

DOCUMENTO DI OFFERTA

## OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

AI SENSI DELL'ART. 102 E SEGUENTI, DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE  
MODIFICATO ED INTEGRATO, AVENTE PER OGGETTO QUOTE DI

### "Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

gestito da

Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio p.A.

### Offerente

**Blado Investments S.C.A.**

### Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

n. 129.000 quote di "Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (Codice ISIN IT0001426342) – quotato sul segmento Fondi Chiusi del "Mercato telematico degli *investment vehicles*" organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari alla totalità delle quote emesse dal fondo.

### Corrispettivo unitario offerto

Euro 1.094,54 per ciascuna quota

### Periodo di adesione concordato con Borsa Italiana S.p.A.

dalle ore 8.30 del 28 giugno 2016 alle 17.30 del 20 luglio 2016, estremi inclusi, salvo proroghe

### Data di pagamento

27 luglio 2016, salvo proroghe

### Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni



### Global Information Agent

sodali ALIGNING  
INTERESTS

**Numero Verde**

800 198 965

**20 giugno 2016**

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 19636 del 17 giugno 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenuti.

## INDICE

<b>GLOSSARIO E DEFINIZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>8</b>
<b>A. AVVERTENZE.....</b>	<b>12</b>
A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE .....	12
A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE .....	16
A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALLA FACOLTÀ DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELLA PARTE IV, TITOLO II, CAPO II, SEZIONE II DEL TUF .....	16
A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF.....	17
A.5 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV E IL TIR .....	17
A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE.....	18
A.7 VINCOLI SULLE QUOTE .....	19
A.8 DURATA DEL FONDO E PROROGA STRAORDINARIA .....	19
A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE.....	20
A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE.....	21
<b>B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....</b>	<b>22</b>
B.1 SOGGETTO OFFERENTE .....	22
B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTI DELL'OFFERTA.....	27
B.3 INTERMEDIARI.....	44
B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT .....	45
B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE .....	45
<b>C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA .....</b>	<b>46</b>
C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ.....	46
C.2 AUTORIZZAZIONE.....	46
<b>D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE.....</b>	<b>47</b>
D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE.....	47
D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO.....	47
D.3 STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DA PERSONE CHE AGISCONO IN CONCERTO CON L'OFFERENTE.....	47
<b>E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE .....</b>	<b>48</b>
E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE..	48

E.2	MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DELLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI ALL'OFFERTA .....	55
E.3	PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA).....	55
E.4	VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO .....	56
E.5	VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE.....	56
	NEGLI ULTIMI 12 MESI NON SONO STATE ACQUISTATE QUOTE DEL FONDO DA PARTE DELL'OFFERENTE.....	56
<b>F.</b>	<b>MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA. ....</b>	<b>57</b>
F.1	MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE .....	57
F.2	SUBORDINAZIONE DELL'EFFICACIA DELL'OFFERTA ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA MAGGIORANZA DEI POSSESSORI DEI TITOLI AI SENSI DELL'ART. 40-BIS, COMMA 3, LETTERE C) E D) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI .....	58
F.3	TITOLARITÀ ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA .....	58
F.4	COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA .....	58
F.5	MERCATI SUI QUALI E' PROMOSSA L'OFFERTA .....	58
F.6	DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO .....	59
F.7	MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	59
F.8	INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E O TITOLARI DI QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE .....	60
F.9	MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA .....	60
<b>G.</b>	<b>MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI DELL'OFFERENTE .....</b>	<b>61</b>
G.1	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO .....	61
G.2	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE ..	61
G.3	VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE .....	62
<b>H.</b>	<b>EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO.....</b>	<b>63</b>
H.1	OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI TRA L'OFFERENTE, LA SGR E IL FONDO CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEGLI ULTIMI DODICI MESI ANTECEDENTI.....	63

H.2	ACCORDI TRA L'OFFERENTE, LA SGR O I TITOLARI DI QUOTE AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO .....	63
<b>I.</b>	<b>I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI .....</b>	<b>64</b>
<b>L.</b>	<b>DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE.....</b>	<b>65</b>
L.1	DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE.....	65
L.2	DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO.....	65
L.3	LUOGHI E SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE .....	65
	<b>DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA' .....</b>	<b>66</b>

## GLOSSARIO E DEFINIZIONI

<b>Aderente</b>	Si intende ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una o più Schede di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
<b>Altri Paesi</b>	Gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
<b>Banca Depositaria</b>	Société Générale Bank & Trust, società con sede in 11 avenue Emile Reuter, L-2420 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, ossia la banca presso la quale è stato aperto il Conto Vincolato.
<b>Banche</b>	Le banche finanziatrici ai sensi dei contratti che disciplinano i finanziamenti erogati al Fondo.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Comunicato dell'Emittente</b>	La comunicazione al mercato pubblicata prima dell'inizio del Periodo di Offerta da parte della SGR in conformità al disposto dell'art. 103, comma 3 del TUF.
<b>Comunicato sui Risultati dell'Offerta</b>	Indica il comunicato sui risultati definitivi dell'offerta da pubblicarsi entro il giorno di borsa aperta antecedente alla Data di Pagamento.
<b>Condizione MAC</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. f) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sugli Asset</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. e) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sui Finanziamenti</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. b) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sull'Indice</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. g) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sulla Passività</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. d) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sulla Soglia</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. a) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sulle Penali</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. c) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizione sul Regolamento</b>	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. h) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
<b>Condizioni Sospensive</b>	Le condizioni descritte al paragrafo A.1 alle quali è condizionata la validità dell'Offerta.
<b>CONSOB</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

<b>Conto Vincolato</b>	Il conto aperto dall'Offerente presso la Banca Depositaria su cui è stata depositata una somma di Euro 141.195.660,00, pari all'Esborso Massimo, vincolato all'esatto e puntuale adempimento del pagamento del Corrispettivo.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo in contanti, che sarà corrisposto ad ogni Aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 1.094,54, e al lordo dei Proventi e/o Rimborsi Distribuiti.
<b>Data di Pagamento</b>	Il 27 luglio 2016 ovvero il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, anche nel caso in cui tale periodo sia prorogato.
<b>Data di Riferimento</b>	Il 18 maggio 2016, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, nonché l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta avvenuto a mercati chiusi.
<b>Documento di Offerta</b>	Il presente documento di offerta trasmesso alla CONSOB in data 26 maggio 2016.
<b>Esborso Massimo</b>	Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto della stessa, pari ad Euro 141.195.660,00.
<b>Fondo</b>	Il fondo "Polis – Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da Polis Fondi SGR.
<b>Global Information Agent</b>	Sodali S.p.A., con sede in Roma, via XXIV maggio n. 43.
<b>Intermediari Depositari</b>	Gli intermediari autorizzati (quali banche, SIM, Società di investimento, agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le Schede di Adesione agli Intermediari Incaricati, come identificati al Paragrafo B.3 del presente Documento di Offerta.
<b>Intermediari Incaricati</b>	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
<b>Intermediario Incaricato del Coordinamento</b>	Banca IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo), con sede legale in Largo Mattioli 3, Milano, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5570, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 04377700150, ossia l'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta.
<b>MIV</b>	<i>Mercato Telematico degli Investment Vehicles</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Offerente</b>	Blado Investments S.C.A.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria, promossa dall'Offerente ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, avente ad oggetto massimo n. 129.000 Quote pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo concordato con Borsa Italiana compreso tra il giorno 28 giugno 2016 e il giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
<b>Periodo di Grazia</b>	Il periodo di proroga della durata del Fondo deliberato dal consiglio di amministrazione del Fondo in data 23 settembre 2015 e approvato dalla Banca d'Italia al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio.
<b>Proroga Straordinaria</b>	La facoltà di proroga della durata del Fondo per un periodo non superiore a due anni previsto dall'art. 2-bis del Regolamento del Fondo.
<b>Proventi</b>	Tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo distribuiti ai partecipanti del Fondo.
<b>Proventi e/o Rimborsi Distribuiti</b>	Tutti i proventi e/o i rimborsi parziali <i>pro quota</i> eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento.
<b>Quota</b>	Ciascuna delle 129.000 quote di partecipazione emesse dal Fondo con valore nominale pari ad Euro 2.000.
<b>Quote Oggetto dell'Offerta</b>	Secondo il contesto, tutte o parte, o al singolare, ciascuna delle 129.000 Quote pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.
<b>Regolamento dei Mercati</b>	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.
<b>Regolamento del Fondo</b>	Il regolamento di gestione del Fondo, disponibile sul sito internet della società di gestione <a href="http://www.polisfondi.it">www.polisfondi.it</a> .
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modificazioni ed integrazioni.
<b>Schede di Adesione</b>	Le schede di adesione all'Offerta raccolte dagli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari.
<b>SGR o Polis Fondi SGR</b>	Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio per Azioni, con sede legale in Via Solferino 7, 20121 Milano (MI).
<b>Testo Unico o TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
<b>Titolari di Quote</b>	Le persone che detengono Quote e che sono legittimate a partecipare all'Offerta.
<b>Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV o Net Asset Value</b>	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione semestrale del Fondo ad una data di riferimento.

## PREMESSA

*La seguente premessa descrive sinteticamente la struttura dell'operazione. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni della medesima, si raccomanda un'attenta lettura della successiva sezione "Avvertenze" e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.*

*I dati e le informazioni relativi alla SGR e al Fondo contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni disponibili al pubblico (ivi inclusi quelli disponibili sul sito internet della SGR ([www.polisfondi.it](http://www.polisfondi.it)) alla data del presente Documento di Offerta).*

## L'OFFERTA

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria avente ad oggetto massimo n. 129.000 quote (le "**Quote**") emesse del Fondo "Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "**Fondo**") gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio p.A. ("**Polis Fondi SGR**" o la "**SGR**"), ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, promossa da Blado Investments S.C.A. (l'"**Offerente**").

L'Offerta ha ad oggetto massimo n. 129.000 Quote del Fondo ("**Quote Oggetto dell'Offerta**"), ammesse alle negoziazioni sul MIV, segmento "Fondi Chiusi", con valore nominale di Euro 2.000 ciascuna, pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerta è rivolta a tutti i Titolari di Quote, indistintamente e a parità di condizioni.

L'Offerta è espressamente subordinata, tra l'altro, alla condizione sospensiva del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 64.501 Quote, rappresentative del 50% più una del totale delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso (la "**Condizione sulla Soglia**"). Tale condizione – fermo restando quanto previsto alla successiva Sezione **A.1** delle Avvertenze – è rinunciabile da parte dell'Offerente.

Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 28 giugno 2016 e le ore 17:30 del giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta, salvo proroga.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'art. 44 del Regolamento Emittenti. Pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere (in tutto o in parte) le Quote fino alla Data di Pagamento ovvero fino al momento in cui le Quote saranno restituite ai Titolari di Quote nelle ipotesi descritte dal Paragrafo F.9 del presente Documento di Offerta.

Nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile e, in particolare, dei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, l'Offerente si riserva la facoltà di apportare modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del Periodo di Adesione. Nel caso di modifiche apportate all'Offerta, la chiusura del Periodo di Adesione non potrà avvenire in un termine inferiore a tre giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione della modifica e, laddove opportuno, la chiusura del Periodo di Adesione sarà posticipata.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta in data 18 maggio 2016 (si rinvia sul punto alla successiva Sezione "L'Offerente").

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di alcuna autorità competente.

In data 18 maggio 2016 l'Offerente ha comunicato al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF, l'intenzione di promuovere, in aggiunta all'Offerta, altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Alpha Immobiliare –

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.; (ii) Immobiliare Dinamico – Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni; e (iii) Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

## L'OFFERENTE

Blado Investments S.C.A.

L'Offerente, ha deciso di promuovere l'Offerta in data 18 maggio 2016 e di offrire un corrispettivo di Euro 1.094,54 per ogni Quota del Fondo portata in adesione.

Per ulteriori informazioni in merito alla *corporate governance* dell'Offerente, si rinvia alla successiva Sezione B.1 del presente Documento di Offerta.

## LA SGR E IL FONDO

Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A. è una società per azioni avente la propria sede legale in Milano, in via Solferino 7, autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio ed iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) al n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 12512480158. Nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, la SGR dovrà adempiere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in capo all'emittente nell'ambito dell'Offerta, tra cui l'obbligo di procedere alla diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta da parte dei Titolari di Quote e la propria valutazione dell'Offerta.

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso. Le quote del Fondo sono negoziate sul MIV a partire dal 19 aprile 2001. Sin dalla sua costituzione, il Fondo è stato destinato al pubblico indistinto. Le Quote sono state oggetto di un'offerta al pubblico che si è svolta nel periodo intercorrente tra il 14 febbraio 2000 ed il 20 maggio 2000, successivamente al deposito del prospetto presso la CONSOB in data 22 dicembre 1999. A seguito del perfezionamento dell'offerta pubblica, sono state sottoscritte 129.000 Quote con valore nominale di Euro 2.000 ciascuna e incorporanti i medesimi diritti, per un ammontare totale di Euro 258.000.000,00, diviso tra 16.080 sottoscrittori.

La scadenza del Fondo era originariamente fissata al 31 dicembre successivo al dodicesimo anno dalla data di chiusura delle sottoscrizioni. In data 16 dicembre 2014, l'assemblea dei partecipanti del Fondo ha introdotto la facoltà per la SGR di prorogare la durata del Fondo per un periodo non superiore a due anni, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio (la "**Proroga Straordinaria**").

In data 23 settembre 2015 il consiglio di amministrazione di Polis Fondi SGR, con il parere favorevole del collegio sindacale, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015, deliberando altresì, tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato, la proroga della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "**Periodo di Grazia**"), avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 2 comma 3 del Regolamento di gestione.

A partire dalla data dal 31 dicembre 2015, pertanto, al Fondo è preclusa la possibilità di effettuare ulteriori investimenti e dovrà proseguire nell'attività di dismissione degli *assets* secondo le modalità e le tempistiche dell'attività di vendita previste nel piano di smobilizzo approvato dal consiglio stesso.

In forza delle disposizione sulla Proroga Straordinaria, prima dello scadere del Periodo di Grazia già deliberato, la SGR ha facoltà, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e parere conforme dell'organo di controllo, di prorogare ulteriormente la durata del Fondo fino al 2020.

Per ulteriori informazioni sulla SGR e il Fondo si rinvia al successivo Paragrafo B.2 del presente Documento di Offerta.

### **CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA ED ESBORSO MASSIMO**

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 1.094,54 (il "**Corrispettivo**"). L'Offerente si farà carico del pagamento del Corrispettivo.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla totalità delle Quote del Fondo, l'esborso massimo complessivo dell'Offerente sarà pari ad Euro 141.195.660,00 (l'**Esborso Massimo**).

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo si rinvia al Paragrafo E del presente Documento di Offerta.

### **FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA E GARANZIA DI ESATTO ADEMPIMENTO**

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri.

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria di vincolare la somma di Euro 141.195.660,00, pari all'Esborso Massimo, depositata in un conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (il "**Conto Vincolato**"). La somma presente sul Conto Vincolato è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa), ovvero alla data in cui l'avveramento di una o più Condizioni Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria ha rilasciato in data 20 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

Per maggiori informazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta si rinvia al successivo Paragrafo **G.1** del presente Documento di Offerta.

### **MOTIVAZIONE DELL'OFFERTA**

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili.

Il livello attuale delle quotazioni di mercato e la dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rendono l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore istituzionale quale l'Offerente. L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta) ed è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i Titolari di Quote.

Sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo, l'Offerente ritiene che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote del Fondo dovrebbe generare rendimenti

attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore.

L'Offerente intende, mediante l'Offerta, effettuare un investimento di natura principalmente finanziaria. A tale riguardo, si fa inoltre presente che l'Offerente metterà in piedi una strategia di copertura tramite l'utilizzo di strumenti finanziari derivati per proteggersi dal rischio del deterioramento delle condizioni del mercato immobiliare e dello scenario macroeconomico italiano.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta e sui piani dell'Offerente si rinvia al successivo Paragrafo **G.2** del presente Documento di Offerta.

#### **TEMPISTICA DELL'OFFERTA**

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITÀ DI COMUNICAZIONE</b>
18 maggio 2016	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di promuovere l'offerta sulle Quote ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
26 maggio 2016	Presentazione alla CONSOB del Documento di Offerta e della Scheda di Adesione all'Offerta.	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3 del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
17 giugno 2016	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB.	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
20 giugno 2016	Pubblicazione del Documento di Offerta.	Comunicato diffuso ai sensi degli artt. 36, comma 3 e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti.
Entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione (ossia il 24 giugno 2016)	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF e diffuso ai sensi degli artt. 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti.
28 giugno 2016	Inizio del Periodo di Adesione.	-
20 luglio 2016	Fine del Periodo di Adesione.	-
Ultimo giorno del Periodo di Adesione	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro il giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)	Comunicato sui Risultati dell'Offerta.	Comunicato ai sensi degli artt. 41, comma 6, e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti.
Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)	Comunicazione dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia della (i) Condizione sulla Soglia, (ii) Condizione sui Finanziamenti, (iii) Condizione sulle Penali, (iv) Condizione sulla Passività, (v) Condizione sugli Asset, (vi) Condizione MAC, (vii) Condizione sull'Indice, (viii) Condizione sul Regolamento.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
27 luglio 2016	Data di Pagamento.	-
Entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta	Restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta.	-

## A. AVVERTENZE

### A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE

1. Il perfezionamento dell'Offerta è condizionato al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi o circostanze (le "**Condizioni Sospensive**") entro il termine previsto per ciascuno di essi e di seguito indicato:

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere almeno n. 64.501 Quote, pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso ("**Condizione sulla Soglia**");
- (b) che i contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati) non contengano clausole che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali con conseguente obbligo per il beneficiario di dover corrispondere a titolo di rimborso e/o di penale un ammontare nell'aggregato superiore a Euro 2.000.000,00 (due milioni/00), in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dalla presente Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione sulla Soglia dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro (la "**Condizione sui Finanziamenti**"), salvo che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle Banche ai sensi dei contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati).

Ai fini della Condizione sui Finanziamenti, l'informativa sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dalla SGR non più tardi della diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF. In particolare, tale informativa dovrà includere altresì informazioni dettagliate e puntuali in merito alle conseguenze della violazione delle suddette clausole anche in termini di esborso per la SGR e/o per il Fondo. Resta inteso che in ogni caso la SGR dovrà dare informazioni esaustive riguardo l'eventuale decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali nei contratti di finanziamento e nei contratti derivati, anche laddove i pagamenti a titolo di rimborso e/o di penale non superino nell'aggregato Euro 2.000.000,00 (due milioni/00). A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, nel comunicato dell'emittente emesso dalla SGR, si potranno verificare i seguenti casi:

- (i) nel caso in cui il comunicato dell'emittente contenga informazioni circa l'assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa la presenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come parzialmente non avverata. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere l'eventuale rinuncia all'applicabilità di tali clausole da parte delle Banche, che dovrà essere espressa, da parte delle stesse, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016). Nel caso in cui tale rinuncia da parte delle Banche non avvenga, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);

- (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come parzialmente non avverata. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere l'eventuale rinuncia all'applicabilità delle clausole sopramenzionate da parte di talune Banche, e la conferma da parte della SGR che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine; la rinuncia da parte delle Banche, e la conferma da parte della SGR, dovranno avvenire entro il giorno di borsa aperta antecedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016). Nel caso in cui tale rinuncia da parte delle Banche non avvenga, ovvero nel caso in cui la SGR non abbia confermato che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (c) che i contratti di servizi, riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo la cui durata sia superiore a sei mesi, non contengano clausole che determinino penali per il Fondo nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) ("**Condizione sulle Penali**") e che la SGR fornisca un'indicazione circa la presenza o assenza di tali clausole non più tardi della diffusione del Comunicato dell'Emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF.

A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, nel comunicato dell'emittente emesso dalla SGR, si potranno verificare i seguenti casi:

- (i) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa l'assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa la presenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata. Tuttavia, in tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di valutare la situazione anche alla luce dei risultati dell'Offerta e di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (d) che non vengano effettuati, entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), da parte della SGR o del Fondo, atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta (la "**Condizione sulla Passività**");

- (e) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), la SGR non (i) trasferisca, (ii) si impegni a trasferire e/o, (iii) costituisca garanzie in favore di terzi su, beni del Fondo (la "**Condizione sugli Asset**"), restando inteso che la SGR potrà comunque completare durante tale periodo - a valori non significativamente differenti da quanto annunciato al mercato - la vendita dell'immobile sito a Roma, presso Via Costi 58/60, dell'immobile sito a Gorgonzola, presso Strada Statale 11<sup>1</sup>, e dell'immobile sito a Bologna, presso Via Aldo Moro 21;
- (f) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016): (i) non si verifichino a livello nazionale o internazionale eventi o circostanze comportanti gravi mutamenti nella situazione politica, finanziaria, economica o valutaria; (ii) non si verifichino modifiche rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare; e/o (iii) non vi siano contenziosi, ordini o giudizi emessi da autorità regolamentari, il cui esito potrebbe pregiudicare il successo dell'Offerta, l'esercizio dei diritti di voto e/o degli altri diritti inerenti alle Quote (la "**Condizione MAC**");
- (g) che (i) tra la Data di Riferimento e il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016) non vi sia stata la sospensione da parte di Borsa Italiana di tutte le azioni che compongono l'indice FTSE MIB per più di tre giorni di borsa aperta consecutivi; o (ii) il prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta non sia inferiore del 15% del prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato alla Data di Riferimento (la "**Condizione sull'Indice**");
- (h) che la SGR abbia dichiarato che modificherà, subordinatamente all'esperimento dell'*iter* autorizzativo previsto dal "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" adottato con provvedimento della Banca d'Italia il 19 gennaio 2015, a seguito del perfezionamento dell'Offerta ed entro 25 giorni lavorativi dalla Data Di Pagamento, il Regolamento del Fondo così da adattarlo all'art. 37 comma 3 del TUF (la "**Condizione sul Regolamento**") con specifico riferimento unicamente ai seguenti punti (e con esclusione di modifiche ulteriori rispetto a quelle di seguito indicate, nei medesimi ambiti):
- (i) è costituita l'assemblea dei partecipanti ai sensi dell'art. 37 comma 3 del TUF;
  - (ii) i partecipanti al Fondo possono riunirsi in assemblea esclusivamente per deliberare sulla sostituzione della SGR;
  - (iii) l'assemblea dei partecipanti al Fondo deve potere essere convocata su richiesta di tanti partecipanti che rappresentino il 5% del valore delle Quote in circolazione;
  - (iv) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo devono essere approvate con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle Quote degli intervenuti in assemblea;
  - (v) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo dovranno in ogni caso essere approvate con il voto favorevole di un numero di partecipanti al Fondo che rappresentino il 10% del valore di tutte le Quote in circolazione.

---

<sup>1</sup> Si precisa che in data 19 maggio 2016 la SGR ha comunicato l'avvenuto perfezionamento della vendita dell'immobile sito in Gorgonzola, presso S.S. 11, ad un valore pari a quello precedentemente annunciato al mercato.

Con riferimento alla Condizione MAC, si precisa che l'Offerente intende fare riferimento a eventi, a oggi non prevedibili, relativi al contesto politico e/o economico nazionale o internazionale. Ancorché non prevedibili, è possibile, in via meramente esemplificativa, includere, tra gli eventi attinenti al contesto politico o economico, una crisi rilevante del credito o dei mercati finanziari anche in seguito all'eventuale uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea, o l'uscita di uno o più paesi europei dalla cosiddetta "Euro Zona", l'avvio di conflitti bellici che coinvolgano l'Italia e/o altri paesi europei.

Nel caso in cui la Condizione sulla Soglia, la Condizione sui Finanziamenti, la Condizione sulle Penali, la Condizione sulla Passività, la Condizione sugli Asset, la Condizione MAC, la Condizione sull'Indice o la Condizione sul Regolamento, non si verificassero, l'Offerente si riserva la facoltà di rinunciare a suo insindacabile giudizio alle stesse. L'Offerente si riserva la facoltà di modificare i termini e le condizioni che precedono, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte, in conformità alle previsioni dell'art. 43, comma 1, del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione nelle forme previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

In conformità alla disciplina applicabile, l'Offerente si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti a quaranta giorni di borsa aperta.

L'Offerente comunicherà la notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni Sospensive di cui al presente paragrafo **A.1**, ovvero, in caso di mancato avveramento, potrà esercitare la facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati nella seguente tabella.

Si precisa che l'Offerente sarà l'unico soggetto legittimato a rinunciare a ciascuna delle Condizioni Sospensive.

CONDIZIONE SOSPENSIVA	TERMINE PER IL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA	COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE
a) Raggiungimento della soglia di adesione pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo (Condizione sulla Soglia).	Fine del Periodo di Adesione (ossia il 20 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
b) Assenza di clausole che comportino una decadenza del beneficiario dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali nei contratti di finanziamento <i>Ovvero</i>	Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa antecedente l'inizio del Periodo di Adesione).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
----- Rinuncia sull'applicabilità di tali clausole, ove presenti, da parte delle Banche ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento <i>Ovvero</i>	----- Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	----- Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
----- Rinuncia sull'applicabilità di tali clausole, ove presenti, da parte delle Banche ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento e conferma da parte della SGR che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono tali clausole (Condizione sui Finanziamenti).	----- Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	----- Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
c) Assenza di clausole che comportino penali per la risoluzione anticipata dei contratti di servizi (Condizione sulle	----- Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa antecedente l'inizio del Periodo di	----- Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di

Penali)	Adesione).	Pagamento (26 luglio 2016)
d) Mancata effettuazione da parte della SGR di atti od operazioni che possano contrastare l'operazione (Condizione sulla Passività).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
e) Mancato trasferimento, impegno a trasferire o costituzione di garanzie in favore di terzi su beni del Fondo (Condizione sugli Asset).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
f) Mancato verificarsi della condizione relativa all'assenza di significativi mutamenti sfavorevoli con riguardo, inter alia, al contesto politico, finanziario o regolamentare (Condizione MAC).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
g) Mancato verificarsi della condizione relativa all'assenza di significativi variazioni del valore dell'indice FTSE MIB (Condizione sull'Indice)	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)
h) Manifestazione di impegno da parte della SGR con riguardo alle modifiche al Regolamento del Fondo riguardanti le l'assemblea dei partecipanti al Fondo (Condizione sul Regolamento).	Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa antecedente l'inizio del Periodo di Adesione).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio 2016)

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni Sospensive e qualora l'Offerente non decida di rinunziarvi, l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso, le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione degli aderenti, entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta come sopra indicato il mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli Aderenti per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

## **A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE**

Alla luce delle proprie politiche di investimento e in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR al fine di raggiungere gli obiettivi del fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di volatilità, incertezza, perdita di *know-how*, e interruzione dell'operatività. Resta inteso in ogni caso che l'Offerente si riserverà in futuro di prendere qualsivoglia decisione circa la sostituzione della SGR e/o la modifica del Regolamento del Fondo.

## **A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALLA FACOLTÀ DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELLA PARTE IV, TITOLO II, CAPO II, SEZIONE II DEL TUF**

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da strumenti finanziari di una società quotata sui mercati regolamentati che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in

materia di obbligo di acquisto. Nel caso in cui in seguito al perfezionamento dell'Offerta, il flottante sia ridotto in misura tale da non garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, Borsa Italiana può disporre la revoca dalle negoziazioni sul MIV delle Quote del Fondo in conformità all'articolo 2.5.1. del Regolamento dei Mercati.

Si precisa, peraltro, che l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria avente ad oggetto tutte le Quote emesse dal Fondo, restando inteso che saranno escluse dall'Offerta le Quote detenute dalla SGR in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari.

In ogni caso l'Offerente non intende ripristinare il flottante al fine di garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, né proporre iniziative volte ad ottenere la revoca dalla negoziazione sul MIV delle Quote del Fondo.

Nel caso in cui Borsa Italiana decida di procedere alla revoca dalla quotazione MIV delle Quote in ragione del volume ridotto di flottante, i Titolari di Quote che non abbiano aderito all'Offerta si troverebbero a detenere strumenti finanziari non quotati su un mercato regolamentato e potrebbero, pertanto, incontrare difficoltà nel monetizzare le Quote del Fondo da questi detenute.

#### **A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF**

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani fornite di diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria o straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto di acquisto.

#### **A.5 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV E IL TIR**

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.094,54.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che, nella misura in cui siano pertinenti all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente. Le altre imposte, ivi inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resteranno a carico degli Aderenti.

Il Corrispettivo stabilito da parte dell'Offerente per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta si considera al lordo dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento (i "**Proventi e/o Rimborsi Distribuiti**").

Gli Aderenti all'Offerta avranno pertanto diritto a percepire direttamente dalla SGR i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti di cui al paragrafo che precede.

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto dalla SGR a titolo di Rimborsi e/o Proventi Distribuiti per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta. In caso di acquisto da parte dell'Offerente di tutte le Quote oggetto dell'Offerta, l'Esborso Massimo sarà pari ad Euro 141.195.660,00.

Alla data del 18 maggio 2016, ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta (la "**Data di Riferimento**"), il Corrispettivo incorpora un premio rispetto al prezzo medio ponderato delle Quote, come di seguito descritto:

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	847,69	1.094,54	29,1 %
6 mesi	875,63		25,0 %
3 mesi	909,27		20,4 %
1 mese	927,22		18,0 %
18 maggio 2016*	915,00		19,6 %

(\*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

Il Corrispettivo (alla Data di Riferimento) risulta inferiore di Euro 514,77 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota del Fondo, pari ad Euro 1.609,31 per Quota; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 32,0% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota. Si evidenzia inoltre che il prezzo di chiusura delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 726,00 Euro/Quota, relativo al 15 luglio 2015, e un valore massimo di 970,00 Euro/Quota, relativo al 31 marzo 2016.

Valore complessivo netto al 31 dicembre 2015 (€)	Corrispettivo unitario offerto (€)	Sconto del corrispettivo offerto rispetto al valore complessivo netto al 31 dicembre 2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015
1.609,31	1094,54	- 32,0 %	0,08%	1,90%

Come evidenziato dalla tabella che precede, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento al 27 luglio 2016, risulta pari a 0,08%. Assumendo invece la liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto risulta pari a 1,90%.

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (46 Quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono approssimativamente lo 0,04% del numero totale delle Quote emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesso il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'Offerta rappresenta pertanto un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire il loro investimento (i) con un premio sul prezzo di mercato delle singole Quote e (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

## A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE

Banca IMI S.p.A. ("Banca IMI") fa parte di un gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A., iscritta come capogruppo all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5361. Il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (il "Gruppo ISP") opera nel settore del credito e degli strumenti finanziari esercitando, in particolare - tramite le società ad esso appartenenti, in possesso ove prescritto delle necessarie autorizzazioni - attività di banca di investimento e di finanza aziendale, finanziamento, attività di gestione di mezzi propri - per il tramite delle attività di acquisizione e gestione delle partecipazioni e proprietary trading -, di consulenza in materia di investimenti, di emissione, collocamento, ricezione e trasmissione di ordini, esecuzione di ordini per conto della clientela e negoziazione per conto proprio di strumenti finanziari, di gestione di portafoglio, inclusa la gestione di schemi di investimento

collettivi, di gestione di sistemi multilaterali di negoziazione. Nell'espletamento dell'Incarico, pertanto, Banca IMI sarà soggetta e dovrà conformarsi a tutte le vigenti norme legislative e regolamentari in materia di attività creditizie e di intermediazione mobiliare, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti la separazione delle attività nei gruppi bancari e finanziari polifunzionali e la gestione della riservatezza delle informazioni acquisite nell'espletamento di tali attività dalle singole società - o dipartimenti separati di società - appartenenti al Gruppo ISP.

Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP sono pertanto coinvolte in una vasta gamma di attività, in relazione alle quali non può essere escluso che possano scaturire situazioni o impegni in conflitto di interessi rispetto all'Incarico derivanti dalla circostanza che le stesse hanno in passato, possono alla data odierna, o potranno in futuro, fornire uno o più dei predetti servizi finanziari e bancari a favore dell'Offerente stesso, di soggetti appartenenti alla sua compagine sociale, di società appartenenti al suo gruppo, di altre società operanti nel medesimo settore dell'Offerente o interessate a effettuare altre operazioni di natura simile, nonché avere interessenze e/o designare uno o più membri degli organi sociali in una o più società coinvolte nell'operazione a vario titolo, anche come parte acquirente, e/o in soggetti potenzialmente concorrenti dell'Offerente, del suo gruppo e/o dei suoi futuri investitori/partner ed esercitare i relativi diritti amministrativi o economici in tutte le suddette tipologie di soggetti. Inoltre, nella loro normale attività di gestione di portafoglio, negoziazione, intermediazione e finanziamento di attività, Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP potranno detenere in qualsiasi momento posizioni al rialzo o al ribasso, strumenti finanziari a titolo di pegno e trattare o comunque effettuare, per proprio conto o per conto della clientela, investimenti in titoli azionari e/o obbligazionari quotati su qualsiasi mercato regolamentato e/o non quotati, o concedere finanziamenti a società che possono risultare coinvolte nell'operazione.

Salvo quanto sopra, l'Offerente non è a conoscenza di potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'Offerta. In particolare, l'Offerente non ha rapporti di natura partecipativa né di natura commerciale con la SGR, i suoi azionisti ed i suoi amministratori e dirigenti.

#### **A.7 VINCOLI SULLE QUOTE**

Alla data del presente Documento di Offerta, non vi sono accordi aventi ad oggetto la costituzione di diritti di pegno o vincoli di altra natura sulle Quote che l'Offerente dovesse acquistare ad esito dell'Offerta. Tuttavia, l'Offerente non esclude che sulle Quote possano in futuro essere costituiti diritti di pegno o vincoli di altra natura al fine di garantire obbligazioni eventualmente assunte in futuro dall'Offerente.

#### **A.8 DURATA DEL FONDO E PROROGA STRAORDINARIA**

Come anticipato in sede introduttiva, la scadenza del Fondo era originariamente fissata al 31 dicembre successivo al dodicesimo anno dalla data di chiusura delle sottoscrizioni. In data 16 dicembre 2014, l'assemblea dei partecipanti del Fondo ha introdotto la facoltà per la SGR di prorogare la durata del Fondo per un periodo non superiore a due anni, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio (sopra definita Proroga Straordinaria).

In data 23 settembre 2015 il consiglio di amministrazione di Polis Fondi SGR, con il parere favorevole del collegio sindacale, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015, deliberando altresì, tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato, la proroga della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (sopra definito Periodo di Grazia), avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 2 comma 3 del Regolamento di gestione.

A partire dalla data dal 31 dicembre 2015, pertanto, al Fondo è preclusa la possibilità di effettuare ulteriori investimenti e lo stesso dovrà proseguire nell'attività di dismissione degli *asset* secondo le modalità e le tempistiche dell'attività di vendita previste nel piano di smobilizzo approvato dal consiglio stesso.

In forza delle disposizione sulla Proroga Straordinaria, prima dello scadere del Periodo di Grazia già deliberato, la SGR ha facoltà, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e parere conforme dell'organo di controllo, di prorogare ulteriormente la durata del Fondo fino al 2020.

## A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE

A fini di maggior chiarezza si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali Titolari di Quote.

### A.9.1 Adesione all'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficacia, i Titolari di Quote riceveranno Euro 1.094,54 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione.

Si riporta di seguito il tasso interno di rendimento relativo agli Aderenti che abbiano sottoscritto le Quote del Fondo in sede di collocamento iniziale, assumendo:

- (i) la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015;
- (ii) che abbiano venduto sul mercato le Quote al prezzo corrente alla Data di Riferimento;
- (iii) che abbiano portato le Quote in adesione all'Offerta, assumendo che la Data di Pagamento corrisponda al 27 luglio 2016:

#### Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività (18 giugno 2000) fino al 31 dicembre 2015 (data della Relazione Annuale)

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€258.000.000	100%
Totale versamenti effettuati	€258.000.00	100%
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	€141.004.733	54,65%
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 operativo delle altre operazioni di gestione	€4.633.364	1,80%
H. Oneri finanziari complessivi	-€11.212.047	-4,35%
I. Oneri di gestione complessivi	-€83.965.603	-32,54%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€12.905.518	5,00%

M. Imposte complessive	-€7.205.139	-2,79%
<b>Rimborsi di Quote effettuati</b>	-€24.510.000	-9,50%
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	-€94.931.072	-36,79%
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	€76.247.211	29,55%
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015</b>	€207.601.001	80,47%
<b>Totale importi da richiamare</b>	-	

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO</b>	<b>%</b>	<b>1,90%<sup>(1)</sup></b>	<b>-0,69%<sup>(2)</sup></b>	<b>0,08%<sup>(3)</sup></b>

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

- Note:
- (1) Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto (31 dicembre 2015).
  - (2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione delle Quote al prezzo di Borsa alla Data di Riferimento.
  - (3) Calcolato ipotizzando il pagamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento.

## A.9.2 Mancata adesione all'Offerta

I Titolari di Quote che non abbiano aderito alla presente Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a mantenere i diritti alle medesime connessi, tra cui, in particolare, il diritto a ricevere le distribuzioni di proventi e i rimborsi parziali *pro-quota* eventualmente deliberati dalla SGR.

Nel caso in cui in seguito al perfezionamento dell'Offerta, il flottante sia ridotto in misura tale da non garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, Borsa Italiana può disporre la revoca dalle negoziazioni sul MIV delle Quote del Fondo in conformità all'articolo 2.5.1 del Regolamento dei Mercati. Nel caso in cui Borsa Italiana decida di procedere alla revoca dalla quotazione MIV delle Quote in ragione del volume ridotto di flottante, i Titolari di Quote che non abbiano aderito all'Offerta si troverebbero a detenere strumenti finanziari non quotati su un mercato regolamentato e potrebbero, pertanto, incontrare difficoltà nel monetizzare le Quote del Fondo da questi detenute, e, in tal caso, i Titolari di Quote potrebbero trovarsi nella situazione di dover attendere l'effettiva data di liquidazione del Fondo al fine di ottenere i Proventi derivanti dalla cessione degli immobili e delle altre attività del Fondo.

Con riferimento alla durata del Fondo, al Periodo di Grazia e alla Proroga Straordinaria si rinvia alla precedente Sezione **A.8**.

## A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

I fondi di investimento non hanno personalità giuridica e il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo, è Polis Fondi SGR.

In tale veste, la SGR è tenuta, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, a diffondere al mercato, entro il giorno antecedente all'inizio del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta da parte dei Titolari di Quote e la propria valutazione dell'Offerta.

## **B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE**

### **B.1 SOGGETTO OFFERENTE**

#### **B.1.1 Blado Investments S.C.A.**

##### **B.1.1.1 Forma giuridica, sede sociale e anno di costituzione**

Blado Investments S.C.A. ("**Blado**" o l'"**Offerente**") è l'Offerente nel contesto dell'Offerta.

Blado ha la propria sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo al n. B 206146.

Blado è una società in accomandita per azioni (*société en commandite par actions*), con un capitale sociale di Euro 31.000,00 diviso in n. 31 azioni, con valore nominale di 1.000,00 ciascuna. Alla data del presente Documento di Offerta sono state emesse n. 30 azioni di Blado a favore dei soci accomandanti (*associés commanditaires*), e n. 1 azione di Blado a favore del *general partner (gérant)* Blado GP (come *infra* definito). Il capitale sociale emesso alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta è quindi pari a Euro 31.000,00.

Blado è stata costituita il giorno 11 maggio 2016 ed ha durata indeterminata. Si precisa che Blado non è stata costituita al solo fine della promozione dell'Offerta, ma tale società potrà promuovere altre offerte aventi ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Quote ed effettuare altri investimenti in futuro.

Non è escluso che in futuro Blado sia trasformata in fondo di investimento SIF (*specialized investment fund*) approvato dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* del Granducato di Lussemburgo. la forma giuridica di Blado, in tal caso, sarà quella di una S.C.A.-SIF.

##### **B.1.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente**

Blado è una società costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo. La competenza a risolvere le controversie tra l'Offerente ed i suoi soci spetta alle giurisdizioni del Granducato di Lussemburgo, in applicazione delle disposizioni della legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, salvo l'applicabilità di fori inderogabili.

##### **B.1.1.3 Soggetti titolari dell'Offerente e soggetti coinvolti nella sua gestione**

L'Offerente è una società gestita dal *general partner (gérant)* Blado General Partner S.à r.l., società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 204763 ("**Blado GP**"). Come sopra precisato, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta Blado GP detiene n. 1 azione di Blado.

Il capitale sociale di Blado GP è interamente detenuto da Elliott Associates L.P. ("**EALP**").

Alla data del presente Documento di Offerta le restanti n. 30 azioni di Blado sono detenute dal socio accomandante (*associé commanditaire*) Amelia (Europe) Investments S.à r.l., società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de*

*Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 204752, il capitale sociale della quale è a sua volta detenuto in misura pari a circa il 67% dello stesso da Elliott International L.P. ("EILP"), e per la restante parte, e quindi in misura pari a circa il 33% dello stesso, da EALP.

Per una sintetica descrizione di EILP e EALP si rimanda al **Paragrafo B.1.1.5** che segue.

#### **B.1.1.4 Amministrazione e controllo interno**

Come sopra riferito, Blado è gestita da Blado GP.

Ai sensi della legislazione del Granducato di Lussemburgo, la gestione di Blado GP (e quindi di Blado) spetta ai *Manager(s)* della stessa Blado GP, i quali hanno il potere di agire in nome di Blado GP e porre in essere atti ed operazioni conformi all'oggetto sociale della stessa. Il potere di firma spetta congiuntamente ad un *Manager A* e ad un *Manager B*.

Come indicato nella tabella che segue, sono attualmente nominati quali *Manager A* di Blado GP i signori Jeffrey Yurkovic e Michael Stephan, e quale *Manager B* il signore Jonathan Lepage. Tutti i suddetti *Managers* sono nominati per una durata indeterminata.

<b>Componenti</b>	<b>Carica</b>	<b>Cittadinanza e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Jeffrey Yurkovic	<i>Manager A</i>	Stati Uniti d'America, 01/06/1983	11/05/2016
Michael Stephan	<i>Manager A</i>	Stati Uniti d'America, 20/06/1967	11/05/2016
Jonathan Lepage	<i>Manager B</i>	Belgio, 27/08/1975	11/05/2016

Si segnala che Blado non è dotata di un organo di controllo.

Si segnala inoltre che, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nessuno dei *Managers* di Blado GP ricopre cariche o è titolare di interessenze economiche nell'ambito della SGR.

EALP, in quanto *limited partnership*, non è dotata di un organo amministrativo. Come precisato al Paragrafo seguente, la gestione di EALP è affidata ai *general partners* Elliott Capital Advisors L.P., Elliott Special GP, L.L.C. e Paul Singer.

#### **B.1.1.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte l'Offerente**

Come sopra precisato, alla data del presente Documento di Offerta il capitale sociale di Blado è detenuto, oltre che da Blado GP, da Elliott International L.P. e da Elliott Associates L.P., indirettamente per mezzo di Amelia (Europe) Investments S.à r.l. (come sopra definita). Elliott Associates L.P. è anche titolare dell'intero capitale sociale di Blado GP.

EILP ed EALP sono fondi di investimento che fanno parte - unitamente a soggetti che agiscono in qualità di *general partner, investment manager* e/o *investment advisor* degli stessi - del gruppo Elliott, un gruppo con circa 370 dipendenti operativi negli uffici di New York, Londra, Hong Kong e Tokyo, di cui circa 165 *investment professionals*, che gestisce *assets* per un controvalore complessivo lordo di circa USD 46,2 miliardi<sup>2</sup>, di cui circa USD 15,4 miliardi riferibili a EALP e circa USD 30,8 miliardi riferibili a EILP.

<sup>2</sup> Dato aggiornato al 31 dicembre 2015.

Il fondo più importante del gruppo Elliott, EALP, fu fondato nel 1977 ed è uno dei più risalenti fondi speculativi di investimento ancora attivi. EALP e EILP, come fondi principali del gruppo Elliott, sono caratterizzati da strategie di investimento diversificate aventi ad oggetto un'ampia gamma di strumenti finanziari.

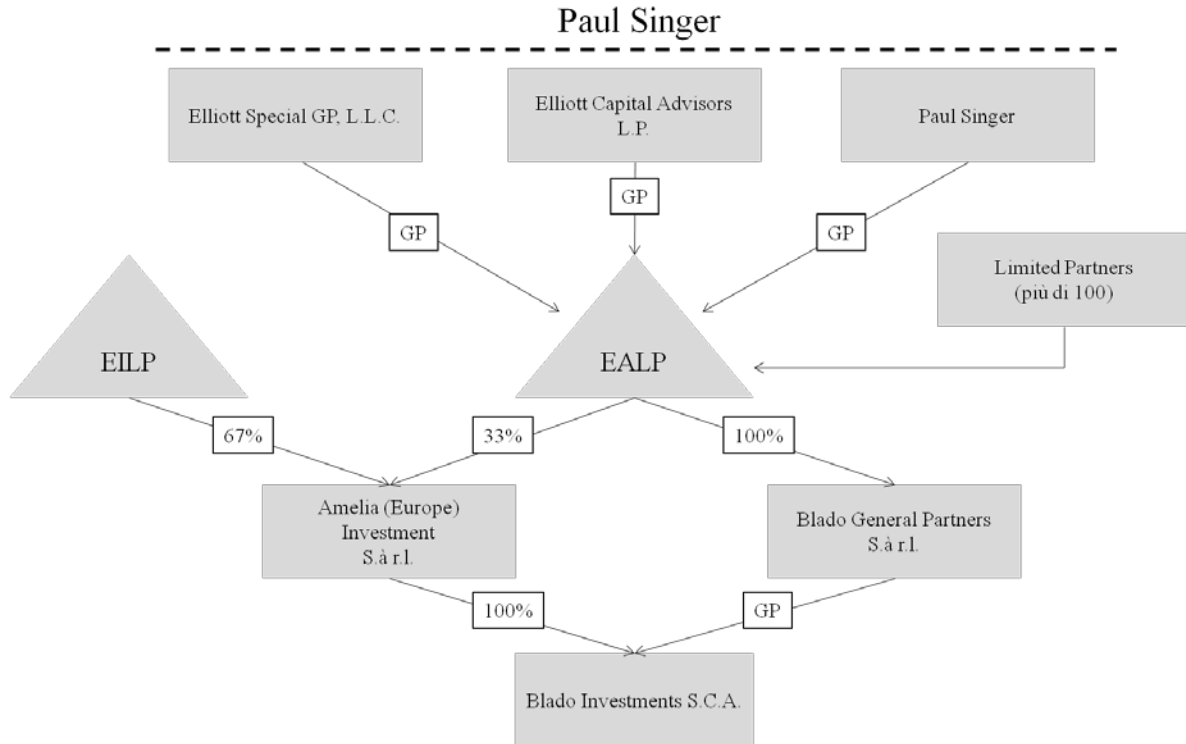
EILP è costituito in forma di *limited partnership* nella giurisdizione delle Isole Cayman, con sede legale presso Maples Corporate Services Limited, P.O. BOX 309, Ugland House, Church Street, KY1-1104 George Town, Grand Cayman, Isole Cayman. EILP è registrato al registro delle società delle Isole Cayman al numero CR-10177 e presso la *Cayman Islands Monetary Authority* ai sensi della *Mutual Fund Law* delle Isole Cayman. EILP ha come *limited partner* Elliott International Limited, soggetto partecipato da un numero di investitori superiore a 100, nessuno dei quali detentore di una partecipazione superiore al 25% del capitale sociale.

Elliott International Capital Advisors Inc., un *SEC relying adviser* presso la *Securities and Exchange Commission* degli Stati Uniti di America, agisce come *investment manager* di EILP, con il compito di gestire gli investimenti di quest'ultimo, esercitando anche i diritti che spettano a EILP in relazione a tali investimenti, ivi inclusi i diritti di voto. EILP in ogni caso mantiene il diritto di dare istruzioni all'*investment manager* in relazione a tali diritti di voto e di esercitarli direttamente.

EALP è costituito in forma di *limited partnership* ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware, Stati Uniti d'America, con sede legale presso The Corporation Trust Company, Corporation Trust Center, 1209, Orange Street, Wilmington, DE 19801, Stati Uniti d'America. EALP è registrato presso il *Department of the State of Delaware*, divisione *Corporations*, al numero 2099701. EALP è detenuta da un numero di *limited partners* superiore a 100.

Le decisioni circa gli investimenti di EALP, inclusi i diritti di voto esercitabili dal medesimo in relazione agli investimenti effettuati, spettano ai *general partners* del medesimo, che sono Elliott Special GP, L.L.C., Elliott Capital Advisors L.P. e Paul Singer, tutti *SEC relying adviser* presso la *Securities and Exchange Commission* degli Stati Uniti di America. Si precisa che Paul Singer è il soggetto indirettamente preposto alla gestione di EALP, in virtù del suo ruolo altresì di (i) *general partner* di Elliott Capital Advisors L.P. e (ii) *managing member* di Elliott Special GP, L.L.C.. Il controllo indiretto su EALP è esercitato da Paul Singer.

Il grafico che segue esemplifica la struttura del gruppo cui fa capo Blado alla data del presente Documento di Offerta. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente è controllata da Blado GP, gestore dell'Offerente stessa in qualità di *general partner*. Il controllo su Blado GP ai sensi dell'art. 93 TUF è esercitato da EALP. Alla data del presente Documento di Offerta, nessun soggetto detiene una partecipazione superiore al 25% del capitale sociale di EALP.



Nel contesto del gruppo Elliott si colloca anche la società di diritto inglese Elliott Advisors (UK) Limited, numero di registro presso la *Financial Conduct Authority* n. 401411 ("EAUK"), che opera in qualità di *sub-manager* di Elliott Management Corporation ("EMC"), fornendo servizi di gestione e consulenza ai fondi gestiti da EMC o cui EMC fornisce tali servizi, ivi inclusi EALP e EILP.

#### **B.1.1.6 Attività**

Ai sensi dell'articolo 2 dello statuto sociale, l'oggetto sociale dell'Offerente consiste, *inter alia*, nella detenzione in qualunque forma di partecipazioni in società lussemburghesi e/o estere, nonché in altre veicoli di investimento, nell'acquisizione tramite compravendita, sottoscrizione o altra operazione, nella cessione tramite vendita, scambio o altra operazione di strumenti finanziari e nell'amministrazione, gestione, controllo e sviluppo del proprio portafoglio di investimento.

L'oggetto sociale dell'offerente consiste altresì nell'acquisto di immobili nel Granducato del Lussemburgo e/o all'estero, ivi inclusa la detenzione diretta o indiretta di partecipazioni in società lussemburghesi e/o estere il cui principale scopo sia l'acquisizione, lo sviluppo, la promozione, la vendita, la gestione e/o la locazione di immobili.

In aggiunta a quanto sopra, l'Offerente è stato costituito anche al fine di promuovere l'Offerta ed altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.; (ii) Immobiliare Dinamico – Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni; e (iii) Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

#### **B.1.1.7 Principi contabili**

Il bilancio sottoposto a revisione contabile sarà pubblicato su base annuale e predisposto in conformità ai principi contabili *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea ("IFRS"). La revisione legale dei conti dell'Offerente è affidata a HRT Revision S.A., una

società di capitali (*société anonyme*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 163, rue du Kiem, L-8030 Strassen (Granducato di Lussemburgo), iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 52138.

#### **B.1.1.8 Situazione economica patrimoniale e finanziaria**

Considerata la recente costituzione di Blado, non sono presenti alla data del Documento di Offerta bilanci e/o situazioni economico patrimoniali dei periodi precedenti. Il primo bilancio di Blado, come da atto costitutivo, si chiuderà al 30 giugno 2017.

A fini meramente illustrativi, si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente alla data del presente Documento di Offerta, non assoggettata ad alcuna verifica contabile e predisposta esclusivamente ai fini dell'inserimento nel presente Documento di Offerta.

<i>(in milioni di euro)</i>			
<b>Attività</b>		<b>Passività</b>	
Cassa ed equivalenti	561,98	Debiti verso soci per finanziamenti	56,40
Immobilizzazioni finanziarie	2,05	<b>Totale passività</b>	<b>56,40</b>
		Capitale sociale	0,03
		Riserva da sovrapprezzo azioni	507,60
		<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>507,63</b>
<b>Totale attività</b>	<b>564,03</b>	<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>564,03</b>

#### **B.1.1.9 Andamento recente**

Nel periodo intercorrente tra la data di costituzione di Blado e la data del presente Documento di Offerta, non si sono registrati fatti diversi dall'ordinaria attività di gestione che assumano rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Blado.

## **B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTI DELL'OFFERTA**

Le informazioni contenute nella presente sezione sono interamente tratte da fonti accessibili al pubblico e, necessariamente, non sono state oggetto di verifica da parte dell'Offerente.

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione del risparmio che amministra il Fondo è Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A. – in breve – Polis Fondi S.G.R.p.A. I paragrafi che seguono forniscono, pertanto, informazioni relative a tale società.

### **B.2.1 La SGR**

#### **B.2.1.1 Denominazione e forma giuridica**

Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione che amministra il Fondo è Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A., avente la sede legale in Milano, in via Solferino 7.

Polis Fondi S.G.R.p.A. è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia del 11 gennaio 1999 ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) al n. 20 in applicazione delle norme legislative e regolamentari.

#### **B.2.1.2 Capitale sociale**

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale di Polis Fondi S.G.R.p.A., interamente versato, ammonta ad Euro 5.200.000,00 ed è suddiviso in 520.000 azioni ordinarie.

La tabella che segue rappresenta la compagine sociale della SGR alla data del presente Documento di Offerta:

<b>Soci</b>	<b>N. di azioni</b>	<b>% del capitale sociale</b>
Banca Popolare di Sondrio – Società cooperativa per azioni	101.920	19,6%
Banca Popolare di Vicenza S.p.A.	101.920	19,6%
Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Società cooperativa	101.920	19,6%
Unione di Banche Italiane S.p.A. – in breve – UBI Banca	101.920	19,6%
Sanfelice 1893 Banca Popolare, Società cooperativa per azioni	50.960	9,8%
Banca Valsabbina Società cooperativa per azioni – in breve – "La Valsabbina"	50.960	9,8%
Unione Fiduciaria S.p.A. Società Fiduciaria e di Servizi delle Banche Popolari Italiane – in breve – Unione Fiduciaria S.p.A.	10.400	2%
<b>Totale</b>	<b>520.000</b>	<b>100%</b>

Fonte: Registro delle Imprese di Milano

Sulla base delle informazioni disponibili al pubblico alla data del presente Documento di Offerta, ed in particolare della relazione sulla *corporate governance* del 2009, risulta che i soci di Polis Fondi

S.G.R.p.A. abbiano sottoscritto un patto parasociale, e che nessun socio eserciti il controllo su Polis Fondi S.G.R.p.A..

### **B.2.1.3 Consiglio di amministrazione**

Ai sensi dell'art. 10 dello statuto sociale, l'amministrazione della SGR è affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero di amministratori compreso tra 9 e 13.

Alla data del presente Documento di Offerta, Polis Fondi S.G.R.p.A. è amministrata da un consiglio di amministrazione cui compete la gestione del Fondo al fine di porre in essere le attività principali del Fondo e raggiungere lo scopo sociale dello stesso. Il consiglio di amministrazione è attualmente composto da amministratori che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2016.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, la carica ricoperta e la data di nomina dei componenti del consiglio di amministrazione.

<b>Amministratore</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Paolo Umberto Berlanda <sup>3</sup>	Amministratore Delegato	Alzano Lombardo (BG), 10/10/1955	23 aprile 2014
Roberto Ruozi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Biella, 17/05/1939	23 aprile 2014
Giorgio Ricchebuono	Consigliere	Carcare (SV), 10/06/1946	23 aprile 2014
Paolo Mazza	Consigliere	Modena, 30/03/1971	23 aprile 2014
Fabio Cereghini	Consigliere	Roma, 10/03/1971	23 aprile 2014
Renato Barbieri	Consigliere	Quingentole (MN), 30/09/1949	23 aprile 2014
Gianerminio Cantalupi <sup>4</sup>	Consigliere	Milano, 03/08/1950	23 aprile 2014
Claudio Devecchi <sup>5</sup>	Consigliere	Milano, 09/08/1949	23 aprile 2014
Maria Teresa Benotti	Consigliere	San Felice Sul Panaro (MO), 13/01/1958	29 aprile 2015
Alessandro Balboni	Consigliere	Carpi (MO), 04/08/1970	29 aprile 2015

Fonte: Registro delle Imprese di Milano

I componenti del consiglio di amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale della SGR.

### **B.2.1.4 Collegio Sindacale**

L'art. 17 dello statuto sociale di Polis Fondi S.G.R.p.A. prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

Il collegio sindacale è attualmente composto da sindaci che resteranno in carica per tre esercizi sociali.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, la carica ricoperta e la data di nomina dei componenti del collegio sindacale.

<sup>3</sup> Direttore Generale e Amministratore Delegato.

<sup>4</sup> Consigliere indipendente.

<sup>5</sup> Consigliere indipendente.

<b>Sindaco</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data di nomina</b>
Giorgio Moro Visconti	Presidente del Collegio Sindacale	Milano, 12/10/1930	23 aprile 2014
Sergio Brancato	Sindaco effettivo	Milano, 30/01/1959	23 aprile 2014
Angelo Faccioli	Sindaco effettivo	Badia Pavese (PV), 04/01/1949	23 aprile 2014
Pio Bersani	Sindaco supplente	Carmagnola (TO), 28/02/1935	23 aprile 2014
Claudio Guagliani	Sindaco supplente	Brindisi, 24/08/1971	29 aprile 2015

Fonte: Registro delle Imprese di Milano

I componenti del collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale della SGR.

#### **B.2.1.5 I fondi gestiti da Polis Fondi S.G.R.p.A.**

In aggiunta al Fondo, alla data del presente Documento d'Offerta, Polis Fondi S.G.R.p.A. gestisce i seguenti fondi<sup>6</sup>:

- (i) Asset Bancari, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (ii) Asset Bancari II, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (iii) Asset Bancari III, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (iv) Asset Bancari IV, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (v) Asset Bancari V, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (vi) Asset Bancari VI, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (vii) Fondo Consortium, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (viii) Fondo Centro delle Alpi Real Estate, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (ix) Fondo Logistica Sviluppo, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (x) Fondo Il Ruscello, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xi) Fondo Soreo I, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xii) Fondo REA, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xiii) Fondo Finurbe I, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xiv) Fondo il Vignola, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xv) Fondo Polis Tre, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xvi) Fondo Le Brughiere, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xvii) Fondo Likizo, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xviii) Star I, fondo chiuso riservato ad investitori qualificati;
- (xix) Fondo Metropolis - fondo chiuso riservato ad investitori qualificati.

#### **B.2.2 Il Fondo**

Ai sensi dell'art. 1, lett. j) e k), del TUF, per fondo comune di investimento si intende un organismo di investimento collettivo del risparmio ("OICR") costituito e amministrato da una società di gestione come patrimonio autonomo suddiviso in quote. L'OICR è uno strumento di investimento collettivo del risparmio raccolto mediante una o più emissioni di quote o azioni, tra una pluralità di investitori gestito collettivamente nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi e investito in strumenti finanziari, partecipazioni e altri beni mobili ed immobili sulla base di una politica di investimento predeterminata. Le Quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30, del 5 marzo 2015, un fondo comune di investimento 'immobiliare' deve investire almeno i due terzi del suo valore complessivo lordo in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri OICR immobiliari, anche esteri.

<sup>6</sup> Dati derivanti dall'albo degli intermediari tenuto da Banca d'Italia.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

### **B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica**

Il Fondo è un fondo comune d'investimento di tipo chiuso, gestito da Polis Fondi S.G.R.p.A..

Il Fondo è stato originariamente istituito e gestito da Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari S.p.A., poi ridenominata il 20 aprile 2001 Polis Fondi S.G.R.p.A., autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 20 dell'Albo delle società di gestione del risparmio di cui all'articolo 35, comma 1, del TUF. Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 19 febbraio 1999.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte principalmente dal Regolamento del Fondo, dai rendiconti annuali del Fondo e dal prospetto informativo pubblicato nell'ambito dell'offerta pubblica di vendita e collocamento delle Quote o da altre fonti pubblicamente disponibili sul sito internet di Polis Fondi S.G.R.p.A.: [www.polisfondi.it](http://www.polisfondi.it).

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento del Fondo, disponibile sul sito internet del Fondo [www.polisfondi.it](http://www.polisfondi.it).

### **PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO**

<b>Società di gestione del risparmio</b>	Polis Fondi S.G.R.p.A.
<b>Banca depositaria</b>	Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a.
<b>Esperto indipendente</b>	Reag S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	Deloitte & Touche S.p.A.
<b>Sottoscrizione delle Quote</b>	Il patrimonio del Fondo è stato raccolto con un'unica emissione di quote mediante sottoscrizione in denaro.
<b>Durata del Fondo</b>	<p>La durata del Fondo è fissata in 12 anni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni con scadenza al 31 dicembre successivo al 12° anno.</p> <p>Polis Fondi S.G.R.p.A., nell'interesse dei sottoscrittori, può prorogare la durata del Fondo, almeno 1 anno prima della sua scadenza, di ulteriori 3 anni. Polis Fondi S.G.R.p.A., con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con il parere conforme del collegio sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a 3 anni della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.</p> <p>In tal caso, dalla delibera deve risultare che: (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita dei beni in portafoglio nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. La delibera deve, altresì, contenere il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultino i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>La liquidazione del Fondo può avere luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) ad iniziativa della SGR con delibera del consiglio di amministrazione nell'interesse dei possessori delle quote;</li><li>(ii) per scadenza del termine di durata del Fondo;</li><li>(iii) in caso di scioglimento della SGR.</li></ul>

	<p>Nel caso di liquidazione ad iniziativa della SGR, a decorrere dalla data della delibera della liquidazione, cessa ogni attività di investimento. La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della legge e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza.</p> <p>In base a quanto ripostato nella relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015 e nel comunicato stampa pubblicato il 23 settembre 2015, "<i>nella seduta del 23 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione di Polis Fondi SGR, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo Polis, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015, deliberando altresì, tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato, la proroga della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "periodo di grazia"), avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 2 comma 3 del Regolamento di gestione. A partire dalla data dal 31 dicembre 2015, pertanto, al Fondo è preclusa la possibilità di effettuare ulteriori investimenti e dovrà proseguire nell'attività di dismissione degli asset secondo le modalità e le tempistiche dell'attività di vendita previste nel piano di smobilizzo approvato dal Consiglio stesso</i>".</p>
<p><b>Politica di investimento</b></p>	<p>Il portafoglio del Fondo è costituito da investimenti immobiliari e, in ottemperanza alla normativa vigente, da una frazione investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità. La frazione investita in strumenti finanziari, al fine di garantire al Fondo una certa elasticità operativa, può raggiungere al massimo il 20% del valore complessivo netto del Fondo. Tale limite massimo può essere superato nella fase di avvio del Fondo in relazione al tempo necessario per raggiungere la composizione degli investimenti richiesta dalla legge.</p> <p>Il portafoglio immobiliare è composto da investimenti a reddito e da investimenti con finalità di <i>trading</i>; gli investimenti a reddito costituiranno parte preponderante del portafoglio immobiliare mentre una frazione residua sarà investita a <i>trading</i>. Con investimenti a reddito si intende l'acquisto con finalità di mantenimento in portafoglio di immobili per periodi di tempo indicativamente non inferiori ai 24 mesi; si tratta ovviamente di immobili già locati o facilmente locabili in cui il profilo di rendimento è determinato dalla combinazione dell'eventuale plusvalenza di realizzo con il canone di locazione.</p> <p>Gli investimenti di <i>trading</i> sono connessi con operazioni su immobili non necessariamente locati ma con buone potenzialità di rivalutazione; tali operazioni, il cui orizzonte temporale è di breve/medio periodo, mirano ad ottimizzare la redditività del Fondo beneficiando dell'opportunità fiscale riservata alle plusvalenze realizzate.</p> <p>Elemento in comune alle due linee di investimento è l'attenta valutazione di tutti gli aspetti del singolo investimento da parte di più esperti immobiliari; tale completa valutazione permette al consiglio di amministrazione di identificare con maggiore certezza le opportunità di investimento caratterizzate dal miglior profilo rischio-rendimento.</p> <p>La politica di gestione del Fondo e dei singoli comparti non esclude la possibilità per la SGR di assumere, in relazione a specifiche situazioni congiunturali, scelte in grado di tutelare l'interesse dei partecipanti, anche diverse da quelle ordinariamente previste.</p> <p>La SGR intende avvalersi, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche e operazioni destinate alla copertura dei rischi e/o a una efficiente gestione del Fondo.</p> <p>Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero. La SGR, nel caso in cui effettui investimenti all'estero e/o denominati in valuta, potrà avvalersi di adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio nei limiti e alle condizioni sopra indicate.</p> <p>La SGR potrà investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate. Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate nelle linee strategiche delle politiche di investimento.</p> <p>La SGR può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi indicate dalle disposizioni vigenti relativamente agli investimenti del Fondo in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi,</p>

	<p>nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.</p> <p>Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della SGR per acquisti e/o appalti e/o contratti di prestazione d'opera. Nella gestione del Fondo, la SGR, potrà: a) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR; b) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR.</p>
<b>Distribuzione dei proventi</b>	Fatto salvo quanto diversamente previsto dall'articolo 2-bis del Regolamento in caso di proroga straordinaria della durata del Fondo, i proventi della gestione, escluse le plusvalenze non realizzate possono essere distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo, nell'interesse dei partecipanti nella misura stabilita di volta in volta dal consiglio di amministrazione, comunque contenuta nel 95% dei proventi distribuibili; i proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.
<b>Rimborsi parziali di quote</b>	La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso dei termini previsti dalla normativa vigente. In tal caso la SGR dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia nonché informativa agli investitori (tramite pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 Ore").
<b>Governance del fondo</b>	<p>Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in quanto organo responsabile dell'attività gestoria, ha il compito di definire le strategie generali e le scelte di investimento; nella scelta degli investimenti il Consiglio di Amministrazione si può avvalere del parere di un Comitato Tecnico Consultivo, di cui faranno parte anche componenti esterni alla Società. Tale Comitato ha funzione consultiva e si occupa di valutare le proposte di investimento, senza che ciò comporti alcun esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.</p> <p>Esiste inoltre un Comitato Esecutivo, composto da membri scelti all'interno del Consiglio di Amministrazione. In quanto espressione del Consiglio di Amministrazione il Comitato Esecutivo pone in essere le scelte e le politiche di investimento deliberate dal Consiglio stesso valendosi dell'attività del Direttore Generale, della struttura della SGR e del Comitato Tecnico Consultivo. Il Comitato Esecutivo ha il potere di esercitare tutte le deleghe attribuitegli dal Consiglio di Amministrazione oltre ad esercitare le attività spettanti al Consiglio ove queste ricoprono carattere di particolare urgenza, stante il successivo obbligo di richiedere specifica ratifica successiva.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione della SGR, compatibilmente con lo statuto, può avvalersi di oggetti esterni per l'amministrazione dei beni immobili (ad esempio la gestione dei rapporti con i conduttori) e per la gestione della parte del portafoglio rappresentata dagli strumenti finanziari. In particolare tale incarico: (i) non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione; pertanto il delegato per l'esecuzione delle operazioni deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR; (ii) ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo; (iii) prevede, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.</p>
<b>Spese di gestione</b>	Il compenso annuo spettante alla SGR è pari all'1,5% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno. A questo scopo il valore complessivo netto del Fondo sarà computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione. Al 31 dicembre di ogni anno viene determinato il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente. Per il periodo di operatività iniziale del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto evidenziato dalla relazione semestrale di fine anno. In caso di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti, il compenso dovuto sino alla data di rimborso è calcolato pro rata temporis utilizzando il valore

	<p>complessivo netto del Fondo quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno - computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione – aumentato del costo storico dell’immobile ceduto ridotto della quota di ricavo derivante dalla vendita dell’immobile non distribuita. Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla SGR trimestralmente e anticipatamente nella misura di ¼ dell’importo annuo spettante con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre. Entro 15 giorni dalla chiusura del periodo di richiamo degli impegni si riconosce alla SGR il compenso dovuto pro-rata temporis fino alla fine del primo trimestre.</p>
--	--

Il Fondo è stato il primo prodotto lanciato e presentato al mercato da Polis Fondi S.G.R.p.A.

Le n. 129.000 Quote del Fondo, del valore unitario di Euro 2.000, sono state oggetto di un’offerta al pubblico che si è svolta nel periodo intercorrente tra il 14 febbraio 2000 e il 20 maggio 2000, successivamente al deposito del prospetto presso la CONSOB in data 22 dicembre 1999.

Il collocamento è stato affidato ai gruppi bancari e alle banche azioniste della SGR, per un totale di 41 enti collocatori.

Secondo quanto riportato dal bilancio di esercizio del Fondo al 31 dicembre 2014, la SGR deteneva n. 2.592 Quote del Fondo, di cui n. 2.040 costituenti investimento obbligatorio e n. 552 disponibili per la vendita.

La negoziazione delle Quote sul MIV ha avuto inizio il 19 aprile 2001.

### Gestione del Fondo dopo il collocamento

La tabella che segue mostra l'evoluzione del Fondo dalla data del collocamento alla data del 31 dicembre 2015.

#### PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO

Principali indicatori del Fondo		31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008	31 dic 2007	31 dic 2006	31 dic 2005	31 dic 2004	31 dic 2003	31 dic 2002	31 dic 2001	31 dic 2000
Valore Complessivo Netto del Fondo	€	207.601.001	231.446.097	240.785.742	259.433.359	265.176.319	275.495.095	287.465.000	307.112.253	321.236.000	319.330.144	320.860.585	323.945.009	300.495.077	293.345.184	275.132.858	262.254.601
N. Quote	n	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000	129.000
Valore Unitario delle Quote	€	1.609,310	1.794,156	1.866,556	2.011,111	2.055,630	2.135,621	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
Distribuzione proventi totale	€	-	-	-	-	5.160.000	5.805.000	10.320.000	10.320.000	10.320.000	14.306.100	20.640.000	10.320.000	7.740.000	-	-	-
Distribuzione proventi per quota	€	-	-	-	-	40,00	45,00	80,00	80,00	80,00	110,90	160,00	80,00	60,00	-	-	-
Rimborso capitale totale	€	19.995.000	-	-	-	-	4.515.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso capitale per quota	€	155,00	-	-	-	-	35,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prezzo quotazione di Borsa a fine Periodo	€	885	734,5	735,5	605	870	1.307,5	1.230	1.020	1.754,90	1.839	1.846,62	-	1700,01	1.340	1.714,06	-
Prezzo quotazione di Borsa massimo <sup>7</sup>	€	993	920	821	910	1.440	1.360	1.386,84	1.768	1.947	1.920	2.088	-	1.804	1.735	1.979	-
Prezzo di quotazione di Borsa minimo <sup>8</sup>	€	724	715	611,5	561	783	1.216	1.001	1.050	1.630	1.600	1.820	-	1.400	1.300	1.340	-
Volume medio scambi giornaliero	n	46,5	48	46	20	18,8	25,5	23	28	43	30	41,6	-	-	17	10	-

Fonte: valori derivanti dai rendiconti annuali del Fondo.

<sup>7</sup> Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

<sup>8</sup> Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

### **Valore Complessivo Netto del Fondo e mercato di quotazione**

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 risultava essere pari a Euro 207.601.001,00 suddiviso tra 129.000 Quote, sottoscritte ed integralmente versate. Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa della Quota alla Data di Riferimento è di Euro 915,00. Alla data del presente Documento di Offerta non sono state emesse categorie di quote differenti rispetto alle Quote del Fondo, né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di altri strumenti finanziari in relazione al Fondo.

Le Quote sono negoziate esclusivamente sul MIV – segmento fondi chiusi.

### **Principali possessori delle Quote del Fondo**

Alla data del presente Documento di Offerta, non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri titolari di Quote del Fondo.

Secondo quanto riportato dal bilancio di esercizio del Fondo al 31 dicembre 2014, la SGR deteneva n. 2.592 Quote del Fondo, di cui n. 2.040 costituenti investimento obbligatorio e n. 552 disponibili per la vendita.

### **B.2.2.2 Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo**

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio del Fondo – secondo quanto riportato nella relazione annuale del Fondo – era costituito da n. 15 immobili.

Gli immobili sono siti in Italia.

La tabella che segue riporta i dati identificativi degli immobili detenuti dal Fondo.

#### **Immobili del Fondo**

Il valore degli immobili direttamente detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2015, come determinato dall'esperto indipendente è sintetizzato nella seguente tabella:

#	Località	Indirizzo /descrizione	Destinazione d'uso	Valore di mercato 31.12.2015
1	BOLOGNA	Via Aldo Moro, 21	Direzionale	29.000.000
2	ROMA	Via Costi, 58-60	Direzionale	13.000.000
3	MILANO	Via Romagnoli, 6	Office	31.100.000
4	CERNUSCO S.N. (MI)	Via Grandi, 8	Office	15.000.000
5	ASSAGO (MI) U7	Milanofiori Ed.U7	Direzionale/comm.	48.100.000
6	GORGONZOLA (MI)	Strada Statale 11	Logistica	27.500.000
7	TRIESTE	Via Pascoli, 9	Office	8.900.000
8	DOMODOSSOLA (VB)	Regione Nosere	Commerciale	12.500.000
9	TREZZANO S.N. (MI)	Via Cellini, 4-6-8	Log.freddo	5.700.000
10	CREPELLANO (BO)	Via Emilia, 33	Log.freddo	1.280.000
11	SANTA MARIA DI SALA (VE)	Via Rivale, 61	Log.freddo	2.000.000
12	SASSARI	Via Caniga, 102	Log.freddo	900.000
13	CATANIA	Viale Maserati, 15A	Log.freddo	640.000
14	CAGLIARI	Viale Marconi 195/197	Log.freddo	1.400.000
15	CREVOLADOSSOLA (VB)	SS Sempione 190	Commerciale	1.070.000
<b>Totale</b>				<b>198.090.000</b>

Fonte: Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015

### ***Variazione del valore di mercato del portafoglio***

Come riportato dalla relazione annuale del Fondo, al 31 dicembre 2015 il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo ammontava ad Euro 198.090.000,00, in diminuzione rispetto al valore del patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2014, che ammontava ad Euro 244.280.000,00.

### ***La gestione immobiliare***

Nel corso del 2015 la gestione dei beni immobili del Fondo ha registrato un risultato negativo pari ad Euro 928.222,00. Si è registrato nell'esercizio un incremento del 2,2% del costo relativo alle imposte sugli immobili ed un decremento del 9% relativo ai ricavi per canoni di locazione ed altri proventi.

Il rendimento medio annuo composto del Fondo dall'inizio dell'attività è risultato pari al 1,90%, valore inferiore al tasso minimo obiettivo del 5% previsto dal Regolamento del Fondo quale indicatore prefissato di rendimento.

### ***Attività di locazione***

Per quanto riguarda l'attività di locazione del portafoglio immobiliare del Fondo, alla data del 31 dicembre 2015 risultano attive 10 posizioni su 15.

Gli unici immobili attualmente sfitti risultano quelli siti in Roma, Crespellano (BO), Sassari, Catania e Cagliari.

Alcuni degli immobili (Milano, Cernusco Sul Naviglio, Trieste, Domodossola, Assago, Gorgonzola) sono concessi in locazione ad una pluralità di conduttori e/o non sono completamente occupati.

### ***Immobili occupati sulla base del rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015***

<b>Immobile</b>	<b>Conduttore</b>	<b>Scadenza</b>	<b>Canone mq</b>
Bologna	Regione Emilia Romagna	30/11/2025	96,09
Milano	n. 5 conduttori	Scadenza media: 2021-2027	76,89
Cernusco Sul Naviglio	n. 4 conduttori	Scadenza media: 2022-2026	49,06
Trieste	Telecom Italia S.p.A.	31/08/2023	38,29
Domodossola	S.S.C. Srl (Carrefour) + n. 23 conduttori	Scadenza media: 2015-2026	46,43
Crevoladossola	G.S. S.p.A.	31/12/2020	50,68
Assago	n. 7 conduttori	Scadenza media: 2025-2027	161,49
Gorgonzola	n. 6 conduttori	Scadenza media: 2023-2026	34,37
Trezzano Sul Naviglio	Vercelli S.p.A.	31/03/2026	23,60
Santa Maria di Sala	Service 2000 S.r.l.	31/01/2026	26,08

Fonte: Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015

### ***Dismissione dei cespiti in portafoglio***

In data 8 ottobre 2015 è stato stipulato l'atto di cessione dell'immobile ad uso uffici sito in Assago Milanofiori Nord, denominato Ed. "U4", alla società Savills Investment Management SGR per un corrispettivo pari ad Euro 38.530.760,00.

In data 27 novembre 2015 la SGR ha ricevuto una manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile sito in Bologna Via Aldo Moro 21 per un valore pari ad Euro 27.000.000,00 a fronte di una valutazione del cespite dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 29.000.000,00 (-6,89% rispetto al valore di mercato). A seguito di ciò, in data 11 dicembre 2015 la SGR ha accettato l'offerta ricevuta che prevede la sottoscrizione di un preliminare di compravendita condizionato all'avveramento di una condizione rappresentata dalla costituzione e quotazione di una SIQ, entro il primo semestre 2016, facente capo al potenziale acquirente. Il periodo di esclusiva è stato esteso fino al 31 luglio 2016.

In data 20 novembre 2015 la SGR ha ricevuto da parte di un primario investitore istituzionale estero un'offerta per l'acquisto dell'immobile sito in Gorgonzola ad un valore pari ad Euro 24.100.000,00 (-12,36% sul valore di mercato) a fronte di una valutazione del cespite da parte dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 27.500.000,00. In data 30 novembre 2015 la SGR ha accettato l'offerta ricevuta che prevede una *due diligence* ed il rilascio di un'esclusiva per 60 giorni dall'accesso alla data room, poi esteso fino al 30 aprile 2016. In data 19 maggio 2016, attraverso un comunicato stampa, è stato annunciato il perfezionamento della vendita dell'immobile per Euro 24.100.000,00.

Si segnala che in data 18 marzo 2016 è stato sottoscritto con il fondo Metropolis, gestito dalla medesima SGR, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile in Roma Via Costi 58-60, al corrispettivo di Euro 13.000.000,00.

La SGR ha conferito mandato alla Società Jones Lang LaSalle S.p.A. per la predisposizione di una procedura competitiva ad inviti per la dismissione dell'immobile sito in Assago, via del Bosco Rinnovato 6, denominato Ed. "U7". In data 26 maggio 2016, il consiglio di amministrazione della SGR ha annunciato che, tale prima fase, si è conclusa con la selezione di tre operatori professionali che accederanno alla successiva fase di vendita.

### ***Gestione Finanziaria***

#### *Indebitamento*

Alla data del 31 dicembre 2015, non risultano indebitamenti.

## Risultato economico del Fondo

Il Fondo ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita d'esercizio di Euro 3.850.097,00.

SEZIONE REDDITUALE (in Euro)				
	Rendiconto al 31 dicembre 2015		Rendiconto al 31 dicembre 2014	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-928.222		-2.086.024	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	12.542.673		13.787.581	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-2.969.240			
B3. PLUSMINUSVALENZE	-5.189.553		-10.549.118	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-3.541.216		-3.592.023	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTE SU IMMOBILI	-1.770.886		-1.732.464	
B7. PERDITE SU CREDITI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-928.222		-2.086.024
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		-928.222		-2.086.024
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		-928.222		-2.086.024
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	-493.976		-862.101	
<b>H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	-493.976		-862.101	
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti	-493.976		-862.101	
<b>H2. ALTRI ONERI FINANZIARI</b>				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		-1.422.198		-2.948.125
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	-4.454.759		-6.422.640	
I1. Provvigione di gestione SGR	-3.519.309		-4.424.113	
I1.1 di cui provvigioni di gestione	-3.519.309		-4.424.113	
I1.2 di cui provvigioni di overperformance				
I2. Commissioni Depositario	-48.569		-67.836	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-38.486		-44.150	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-35.399		-61.811	
I5. Altri oneri di gestione	-812.996		-1.824.730	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	2.026.860		31.120	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.833		1.440	
L2. Altri ricavi	3.215.612		151.889	
L3. Altri oneri	-1.190.585		-122.209	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		-3.850.097		-9.339.645
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
M4. Imposte sospese				
<b>Utile dell'esercizio</b>		-3.850.097		-9.339.645

Fonte: Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE (in Euro)</b>				
	<b>Situazione al 31 dicembre 2015</b>		<b>Situazione al 31 dicembre 2014</b>	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>198.090.000</b>	<b>93,62%</b>	<b>244.280.000</b>	<b>96,96%</b>
B1. Immobili dati in locazione	180.870.000	85,48%	225.940.000	89,68%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	17.220.000	8,14%	18.340.000	7,28%
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>				
F1. Liquidità disponibile	7.864.788	3,72%	1.843.282	0,73%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	7.864.788	3,72%	1.843.282	0,73%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>5.627.110</b>	<b>2,66%</b>	<b>5.804.655</b>	<b>2,30%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	54.610	0,03%	73.651	0,03%
G3. Risparmi di imposta				
G4. Altre	5.572.500	2,63%	5.731.004	2,27%
G5. Credito Iva				
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>211.581.898</b>	<b>100,00%</b>	<b>251.927.937</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31 dicembre 2015</b>		<b>Situazione al 31 dicembre 2014</b>	
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	-		<b>15.455.646</b>	
H1. Finanziamenti ipotecari				
H3. Altri	-		15.455.646	
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>3.980.897</b>		<b>5.026.194</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati				
M2. Debiti di imposta				
M3. Ratei e risconti passivi	1.584.679		2.536.083	
M4. Altre	2.389.962		2.084.374	
M5. Debiti per cauzioni ricevute	6.256		405.737	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.980.897</b>		<b>20.481.840</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>207.601.001</b>		<b>231.446.097</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	129.000		129.000	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>1.609,310</b>		<b>1.794,156</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>				
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	155,000			

Fonte: Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015

Alla luce del risultato d'esercizio 2015, risultante dal rendiconto di gestione del Fondo relativo al 31 dicembre 2015, e di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, con riferimento all'esercizio 2015 non sono stati distribuiti proventi di gestione.

### ***Proventi distribuiti***

La tabella che segue evidenzia l'importo dei proventi complessivamente distribuiti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (18 giugno 2000) al 31 dicembre 2015.

#### **Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività (18 giugno 2000) fino al 31 dicembre 2015 (data della Relazione Annuale)**

	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€258.000.000	100%
Totale versamenti effettuati	€258.000.00	100%
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	€141.004.733	54,65%
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 operativo delle altre operazioni di gestione	€4.633.364	1,80%
H. Oneri finanziari complessivi	-€11.212.047	-4,35%
I. Oneri di gestione complessivi	-€83.965.603	-32,54%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€12.905.518	5,00%
M. Imposte complessive	-€7.205.139	-2,79%
<b>Rimborsi di Quote effettuati</b>	<b>-€24.510.000</b>	<b>-9,50%</b>
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	<b>-€94.931.072</b>	<b>-36,79%</b>
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	<b>€76.247.211</b>	<b>29,55%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015</b>	<b>€207.601.001</b>	<b>80,47%</b>
<b>Totale importi da richiamare</b>	<b>-</b>	

Fonte: Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015

### ***Analisi delle variazioni del Valore Complessivo Netto (NAV)***

Al 31 dicembre 2015, il valore patrimoniale netto del Fondo per ciascuna Quota è sceso ad Euro 1.609,310, rispetto ad Euro 1.794,156 registrato al 31 dicembre 2014.

### ***Tasso interno di rendimento***

Il tasso interno di rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ossia il tasso di interesse composto annuale dalla data di completamento dell'offerta al pubblico iniziale delle Quote al 31 dicembre 2015, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso inizialmente investito nel Fondo, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle Quote al valore del NAV contabile al 31 dicembre 2015.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse stato liquidato alla data del 31 dicembre 2015 al valore di perizia indicato dall'esperto indipendente. Tale rendimento è puramente indicativo e non vi è alcuna certezza che potrà essere effettivamente conseguito nel tempo.

Il tasso interno di rendimento, calcolato come sopra indicato con riferimento al 31 dicembre 2015, è pari al 1,90%.

### ***Andamento del prezzo di mercato delle Quote***

Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote del Fondo alla Data di Riferimento è pari ad Euro 915,00, pari al 45,8% del prezzo di collocamento<sup>9</sup>.

Relativamente all'andamento dei prezzi e dei volumi giornalieri scambiati, il Fondo ha evidenziato i seguenti andamenti, parametrati alla Data di Riferimento:

- il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 970,00 in data 31 marzo 2016<sup>10</sup>;
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 46 Quote giornaliere nel corso degli ultimi 12 mesi<sup>11</sup>.

Al 31 dicembre 2015, il Fondo evidenziava uno sconto NAV (rispetto al prezzo ufficiale di borsa) pari al 45,0%.

### **GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE NEGLI ULTIMI 12 MESI**



Fonte: Bloomberg

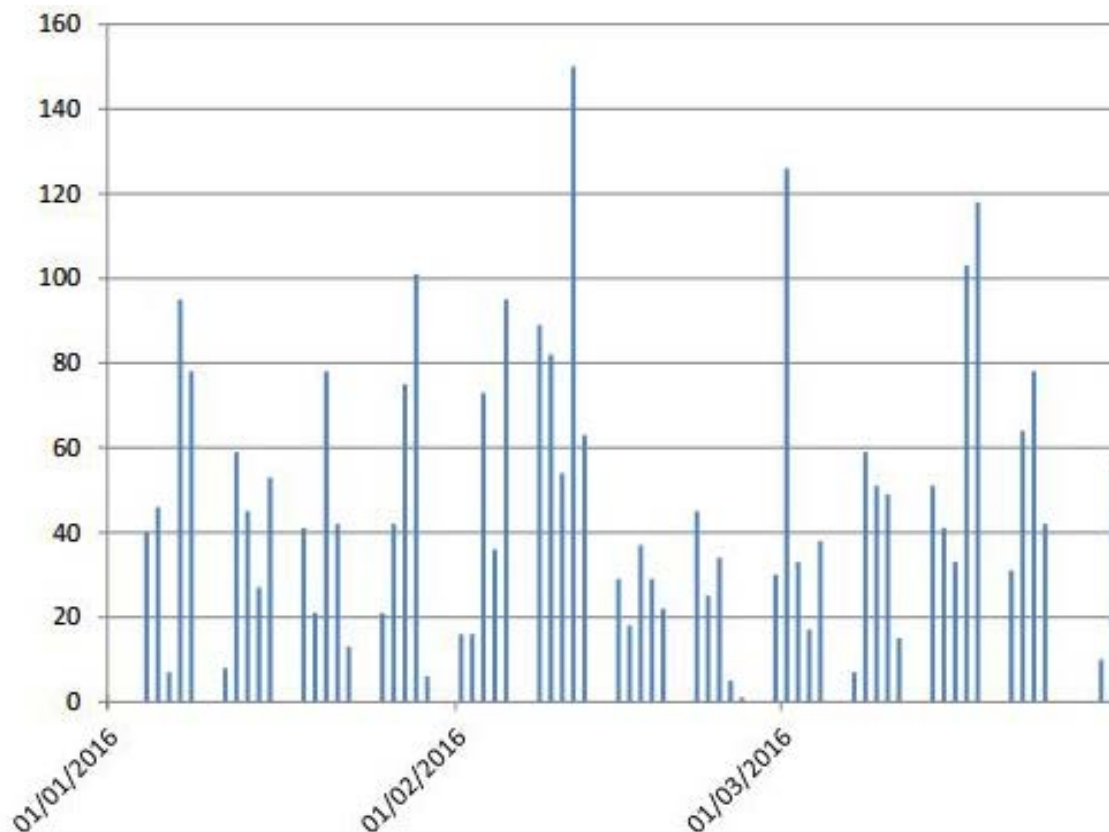
<sup>9</sup> Valori che non tengono conto delle distribuzioni di capitale. Fonte: Bloomberg.

<sup>10</sup> Fonte: Resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016.

<sup>11</sup> Fonte: Bloomberg.

In base a quanto riportato dal Fondo nel Rendiconto del 31 marzo 2016, nel primo trimestre del 2016, il valore di quotazione in Borsa ha fatto registrare un incremento del 9,60%, passando dal valore di Euro 885,00 (31 dicembre 2015) al valore di Euro 970,00 (31 marzo 2016). Gli scambi del trimestre sono risultati pari ad una media di circa n. 44,1 Quote al giorno, con un lieve decremento rispetto alla media registrata nel corso del 2015 pari a n. 46,5 Quote al giorno.

#### GRAFICO – VOLUMI RELATIVI AL NUMERO DI QUOTE DEL FONDO POLIS SCAMBIATE GIORNALMENTE



Fonte: Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016.

#### *Andamento recente e prospettive*

In base a quanto riportato nel rendiconto del Fondo, nel corso del primo trimestre 2016 il portafoglio del Fondo non ha subito variazioni, non essendo intervenuti acquisti e/o dismissioni.

Nel corso del trimestre sono tuttavia proseguite le attività connesse alla gestione delle locazioni e alla dismissione dei cespiti di proprietà del Fondo, conformemente a quanto previsto dal piano di smobilizzo approvato dalla SGR. Nell'ambito di tale attività si segnala, in particolare, la concessione al/i potenziale/i acquirente/i dell'immobile sito in Bologna della proroga relativa al periodo di esclusiva che è stato nuovamente fissato al 31 luglio 2016.

Inoltre, in data 19 maggio 2016, la SGR ha comunicato l'avvenuto perfezionamento della vendita dell'immobile sito in Gorgonzola, presso S.S. 11, ad un valore pari a quello precedentemente annunciato al mercato.

La SGR ha conferito mandato alla Società Jones Lang LaSalle S.p.A. per la predisposizione di una procedura competitiva ad inviti per la dismissione dell'immobile sito in Assago, via del Bosco Rinnovato 6, denominato Ed. "U7". In data 26 maggio 2016, il consiglio di amministrazione della SGR ha annunciato che, tale prima fase, si è conclusa con la selezione di tre operatori professionali che accederanno alla successiva fase di vendita.

In base a quanto riportato nella relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2015, in data 23 settembre 2015 il consiglio di amministrazione di Polis Fondi S.G.R.p.A., con il parere favorevole del collegio sindacale, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo Polis, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015, deliberando altresì, tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato, la proroga della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. Periodo di Grazia), avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 2 comma 3 del Regolamento del Fondo.

A partire dalla data dal 31 dicembre 2015, pertanto, al Fondo è preclusa la possibilità di effettuare ulteriori investimenti e dovrà proseguire nell'attività di dismissione degli asset secondo le modalità e le tempistiche dell'attività di vendita previste nel piano di smobilizzo approvato dal consiglio di amministrazione stesso.

In forza delle disposizione sulla Proroga Straordinaria, prima dello scadere del Periodo di Grazia già deliberato, la SGR avrà facoltà, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e parere conforme dell'organo di controllo, di prorogare ulteriormente la durata del Fondo fino al 2020.

Quanto ai programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo, cfr. Paragrafo **G.2.2**.

### B.3 INTERMEDIARI

Banca IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo), con sede legale in Milano, Largo Mattioli n. 3, iscritta al registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 04377700150 e iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 del D. lgs. 385/93 al n. 5570, è stata nominata quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (**"Intermediario Incaricato del Coordinamento"**).

Gli intermediari incaricati della raccolta delle Adesioni all'Offerta autorizzati a svolgere la loro attività tramite sottoscrizione e consegna della Scheda di Adesione (gli **"Intermediari Incaricati"**) sono:

- Banca IMI S.p.A. – Gruppo Intesa Sanpaolo;
- BANCA AKROS S.p.A. - Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano;
- BANCA ALETTI & C. S.p.A. - Gruppo Banco Popolare;
- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.;
- BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano;
- EQUITA S.I.M. S.p.A.;
- ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE S.p.A..

Le schede di adesione all'Offerta (le **"Schede di Adesione"**) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati all'offerta di servizi finanziari quali banche, SIM, società di Intermediazione, agenti di cambio (gli **"Intermediari Depositari"**), nei termini specificati al Paragrafo **F.1** che segue.

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Quote portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione dagli Aderenti, ovvero (ii) indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli Aderenti.

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell'ipotesi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Quote alle condizioni dell'Offerta.

Alla Data di Pagamento l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote portate all'Offerta all'Offerente.

Presso gli Intermediari Incaricati sono disponibili il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nel successivo Paragrafo **L**.

#### **B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT**

Sodali S.p.A. è stato nominato dall'Offerente quale *global information agent* al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i Quotisti del Fondo. A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un *account* di posta elettronica dedicato (opa.fondoimmobiliarepolis@sodali.com) ed il numero di telefono 800 198 965. Tale numero di telefono sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione nei giorni feriali, alle ore 9:00 alle ore 18:00 (CET). Il sito internet di riferimento è: [www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita](http://www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita).

#### **B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE**

La presente operazione è nata nel contesto di una partnership tra EAUK e ISC Institutional Service Center Ltd (“ISC”). ISC fa parte del Gruppo ISC fondato nel 1982 a New York ed è autorizzata e regolata dalla Financial Conduct Authority che nel Regno Unito vigila sull'attività degli operatori finanziari. EAUK ha sottoscritto un accordo con ISC per individuare opportunità di investimento con focus particolare sul mercato italiano.

## **C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

### **C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ**

L'Offerta ha ad oggetto al massimo n. 129.000 Quote ammesse alle negoziazioni sul MIV, pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

Il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione in relazione ad acquisti realizzati da parte dell'Offerente tra la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

### **C.2 STRUMENTI FINANZIARI NON CONVERTIBILI**

Non applicabile.

### **C.2 AUTORIZZAZIONE**

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

**D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE**

**D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE**

Alla data del presente Documento di Offerta l'Offerente non possiede Quote del Fondo.

**D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO**

L'Offerente non ha stipulato, direttamente o indirettamente contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto o di pegno su Quote del Fondo.

**D.3 STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DA PERSONE CHE AGISCONO IN CONCERTO CON L'OFFERENTE**

Non vi sono persone che agiscono in concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta.

## **E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE**

### **E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE**

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.094,54.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che, nella misura in cui siano pertinenti all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente. Le altre imposte, ivi inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovute, resteranno a carico degli Aderenti.

L'Esborso Massimo, in caso di acquisto da parte dell'Offerente della totalità delle Quote del Fondo, sarà pari ad Euro 141.195.660,00.

Il Corrispettivo stabilito da parte dell'Offerente per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta si considera al lordo dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento (i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti).

Gli Aderenti all' Offerta avranno pertanto diritto a percepire direttamente dalla SGR i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti di cui al paragrafo che precede.

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto dalla SGR a titolo di Rimborsi e/o Proventi Distribuiti per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta.

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base della propria valutazione utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo oggetto dell'Offerta. Si precisa pertanto che l'Offerente non si è avvalso di pareri di esperti nella determinazione del Corrispettivo.

Il principale parametro utilizzato è rappresentato da un'analisi basata sulla metodologia del "*discounted cash flow*".

Le risultanze di tale metodologia sono state analizzate alla luce delle seguenti analisi di coerenza comparativa:

- (i) analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo e dei fondi simili;
- (ii) analisi dei prezzi di mercato;
- (iii) analisi dei corrispettivi offerti in operazioni simili.

#### **E.1.1 Discounted Cash Flow**

Di seguito si illustrano le fasi e principali ipotesi di applicazione della metodologia *discounted cash flow*:

1. sulla base delle informazioni di dominio pubblico, sono stati stimati i flussi finanziari attesi dalle Quote in termini di:
  - proventi;
  - rimborsi parziali di quote; e
  - proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo.

Tali flussi sono stati determinati sulla base della stima dei flussi reddituali al netto dei costi di struttura e gestione generati dal patrimonio del Fondo e assumendo la monetizzazione delle

attività del Fondo (al netto delle passività e dei costi di dismissione) entro la data di scadenza del Fondo a valori considerati di mercato.

In particolare, sono stati considerati, *inter alia*, i seguenti fattori:

- a. compensi percepiti dalla SGR;
  - b. stima dei costi di gestione del Fondo ed incidenza del tasso d'inflazione;
  - c. scadenze dei contratti di locazione del portafoglio immobiliare;
  - d. tempistiche stimate per la vendita degli *assets* in portafoglio;
  - e. dimensione degli *assets* immobiliari e le relative caratteristiche qualitative;
  - f. capacità gestionale della SGR nel portare a termine la dismissione degli *assets* del Fondo;
  - g. liquidità del mercato in cui tali *assets* saranno ceduti;
  - h. difficoltà nel dismettere gli *assets* del portafoglio del Fondo nel momento in cui più fondi immobiliari giungessero a scadenza contemporaneamente;
  - i. costi degli *advisors* esterni utilizzati per le operazioni in corso e la liquidazione del Fondo;
  - j. stime sui futuri livelli di *occupancy* del portafoglio, sulla base dell'attuale contesto di mercato e della possibile evoluzione dei contratti di locazione;
  - k. previsioni di rinegoziazione di alcuni canoni descritte nel Rendiconto del Fondo;
  - l. stime su eventuali spese legate a migliorie sugli immobili del portafoglio;
  - m. assenza di controllo sulle possibili evoluzioni normative relative alla tassazione sugli immobili;
  - n. eventuali trattenute che la SGR potrebbe operare sui fondi raccolti in fase di liquidazione per coprire eventuali oneri di gestione successivi alla data di liquidazione.
2. i flussi determinati come indicato sopra sono stati attualizzati ad un tasso di sconto che riflette, *inter alia*, i seguenti fattori:
- a. incertezza sull'evoluzione del contesto macroeconomico italiano e dei possibili impatti sul valore degli attivi del Fondo;
  - b. il rischio "immobiliare" ovvero che il valore di realizzo dei beni immobili del Fondo differisca dal valore ultimo stimato dall'esperto indipendente ovvero che i flussi reddituali abbiano o meno effettiva realizzazione;
  - c. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo in tal caso l'Offerente alcun poter di influenzare tale tempistica;
  - d. scarsa liquidità delle Quote del Fondo sul mercato, corrispondendo il numero di Quote oggetto di Offerta a circa 2.804 giorni di negoziazione in termini di volume medio giornaliero osservato negli ultimi 12 mesi (pari a 46 quote);
  - e. assenza di controllo sull'esecuzione del *business plan* del Fondo da parte dei quotisti, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto alla determinazione di un *range* di valori tra Euro 946,94 e Euro 1.128,14 per Quota.

### **E.1.2 Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo**

Il Valore Complessivo Netto del Fondo – che, al 31 dicembre 2015, risultava pari ad Euro 207.601.001,00, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota di Euro 1.609,31 – esprime il valore fondamentale del Fondo inteso come differenza tra il valore di mercato delle attività e il valore delle passività.

Le attività del Fondo sono costituite, in via prevalente, dagli immobili del Fondo il cui valore di mercato, così come stimato dagli esperti indipendenti, è costituito dalla somma del valore di mercato dei singoli immobili.

Pertanto, il Valore Complessivo del Fondo è conseguibile dal partecipante al Fondo ove il Fondo intraprenda una strategia di vendita per singolo immobile, avendo a disposizione un adeguato periodo di commercializzazione, volta allo sfruttamento delle migliori opportunità di cessione di ciascun immobile e, conseguentemente, difficilmente realizzabile in un breve lasso temporale.

A tal riguardo, occorre inoltre considerare che un elevato numero di fondi immobiliari hanno scadenza in un arco temporale molto simile; la vendita degli *assets* nel medesimo arco temporale potrebbe quindi avere un impatto sul prezzo di vendita.

Un'operazione che consenta ai partecipanti al Fondo di monetizzare in maniera integrale ed immediata il loro intero investimento nel Fondo richiede il realizzo dell'intero portafoglio immobiliare attraverso un'operazione di cessione in blocco. La maggiore complessità di un'operazione di trasferimento in blocco di un portafoglio immobiliare di grandi dimensioni e la sua minore liquidità ed usuale disomogenea composizione potrebbero portare a definire un prezzo inferiore al valore cumulato dei singoli immobili. A giudizio dell'Offerente, l'Offerta, avendo per oggetto tutte le Quote in cui è suddiviso il patrimonio del Fondo, potrebbe essere assimilata ad un'operazione di compravendita in blocco dell'intero portafoglio del Fondo.

In aggiunta, il Corrispettivo, tiene conto del tempo necessario ad effettuare la liquidazione, così come del rischio intrinseco che la liquidazione avvenga a valori inferiori al NAV per fattori esogeni.

A conferma di quanto illustrato, di seguito si riporta l'analisi dello sconto che emerge dal confronto tra i prezzi di mercato alla Data di Riferimento ed il valore complessivo netto delle quote dei fondi immobiliari quotati di diritto italiano, da cui si evince come la quasi totalità di tali fondi presenti sconti, anche significativi, rispetto al valore complessivo netto.

In particolare, si evidenzia che, ai prezzi di chiusura alla Data di Riferimento, lo sconto sul NAV del fondo Polis era pari a 43,1%, 4,1% al di sotto della mediana dei fondi simili, pari a 47,2%. Al prezzo d'Offerta lo sconto è pari al 32,0%, 15,2% al di sotto della mediana dei fondi simili, valore che rappresenta un miglioramento di 11,2 punti percentuali.

**TABELLA 1 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO E PREZZO DI MERCATO RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI DI DIRITTO ITALIANO COMPARABILI**

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) <sup>1</sup>	NAV (€/quota) <sup>2</sup>	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima <sup>3</sup>	Destinazione d'uso prevalente (% totale) <sup>4</sup>
Fondo Alpha Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	925,00	3.336,15	(72,3 %)	lug-02	giu-30	giu-33	Uffici (57%)
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM Italia	55,45	190,17	(70,8 %)	apr-05	dic-20	dic-23	Uffici (56%)
Obelisco	Investire Immobiliare Sgr	500,00	1.378,27	(63,7 %)	dic-05	dic-18	dic-18	Uffici (100%)
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	205,00	519,09	(60,5 %)	mar-07	dic-17	dic-20	Uffici (46%)
Amundi RE Italia	Amundi RE Italia SGR	830,00	2.058,47	(59,7 %)	mar-01	dic-16	dic-21	Uffici (63%)

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) <sup>1</sup>	NAV (€/quota) <sup>2</sup>	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima <sup>3</sup>	Destinazione d'uso prevalente (% totale <sup>4</sup> )
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	980,00	2.183,03	(55,1 %)	ott-01	dic-19	dic-22	Uffici (93%)
Immobiliunum 2001	Investire Immobiliare Sgr	1.750,00	3.738,86	(53,2 %)	giu-02	dic-17	dic-22	Uffici (75%)
Quote di Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	2,72	5,73	(52,5 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Fondo Beta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	110,00	220,23	(50,1 %)	ott-05	dic-17	dic-17	Uffici (54%)
Fondo Delta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	46,28	91,70	(49,5 %)	dic-06	dic-17	dic-17	Alberghi (93%)
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	239,00	471,65	(49,3 %)	mag-06	dic-19	dic-22	Uffici (88%)
Quote di Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	2,06	3,94	(47,7 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Tecla Fondo Uffici	Tecla Prelios SGR	124,00	232,82	(46,7 %)	mar-04	dic-17	dic-17	Uffici (86%)
Securfondo	Investire Immobiliare Sgr	980,00	1.747,00	(43,9 %)	dic-99	dic-17	dic-19	Uffici (50%)
Polis	Polis Fondi SGR	915,00	1.609,31	(43,1 %)	giu-00	dic-18	dic-20	Uffici (73%)
Valore Immob. Globale	Castello SGR	1.237,00	2.126,05	(41,8 %)	feb-99	dic-19	dic-22	Uffici (92%)
Invest Real Security	Investire Immobiliare Sgr	850,00	1.378,28	(38,3 %)	set-03	dic-16	dic-16	Logistico (46%)
Unicredito Immob. Uno	Torre SGR	1.160,00	1.828,50	(36,6 %)	dic-09	dic-17	dic-20	Residenziale (58%)
Atlantic 2 – Berenice	IDeA FIMIT SGR	100,00	157,15	(36,4 %)	lug-05	dic-18	dic-21	Uffici (77%)
Bnl Portfolio Immobile	BNP Paribas REIM Italia	542,50	794,44	(31,7 %)	mag-00	dic-16	dic-16	Uffici (79%)
Estense Grande Distrib	BNP Paribas REIM Italia	664,00	859,77	(22,8 %)	giu-03	dic-16	dic-16	Commerciale (100%)
Europa Imm.n.1	Vegagest Immobiliare SGR	1.160,00	1.346,66	(13,9 %)	dic-04	dic-17	dic-17	Uffici (49%)
Investietico – Aedes	AEDES BPM RE SGR	1.671,00	1.894,17	(11,8 %)	mar-02	dic-18	dic-18	Uffici (49%)
Risparmio Immobiliare Uno Energia Classe A	PensPlan Invest SGR SpA	6.855,00	3.511,49	95,2 %	dic-06	dic-18	dic-21	Uffici (93%)
<b>Mediana</b>				<b>(47,2 %)</b>				
<b>Massimo</b>				<b>95,2 %</b>				
<b>Minimo</b>				<b>(72,3 %)</b>				
Polis al Prezzo d'Offerta		1.094,54	1.609,31	(32,0%)	giu-00	dic-18	dic-20	Uffici (73%)

Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2015, Siti web dei fondi

1. Prezzi di mercato alla Data di Riferimento (18 maggio 2016)

2. NAV per quota al 31 dicembre 2015 aggiustati per i dividendi distribuiti fino al 18 maggio 2016

3. Tenendo conto anche delle possibili estensioni a cui la SGR ha diritto e dell'eventuale periodo di grazia

4. Percentuale riportata così come indicata dal fondo nel Rendiconto 2015; ove non riportata, la percentuale è stata calcolata sul valore di mercato degli immobili o sul costo storico se il valore di mercato non è stato indicato dal fondo per singola unità immobiliare.

Con riferimento alla Tabella 2 che segue, si rileva come al 31 dicembre 2015 il valore degli immobili dei fondi immobiliari italiani quotati sia in media del 20% inferiore al costo storico degli stessi.

È altresì possibile che si concretizzi il rischio che alla data di liquidazione il valore degli immobili sia inferiore al valore stimato dagli esperti indipendenti del fondo ed usato come base di determinazione del NAV. A tal riguardo, si vuole qui ricordare anche il caso del fondo "Olinda - Fondo Shops", la cui società di gestione del risparmio nel luglio 2014 ha annunciato una liquidazione dell'intero portafoglio immobiliare del fondo ad un valore che implicava uno sconto del 29% rispetto all'ultimo NAV comunicato al mercato a gennaio 2014 (sei mesi prima) e relativo a dicembre 2013.

**TABELLA 2 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO DEGLI IMMOBILI E COSTO STORICO DEGLI STESSI RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI DI DIRITTO ITALIANO COMPARABILI E DATI RELATIVI AI VOLUMI SCAMBIATI**

Fondo	SGR	Valore degli Immobili <sup>1</sup> (€mln.)	Costo Storico <sup>1</sup> (€mln.)	Premio (Sconto) sul Costo Storico	Volumi Scambiati in % di Quote Emesse <sup>2</sup>
Fondo Alpha Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	321,1	302,9	6,0 %	0,04 %
Securfondo	Investire Immobiliare Sgr	91,5	87,1	5,1 %	0,02 %
Unicredito Immob. Uno	Torre SGR	251,2	258,7	(2,9 %)	0,04 %
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	563,5	611,9	(7,9 %)	0,04 %
Investietico – Aedes	AEDES BPM RE SGR	153,3	169,9	(9,8 %)	0,09 %
Tecla Fondo Uffici	Tecla Prelios SGR	262,1	291,2	(10,0 %)	0,01 %
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	130,8	147,6	(11,4 %)	0,03 %
Quote di Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	282,7	329,9	(14,3 %)	0,02 %
Quote di Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	282,7	329,9	(14,3 %)	0,05 %
Atlantic 2 – Berenice	IDeA FIMIT SGR	148,7	181,3	(18,0 %)	0,00 %
Amundi RE Italia	Amundi RE Italia SGR	169,3	206,8	(18,1 %)	0,05 %
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	207,3	256,0	(19,0 %)	0,07 %
Obelisco	Investire Immobiliare Sgr	153,5	195,9	(21,6 %)	0,02 %
Fondo Delta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	200,0	256,3	(22,0 %)	0,08 %
Fondo Beta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	55,9	71,9	(22,2 %)	0,05 %
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM Italia	310,6	403,2	(23,0 %)	0,03 %
Polis	Polis Fondi SGR	198,1	258,9	(23,5 %)	0,04 %
Risparmio Immobiliare Uno Energia Classe A	PensPlan Invest SGR SpA	135,2	186,7	(27,6 %)	0,06 %
Immobiliarium 2001	Investire Immobiliare Sgr	83,2	117,0	(28,9 %)	0,01 %
Estense Grande Distrib	BNP Paribas REIM Italia	100,7	148,5	(32,2 %)	0,02 %
Bnl Portfolio Immobil	BNP Paribas REIM Italia	90,5	156,8	(42,3 %)	0,03 %
Europa Imm.n.1	Vegagest Immobiliare SGR	112,5	203,5	(44,7 %)	0,03 %
Valore Immob. Globale	Castello SGR	55,1	101,0	(45,4 %)	0,05 %
Invest Real Security	Investire Immobiliare Sgr	68,9	141,8	(51,4 %)	0,03 %
<b>Mediana</b>				<b>(20,3 %)</b>	<b>0,03 %</b>
<b>Massimo</b>				<b>6,0 %</b>	<b>0,09 %</b>
<b>Minimo</b>				<b>(51,4 %)</b>	<b>0,00 %</b>

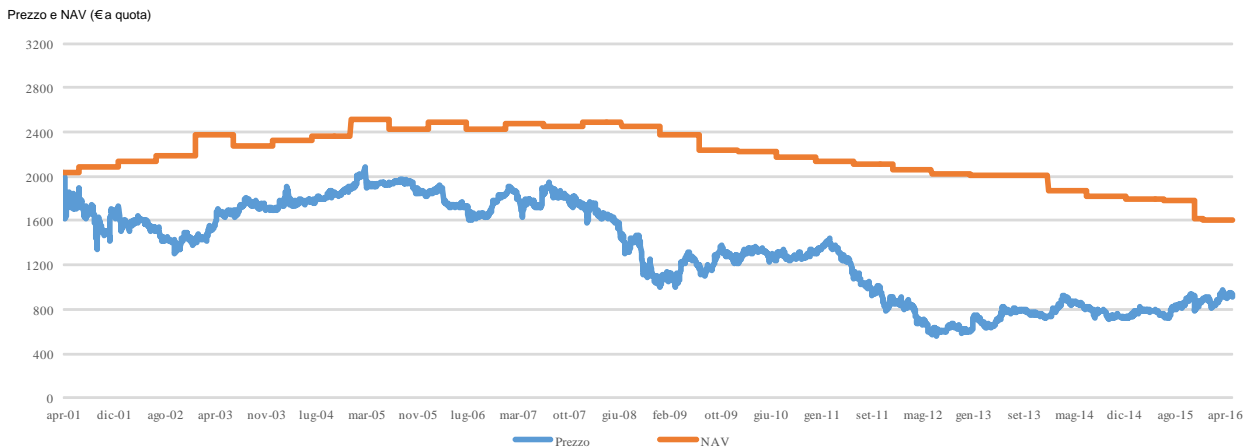
Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2015, Siti web dei fondi

1. Come riportato dal fondo

2. Numero di quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento in percentuale del numero di quote emesse dal fondo.

Peraltro, dal grafico che segue si evince come durante tutta la vita del Fondo il prezzo di mercato delle Quote si è sempre attestato a livelli anche sensibilmente inferiori al NAV.

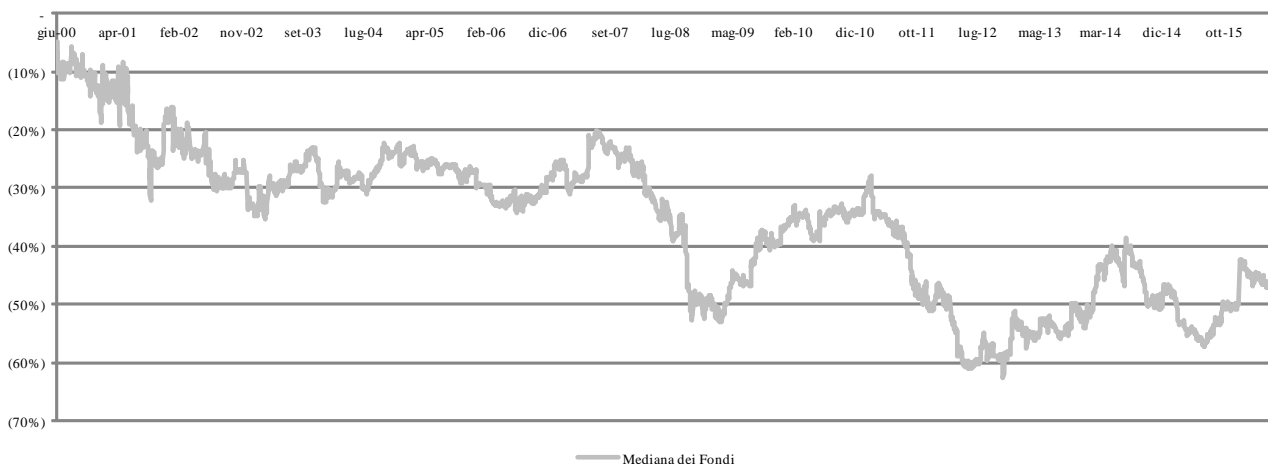
## GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEL PREZZO DI MERCATO DELLE QUOTE RISPETTO AL NAV



Fonte: Bloomberg

Il grafico che segue evidenzia, con riferimento ai fondi immobiliari quotati italiani, che il prezzo unitario di mercato delle quote si è storicamente sempre attestato al di sotto del rispettivo NAV.

## GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEI PREZZI DI MERCATO DELLE QUOTE DEI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI RISPETTO AL NAV



Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei Fondi

### E.1.3 Analisi dei prezzi di mercato

Il metodo delle quotazioni di mercato stima il valore del fondo oggetto di analisi sulla base della capitalizzazione espressa in base ai prezzi di trattazione sul mercato regolamentato dei titoli rappresentativi della partecipazione al fondo. Nell'ambito dell'applicazione di tale metodologia ha rilevanza l'individuazione di un giusto equilibrio tra la necessità di mitigare, attraverso osservazioni su orizzonti temporali sufficientemente estesi, l'effetto di volatilità dei corsi giornalieri, e quella di utilizzare un dato corrente, indicativo di un valore di mercato recente del fondo oggetto di valutazione.

Alla Data di Riferimento, il Corrispettivo incorpora un premio rispetto al prezzo medio ponderato delle Quote, come di seguito descritto:

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	847,69	29,1 %
6 mesi	875,63	25,0 %
3 mesi	909,27	20,4 %
1 mese	927,22	18,0 %
18 maggio 2016*	915,00	19,6 %

(\*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

I dati contenuti nella tabella fanno riferimento al 18 maggio 2016, ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta (*i.e.* la Data di Riferimento).

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (46 Quote scambiate quotidianamente nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono approssimativamente lo 0,04% del numero totale delle Quote emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesse il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'Offerta rappresenta un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire i loro investimenti con (i) un premio sul prezzo di mercato delle singole quote, (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

A tal riguardo si rimanda alla tabella "Confronto tra valore complessivo netto degli immobili e costo storico degli stessi relativo ai fondi immobiliari quotati italiani di diritto italiano comparabili e dati relativi ai volumi scambiati" riportata al paragrafo E.1.2 sopra per un'analisi dei dati relativi ai volumi scambiati per gli altri fondi immobiliari italiani.

In aggiunta, si segnala che, come mostrato dal grafico riportato di seguito, il prezzo delle Quote nei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento è stato sempre significativamente inferiore rispetto al Corrispettivo offerto per ciascuna Quota portata in adesione:

#### GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DEL FONDO NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

#### E.1.4 Analisi dei corrispettivi offerti in operazioni simili

È stata inoltre compiuta un'analisi dei prezzi corrisposti nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto positivamente concluse, aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano, rilevando i premi/sconti impliciti nel corrispettivo offerto sul NAV dei fondi *target* e sui prezzi di mercato.

Poiché le operazioni precedenti sono avvenute in periodi e contesti di mercato e di settore diversi dagli attuali, tali analisi non sono state tenute in particolare considerazione nella determinazione del Corrispettivo.

## **E.2 MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DELLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI ALL'OFFERTA**

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Quote del Fondo nell'ambito di ciascuno degli ultimi 12 mesi.

Periodo		Media ponderata €	Premio Incorporato %	Volumi scambiati numero quote
01mag16	18mag16	934,15	17,2 %	409
01apr16	30apr16	925,67	18,2 %	677
01mar16	31mar16	903,00	21,2 %	1.170
01feb16	29feb16	834,21	31,2 %	949
01gen16	31gen16	891,91	22,7 %	898
01dic15	31dic15	856,16	27,8 %	1.200
01nov15	30nov15	865,37	26,5 %	1.316
01ott15	31ott15	878,87	24,5 %	1.274
01set15	30set15	831,27	31,7 %	1.281
01ago15	31ago15	811,42	34,9 %	570
01lug15	31lug15	737,19	48,5 %	1.145
01giu15	30giu15	755,09	45,0 %	646
19mag15	31mag15	781,94	40,0 %	317

Fonte: Bloomberg

## **E.3 PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA)**

La tabella che segue riporta i principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo (per Quota) sulla base dei dati del rendiconto finanziario del Fondo dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2015.

<b>Fondo Polis</b>		<b>31 dic 2015</b>	<b>31 dic 2014</b>	<b>31 dic 2013</b>	<b>31 dic 2012</b>
<b>Principali indicatori del Fondo</b>					
Valore Complessivo Netto del Fondo	€	207.601.001	231.446.097	240.785.742	259.433.359
N. Quote	n.	129.000	129.000	129.000	129.000
Valore Unitario delle Quote	€	1.609,310	1.794,156	1.866,556	2.011,111
Distribuzione proventi per Quota	€	-	-	-	-
Rimborso capitale per Quota	€	155,00	-	-	-

Fonte: Rendiconti del Fondo

Si riporta di seguito il tasso interno di rendimento relativo agli Aderenti che abbiano sottoscritto le Quote del Fondo in sede di collocamento iniziale, assumendo:

- (i) la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015;
- (ii) che abbiano venduto sul mercato le Quote al prezzo corrente alla Data di Riferimento;
- (iii) che abbiano portato le Quote in adesione all'Offerta, assumendo che la Data di Pagamento corrisponda al 27 luglio 2016:

## TABELLA – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO

Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività (18/06/2000) fino al 31/12/2015 (data della Relazione Annuale)

	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	€ 141.004.733	54,65%
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	-€ 83.965.603	-32,54%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 12.905.518	5,00%
M. Imposte complessive	-€ 7.205.139	-2,79%
<b>Rimborsi di quote effettuati</b>	<b>-€ 24.510.000</b>	<b>-9,50%</b>
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	<b>-€ 94.931.072</b>	<b>-36,79%</b>
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	<b>€ 76.247.211</b>	<b>29,55%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2015</b>	<b>€ 207.601.001</b>	<b>80,47%</b>
<b>Totale importi da richiamare</b>	<b>€ -</b>	
<b>Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto</b>		<b>1,90%</b>

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO</b>	<b>%</b>	<b>1,90%<sup>(1)</sup></b>	<b>-0,69%<sup>(2)</sup></b>	<b>0,08%<sup>(3)</sup></b>

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

- Note:
- (1) Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto (31 dicembre 2015).
  - (2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione delle Quote al prezzo di Borsa alla Data di Riferimento.
  - (3) Calcolato ipotizzando il pagamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento.

### E.4 VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state poste in essere operazioni finanziarie straordinarie (quali fusioni e scissioni, emissioni di quote, trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiamo comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo o di altri fondi immobiliari quotati in Italia.

### E.5 VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE

Negli ultimi 12 mesi non sono state acquistate Quote del Fondo da parte dell'Offerente.

**F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA.**

**F.1 MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE**

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 28 giugno 2016 e avrà termine alle 17.30 del giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroghe in conformità alle norme e disposizioni di legge applicabili.

L'adesione all'Offerta da parte dei Titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile, salva la possibilità dei Titolari di Quote di rinunciare in caso di offerte concorrenti o ad un rilancio ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti.

Per poter essere portate in adesione all'Offerta, le Quote dovranno essere libere da vincoli, diritti di terzi e gravami di ogni genere e natura – reali, obbligatori e personali – e liberamente trasferibili all'Offerente.

Le Quote sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dal Decreto Legislativo n. 213 del 24 Giugno 1998 e devono essere debitamente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari.

L'adesione all'Offerta da parte dei Titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) dovrà avvenire tramite la consegna ad un Intermediario Incaricato della Scheda di Adesione debitamente compilata e sottoscritta, con contestuale deposito delle Quote presso detto Intermediario Incaricato.

Qualora l'Intermediario Depositario non sia uno degli Intermediari Incaricati, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso l'Intermediario Incaricato potranno anche essere effettuati dall'Aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'Aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. Resta ad esclusivo carico dei Titolari di Quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione o non depositino le Quote all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

Le adesioni dei soggetti minori di età ovvero persone affidate a tutori o curatori, sottoscritte, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del Giudice Tutelare o del Tribunale (secondo quanto previsto dalla legge), saranno accolte con riserva e conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta solo laddove l'autorizzazione sia ricevuta dall'Intermediario Incaricato entro la fine del Periodo di Adesione.

Potranno essere apportate all'Offerta solo le Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dei Titolari di Quote, e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. In particolare, le Quote rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ogni Titolare di Quote dovrà conferire all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario mandato per eseguire tutte le

formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Quote all'Offerente, il cui costo sarà a carico dell'Offerente stesso.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni, date da ciascun Aderente all'Offerta agli Intermediari Depositari presso i quali le Quote di titolarità dello stesso sono depositate, a trasferire in deposito tali Quote presso l'Intermediario Incaricato, ai fini dell'Offerta.

## **F.2 SUBORDINAZIONE DELL'EFFICACIA DELL'OFFERTA ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA MAGGIORANZA DEI POSSESSORI DEI TITOLI AI SENSI DELL'ART. 40-BIS, COMMA 3, LETTERE C) E D) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI**

Non applicabile.

## **F.3 TITOLARITÀ ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA**

Per tutto il periodo in cui le Quote resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, dalla data di adesione sino alla Data di Pagamento i Titolari di Quote potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali e amministrativi pertinenti alle Quote, ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione (ivi inclusi pegni o altri gravami o vincoli) aventi ad oggetto le Quote. Nel corso del medesimo periodo non saranno dovuti da parte dell'Offerente interessi sul Corrispettivo.

## **F.4 COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA**

Durante il Periodo di Adesione, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà giornalmente a Borsa Italiana – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. d) del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute nella giornata, nonché l'ammontare complessivo delle Quote portate in adesione e la percentuale delle Quote portate in adesione rispetto alla Quote Oggetto dell'Offerta. Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, con la tempistica indicata al Paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.

I risultati provvisori saranno anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa, che sarà diffuso entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno annunciati dall'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti e dell'Allegato C allo stesso, mediante diffusione del comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta entro il giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento.

Gli avvisi di competenza dall'Offerente di cui al presente Paragrafo saranno, altresì, messi a disposizione sul sito internet del *Global information Agent* ([www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita](http://www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita)).

## **F.5 MERCATI SUI QUALI E' PROMOSSA L'OFFERTA**

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Quote del Fondo, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i Titolari di Quote.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad alcuna *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia può essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. E' esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta verificarne l'esistenza e l'applicabilità rivolgendosi ai propri consulenti.

## **F.6 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il Corrispettivo sarà pagato agli Aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 27 luglio 2016 (la "**Data di Pagamento**").

L'Offerente precisa inoltre che, in caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione come prorogato e sarà comunicato in conformità alla normativa vigente.

## **F.7 MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati e da questi girato agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti Aderenti, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatar) indicate nelle relative Schede di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Incaricati non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

**F.8 INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E O TITOLARI DI QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE**

L'Offerta è regolata dalla legge italiana e soggetta alla giurisdizione italiana.

**F.9 MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA**

Il trasferimento delle Quote all'Offerente e il pagamento del Corrispettivo avviene a condizione che si siano avverate – ovvero l'Offerente abbia deciso di rinunciarvi, le Condizioni Sospensive di cui al Paragrafo A.1.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive – e nel caso in cui l'Offerente non decida di rinunciarvi – l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote ritorneranno nella disponibilità dei Titolari di Quote entro un giorno di mercato aperto dalla data in cui verrà comunicata tale circostanza per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

## **G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI DELL'OFFERENTE**

### **G.1 MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO**

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri. Le risorse necessarie sono già state messe a disposizione dell'Offerente da parte di EALP nella misura del 33% e di EILP nella misura del 67%.

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria di vincolare la somma di Euro 141.195.660,00, pari all'Esborso Massimo, depositata presso il Conto Vincolato. La somma presente sul Conto Vincolato è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa), ovvero alla data in cui l'avveramento di una o più Condizioni Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria ha rilasciato in data 20 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

### **G.2 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE**

#### **G.2.1 Motivazioni dell'Offerta**

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili.

Il livello attuale delle quotazioni di mercato e la dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rendono l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore istituzionale quale l'Offerente. L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta) ed è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i Titolari di Quote.

Sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo, l'Offerente ritiene che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote del Fondo dovrebbe generare rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore.

L'Offerente intende, mediante l'Offerta, effettuare un investimento di natura principalmente finanziaria. A tale riguardo, si fa inoltre presente che l'Offerente metterà in piedi una strategia di copertura tramite l'utilizzo di strumenti finanziari derivati per proteggersi dal rischio del deterioramento delle condizioni del mercato immobiliare e dello scenario macroeconomico italiano.

#### **G.2.2 Programmi futuri dell'Offerente**

Alla luce delle proprie politiche di investimento e in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR al fine di raggiungere gli obiettivi del fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha

comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di volatilità, incertezza, perdita di *know-how*, e interruzione dell'operatività. Resta inteso in ogni caso che l'Offerente si riserverà in futuro di prendere qualsivoglia decisione circa la sostituzione della SGR e/o la modifica del Regolamento del Fondo.

### **G.3 VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE**

L'Offerente, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime.

Si precisa peraltro che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Quote del Fondo dalle negoziazioni in caso di mancato ripristino del flottante da parte dell'Offerente, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.

Si segnala altresì che, nel caso in cui la Borsa Italiana procedesse a revocare le Quote dalle negoziazioni sul MIV per scarsità del flottante, i titolari delle Quote che avranno deciso di non portare in adesione all'Offerta le loro Quote, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, e potranno avere conseguenti difficoltà a liquidare il proprio investimento in futuro.

**H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO**

**H.1 OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI TRA L'OFFERENTE, LA SGR E IL FONDO CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEGLI ULTIMI DODICI MESI ANTECEDENTI**

L'Offerente non ha eseguito nessun operazione finanziaria e/o commerciale con la SGR e con il Fondo negli ultimi nei dodici mesi.

**H.2 ACCORDI TRA L'OFFERENTE, LA SGR O I TITOLARI DI QUOTE AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO**

L'Offerente non ha sottoscritto nessun accordo con la SGR o i Titolari di Quote aventi ad oggetto il diritto di voto o la cessione di Quote.

## **I. I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI**

L'Offerente riconoscerà a Banca IMI S.p.A., a titolo di commissione per i servizi di global coordinator prestati in relazione all'Offerta, un importo massimo pari ad Euro 187.500,00. Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Intermediari Incaricati una commissione pari allo 0,10% del controvalore delle Quote portate in adesione, oltre ad Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione / Titolare di Quote processato dai medesimi intermediari. Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione percepita relativamente al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi, nonché il suddetto diritto fisso di Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione / Titolare di Quote da questi processato.

**L. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE**

Il presente Documento di Offerta è a disposizione del pubblico sul sito indicato al Paragrafo L.3 (i) che segue.

**L.1 DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE**

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato *sub* **Paragrafo B.1.1.8**, non ha presentato, alla data del presente Documento d'Offerta, alcun bilancio.

**L.2 DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO**

- (i) Copia del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016;
- (i) Copia della relazione annuale al 31 dicembre 2015;
- (ii) Copia della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016;
- (iii) Copia del regolamento di gestione del Fondo.

**L.3 LUOGHI E SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE**

- (i) [www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita](http://www.sodali-transactions.com/polis-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita)
- (ii) [www.polisfondi.it](http://www.polisfondi.it)
- (iii) [www.opablado.it](http://www.opablado.it)
- (iv) [www.opapolis.it](http://www.opapolis.it)

## **DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'**

La responsabilità della completezza e della veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento d'Offerta appartiene all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel presente Documento d'Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

**Blado Investments S.C.A.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jeffrey Yurkovic', is written over a horizontal line.

Jeffrey Yurkovic