto delle norme in materia di diversificazione del rischio che prevedono investimenti nel limite massimo del 35% del Fondo in titoli emessi da stati appartenenti all'OCSE.

Riportiamo di seguito in forma schematica gli investimenti in portafoglio alla data di redazione della relazione semestrale:

Titolo	Rendimento lordo	Valorizzazione al 30 giugno 2001	Tasso cedola	Scadenza titolo
BTP 12% 1/9/2001	5,15%	24.222.543	12%	01/09/2001
NEDERLAND	4,67%	47.412.285	8,75%	15/09/2001
CCT 1/12/2001	4,97%	7.512.750	*4,60%	01/12/2001
BTP 12% 1/01/2002	4,71%	32.114.605	12%	01/01/2002
NEDERLAND	4,30%	12.582.900	8,25%	15/02/2002
<b>Totale</b>		<b>123.845.083</b>		

\* tasso semestrale

Il rendiconto semestrale si è chiuso con un incremento del valore complessivo netto del Fondo rispetto al 31 dicembre 2000, di Euro 7.319.201, in conseguenza del rendimento di periodo degli investimenti finanziari e immobiliari in portafoglio.

In particolare, sulla base della stima degli esperti indipendenti (Reddy's Group S.p.A.) è stata contabilizzata una plusvalenza su immobili di Euro 3.576.993,65. Per effetto di tali motivi il valore complessivo del Fondo al 30 giugno è di Euro 269.583.802, per un valore unitario delle quote di Euro 2.089,797, pari ad un rendimento netto su base annua del 4,347%.

in immobili ad uso uffici e direzionali, in immobili di tipo commerciale (shopping centers, centri commerciali ecc.), in immobili ad uso logistico e ad uso diverso (alberghi). La Società di Gestione sta valutando gli ultimi investimenti che si prevede possano concretizzarsi nei prossimi mesi.

Polis Fondi Immobiliari  
di Banche Popolari S.G.R.p.A.

Milano, 19 luglio 2001

### Prospettive d'investimento

Gli investimenti effettuati sono la diretta concretizzazione dell'asset allocation del Fondo che prevede investimenti



**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO IMMOBILIARE CHIUSO POLIS**  
gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A.

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2001 (in Euro)**

ATTIVITA'	Situazione al 30 giugno 2001		Situazione al 31 dicembre 2000	
	Valore complessivo	In perc. dell'attivo	Valore complessivo	In perc. dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
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	123.845.083	45,29%	229.983.890	87,37%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	123.845.083	45,29%	229.983.890	87,37%
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	116.925.842	42,76%	17.662.826	6,71%
B1. Immobili dati in locazione	106.596.740	38,98%	17.662.826	6,71%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	10.329.138	3,78%		
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
<b>E. ALTRI BENI</b> (da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	3.576.538	1,31%	1.847.435	0,70%
F1. Liquidità disponibile	16.531.799	6,05%	4.303.677	1,63%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-12.955.261	-4,74%	-2.456.242	-0,93%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	29.082.762	10,64%	13.744.943	5,22%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	5.778.542	2,11%	9.022.574	3,43%
G3. Crediti di imposta	2.721.598	1,00%	1.245.216	0,47%
G4. Altre	862.547	0,32%	36.094	0,01%
G5. Credito Iva	19.720.075	7,21%	3.441.059	1,31%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>273.430.225</b>	<b>100,00%</b>	<b>263.239.094</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>				
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>				
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>				
L1. Provenni da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	3.846.423		974.493	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	899		-	
M2. Debiti di imposta	520.718		686.540	
M3. Ratei e risconti passivi	461.433		-	
M4. Altre	1.877.397		127.760	
M5. Fondo Imposte sospese	743.133		160.193	
M6. Debiti per cauzioni ricevute	242.843			
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.846.423</b>		<b>974.493</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>269.583.802</b>		<b>262.264.601</b>	
Numero complessivo delle quote in circolazione	129.000		129.000	
Valore unitario delle quote	2.089,797		2.033,059	

# POLIS

**FONDO PER INVESTIMENTI IN IMMOBILI  
PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI**