



**POLIS**

FONDI SGR

COMPANY PROFILE

## INDICE

<i>capitolo</i> <b>01</b> • CHI SIAMO	pag. 02
.....	
▸ La storia e gli azionisti	
<i>capitolo</i> <b>02</b> • LINEE DI BUSINESS	pag. 06
.....	
<i>capitolo</i> <b>03</b> • I NOSTRI VALORI	pag. 08
.....	
<i>capitolo</i> <b>04</b> • PORTFOLIO MANAGEMENT	pag. 10
.....	
▸ I nostri fondi	
▸ La struttura di gestione	
▸ Il management e la struttura societaria	

## Esperienza ed innovazione

LA LORO PERFETTA COMBINAZIONE È IL NOSTRO VALORE AGGIUNTO.

Polis Fondi SGR è una società specializzata nella strutturazione e nella gestione di veicoli d'investimento immobiliari, mirati a sviluppare prodotti con rendimenti obiettivo in linea con le esigenze dei diversi tipi di investitori, dagli opportunistici ai *long term income*.

Mettiamo a disposizione la nostra esperienza per la creazione di valore attraverso strategie *tailor made* dei portafogli immobiliari, in termini di gestione, valorizzazione e dismissione, condivise con il cliente.

La nostra struttura è specializzata nel progettare soluzioni e creare prodotti innovativi, e nel collocare il valore aggiunto sul mercato istituzionale e retail, nazionale e internazionale.



**PAOLO BERLANDA**

Amministratore Delegato e Direttore Generale



*L'esperienza e la professionalità indispensabili per costruire solidi percorsi di investimento in un settore ricco di opportunità e insidie.*

Da quasi 20 anni Polis Fondi SGR struttura e gestisce fondi immobiliari destinati alla clientela istituzionale. Offriamo diverse tipologie di fondi per un valore degli asset gestiti di circa un miliardo di euro. I nostri prodotti spaziano dagli ambiti di investimento più tradizionali a quelli maggiormente innovativi come gli impianti di energie rinnovabili o le strutture ospedaliere. Siamo stati i primi in Italia a proporre alla clientela istituzionale fondi di crediti deteriorati che oggi contano oltre 40 banche sottoscrittrici.

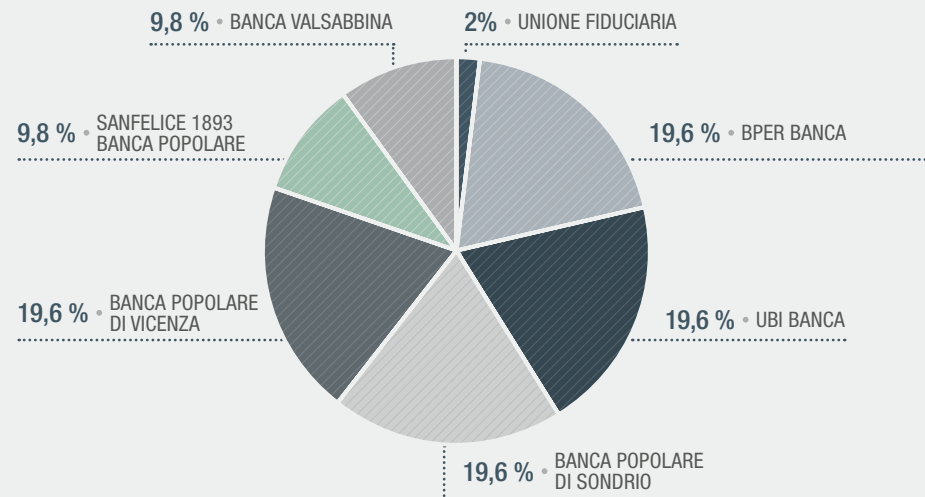
La solidità e la struttura del nostro azionariato sono garanzia di un approccio gestionale senza eccessi, orientato a generare valore nel tempo. L'esperienza di un team specializzato assicura una gestione performante e la capacità di decifrare rapidamente le evoluzioni di un settore complesso.

## LA STORIA E GLI AZIONISTI

### \* LA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ E I PRIMI FONDI

**Polis Fondi SGR** costituita nel 1998 ed iscritta all'Albo delle Società di Gestione della Banca d'Italia nel 1999, è nata per iniziativa di **Unione Fiduciaria e di 14 Banche Popolari, nel contesto di una rinnovata vitalità del settore immobiliare, in risposta alla crescente domanda di diversificazione e di equilibrio dei portafogli dei risparmiatori.**

L'attuale compagine societaria è composta da: Banche (UBI Banca, Banca Popolare di Vicenza, BPER Banca, Banca Popolare di Sondrio) con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8% ciascuna; Unione Fiduciaria con una partecipazione del 2%.



Nel 2001 viene lanciato il fondo Polis, fondo immobiliare chiuso retail quotato alla Borsa di Milano. Nel periodo 2006/2011 la SGR lancia 4 nuovi fondi e subentra nella gestione di altri 2 fondi istituiti da Società di Gestione terze. Nel corso del 2012 e del 2013 lancia altri 3 fondi (Star I, Likizo e Il Ruscello), subentra nella gestione del fondo Le Brughiere e avvia una nuova linea di fondi "asset bancari" riservati alle banche (istituendone 4). Nei primi mesi del

2014 viene ulteriormente consolidato il processo di innovazione in termini di prodotto, iniziato nel 2012, con il lancio dei fondi Centro delle Alpi Real Estate, Asset Bancari V e Consortium. Tra il 2015 e marzo 2016 vengono lanciati i fondi Asset Bancari VI e Metropolis. Nel 2017 viene avviato il fondo PolisCare e preso in gestione da altra SGR il fondo MIRE 1.

### \* POLIS FONDI SGR OGGI E NEL FUTURO

La SGR, forte di un percorso di crescita, **prosegue lo sviluppo di linee di prodotto ordinarie e collateralmente investe nella realizzazione di nuovi fondi e nel consolidamento dei risultati di quelli in gestione.**



## Diversificazione e continua crescita

La SGR, nel consolidamento del suo percorso di crescita, persegue ad oggi una **razionalizzazione delle proprie linee di business**, per offrire al cliente una gamma di prodotti diversificati e adatti alle proprie esigenze di investimento.

L'investimento nella realizzazione di nuovi fondi, la ricerca costante nella qualità del prodotto e della massa gestita e la cura nel dettaglio rispetto alle esigenze industriali del cliente, sono cardini fondamentali dello sviluppo societario, che danno alla SGR l'impronta di una vera e propria *boutique* del mondo *real estate*.

### \* Health care



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA ALL'HEALTH CARE

Fondi immobiliari contenenti assets locati a cliniche private, aziende ospedaliere, RSA.

### \* Green energy



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA ALLA GREEN ENERGY

Fondi immobiliari contenenti impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili, tra cui si annoverano gli ambiti del fotovoltaico, dell'eolico, dell'idroelettrico e delle biomasse.

### \* NPL secured



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA A NPL SECURED

Fondi immobiliari contenenti crediti deteriorati garantiti da garanzie reali.

### \* Real estate



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA AL REAL ESTATE CLASSICO

Fondi immobiliari dedicati a tutti gli assets di pertinenza del mondo classico del *real estate*, rinvenibili dunque in tutte le classi di rischio (*core*, *core-plus*, *value added* e *opportunistic*) declinate nelle varie tipologie del mondo immobiliare (*hospitality*, logistico, *office retail*, ecc.).

### \* Infrastrutture



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA ALLE INFRASTRUTTURE E AI DIRITTI REALI

Fondi immobiliari che investono in diritti reali, con sottostante immobiliare di pertinenza ad ambiti infrastrutturali e a pubblica amministrazione.

### \* Fondi quotati



#### LINEA DI BUSINESS DEDICATA AI FONDI QUOTATI

Prodotti le cui quote possono essere sottoscritte dal pubblico indistinto di risparmiatori. Il vantaggio di questo prodotto è quello di consentire l'investimento diretto in beni immobili e diritti, permettendo al singolo risparmiatore l'accesso ad investimenti in settori più redditizi in genere non accessibili al piccolo investitore.



\* *Istituzionalità*

ISTITUZIONALITÀ DELL'AZIONARIATO E DEL MANAGEMENT CON CONSOLIDATA ESPERIENZA NEL SETTORE



\* *Risk Management*

STRUTTURA DI *RISK MANAGEMENT* INTERNA PER UN PRESIDIO COSTANTE SULLA GESTIONE E PER GARANTIRE STRATEGIE DI INVESTIMENTO ORIENTATE AL CONTENIMENTO DELLA LEVA FINANZIARIA E ALLA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO



\* *Trasparenza dei controlli di compliance*

ORGANIZZAZIONE E SISTEMA DEI CONTROLLI INTEGRATO DA COMPETENZE SPECIALISTICHE DI *SERVICER* ESTERNI



\* *Trasparenza dei risultati*

RAPPRESENTAZIONE TRASPARENTE DEI RISULTATI RAGGIUNTI ATTRAVERSO INDICATORI IDONEI A MISURARE LA REDDITIVITÀ DEI FONDI



\* *Indipendenza di gestione*

FILOSOFIA DI GESTIONE FONDATA SU TRASPARENZA E INDIPENDENZA, VOLTE A TUTELARE GLI AZIONISTI E GARANTIRE LE *PERFORMANCE* MIGLIORI



\* *Competenza*

PRESENZA NEL *BOARD* DI ESPONENTI DI ELEVATA RICONOSCIBILITÀ PER IL SISTEMA BANCARIO/FINANZIARIO



**ETTORE COLLINA**

Direttore Amministrazione e Finanza



*Risorse, controlli e velocità di intervento perché ogni ingranaggio funzioni sempre alla perfezione.*

La divisione Amministrazione e Finanza è come una cabina di controllo da cui monitoriamo tutte le necessità finanziarie e le esigenze gestionali della società e provvediamo a farvi fronte. **Forniamo le risorse necessarie ai diversi fondi studiando il mix più adatto tra equity e capitale terzi, curando i rapporti con i finanziatori.**

Ci occupiamo della contabilità generale, della rendicontazione dei fondi e della redazione del bilancio della SGR oltre a gestire i rapporti con le autorità di vigilanza. Interventiamo infine nell'attività di pianificazione e controllo della gestione societaria.

**La struttura della divisione è volutamente snella e flessibile.** Grazie anche all'utilizzo di *outsourcers* siamo così in grado di far fronte rapidamente ad ogni nuova esigenza mantenendo lo standard del servizio sempre su livelli di eccellenza.

## *I fondi gestiti*

UN'AMPIA OFFERTA DI FONDI PER SODDISFARE LE ESIGENZE DEGLI INVESTITORI

Polis Fondi SGR gestisce 21 fondi immobiliari diversificati per soddisfare ogni esigenza di investitori istituzionali e non (oltre a quello *retail* quotato oggi in fase di liquidazione, sono fondi ordinari, speculativi, dedicati a "distressed" bancari e a investimenti innovativi come *green energy* ed *health care*).

Muovendosi in controtendenza con l'andamento del settore immobiliare, le masse amministrate da Polis Fondi SGR sono cresciute dai 400 milioni di euro nel 2010 sino ad oltre un miliardo di euro ad oggi. Attualmente sono circa 130 gli investitori istituzionali e non che hanno sottoscritto uno o più fondi della SGR.



VINCENZO MANGALAVITI  
Direttore Portfolio Management



*Dai settori più tradizionali a quelli più innovativi, una linea di prodotti che si amplia e si evolve per sfruttare le evoluzioni del settore.*

**Real estate, energie rinnovabili, NPL, diritti reali ed health care.**

Sono i cinque pilastri su cui si sviluppa la gamma dei nostri fondi. Il team di gestione è composto da 15 professionisti con una profonda conoscenza del mondo immobiliare. Questo ci permette di scovare opportunità di investimento all'interno di un settore che dal 2008 attraversa una fase difficile. La nostra offerta si è via via ampliata in linea con i mutamenti del mercato.

Oggi abbiamo una linea di fondi specializzata in **non performing loan** assistiti da garanzia ipotecaria, prodotti dedicati a impianti eolici e fotovoltaici, oppure a cliniche sanitarie. Da poco abbiamo studiato un prodotto sul **diritto di superficie**. Una catena decisionale snella e una struttura che garantisce indipendenza ci permettono infatti di reagire rapidamente alle evoluzioni del settore.

## I NOSTRI FONDI

### \* I FONDI IMMOBILIARI GESTITI

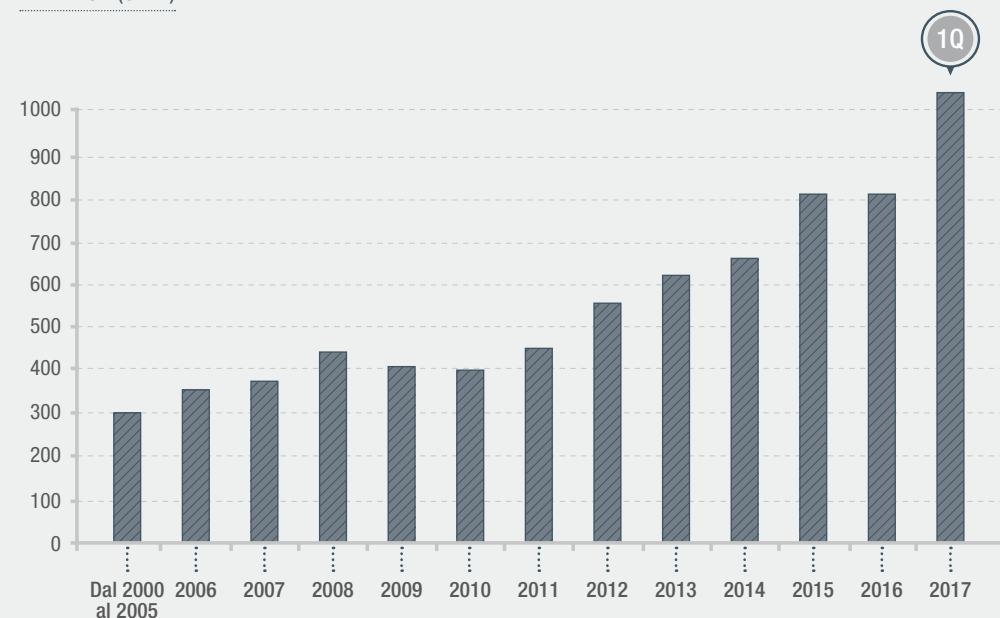
Polis Fondi SGR ha sviluppato nel corso degli anni una serie di **fondi diversificati, volti a soddisfare tipologie di investitori con prodotti ordinari, speculativi**. Nel corso degli ultimi anni la SGR ha proseguito nel lancio di nuovi fondi con particolare attenzione a business innovativi.



### \* ANDAMENTO E MASSE GESTITE

Nell'ultimo triennio **le masse gestite dalla SGR**, sostenute anche dal lancio della nuova linea di fondi istituzionali dedicati ai "distressed" assets delle banche e dallo sviluppo dei fondi innovativi (es. fondo Star I), **hanno mostrato una significativa crescita**.

TREND AUM (€ BLN)



## LA STRUTTURA DI GESTIONE

### \* PORTFOLIO MANAGEMENT: CARATTERISTICHE E COMPETENZE

La struttura di gestione del portafoglio è caratterizzata da **diversificazione e presidio delle competenze in grado di dare continuità alle richieste che provengono dal mercato e dai sottoscrittori dei fondi, di curare le relazioni con gli investitori e di seguire con competenza la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili in portafoglio**.

Fanno capo alla Direzione Portfolio Management gli uffici Real Estate Portfolio Management, oltre che l'ufficio Property Management.

Il portafoglio di fondi gestiti vede diverse linee di business: da quella tradizionale (*real estate* classico) alla *green energy*, dall'*health care* alle infrastrutture, alla linea dedicata agli asset "distressed".

L'ufficio Real Estate Portfolio Management - in stretto coordinamento con il Responsabile della Direzione Portfolio Management - definisce le modalità operative e strategiche da sviluppare nell'attività di gestione del portafoglio e cura le attività operative di selezione, investimento, gestione e disinvestimento degli asset immobiliari dei singoli fondi gestiti dalla SGR, nel rispetto delle politiche di investimento definite dal Consiglio di Amministrazione e delle indicazioni di asset allocation fornite dall'Amministratore Delegato e dal Responsabile della Direzione. Inoltre pianifica e implementa gli interventi di valorizzazione degli asset immobiliari e individua le strategie per l'ottimizzazione della redditività degli stessi, attraverso la massimizzazione dei canoni di locazione e la razionalizzazione dei costi.



## IL MANAGEMENT E LA STRUTTURA SOCIETARIA

### \* PROFILI



**ROBERTO RUOZI** - Presidente del Consiglio di Amministrazione

Laureato nel 1961 all'Università "Luigi Bocconi" di Milano, di cui è stato Rettore dal 1995 al 2000, Professore Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari e attualmente è Professore Emerito. Ha insegnato nelle Università di Ancona, Siena, Parma, Parigi (Sorbona) e al Politecnico di Milano. È autore di numerose pubblicazioni su problematiche bancarie e finanziarie. Ha ricoperto importanti incarichi amministrativi in Società quotate e non quotate. È Presidente, inter alia, di Palladio Holding SpA, Factorit SpA, Unione Fiduciaria SpA. È membro del CdA di SNAI SpA, di Gewiss SpA e del Lanificio Fratelli Cerruti SpA. È Presidente del Collegio Sindacale di Borsa Italiana SpA e di Monte Titoli SpA.



**PAOLO BERLANDA** - Amministratore Delegato e Direttore Generale

Laureato con lode in storia e filosofia, inizia la sua attività professionale nel gruppo IMI. Nel 1996 diviene Responsabile del Dipartimento Operativo Fondi Pensione presso lo stesso IMI. Tra il 1996 ed il 1999 assume l'incarico di Direttore Fondi Pensione presso IMI Fideuram Asset Management. Dal 2000 al 2001 è Direttore Generale di Immobiliare Italia, società appartenente al Gruppo Beni Stabili, ricoprendo congiuntamente la carica di Amministratore Delegato di Servizi Previdenziali SpA. Dall'estate del 2001 ad ottobre del 2005 è Amministratore Delegato di Beni Stabili SpA SGR e cura il lancio di diversi fondi immobiliari.



**ANDREA BONINI** - Direttore Strutturazione Fondi e Sviluppo Commerciale

Laureato in ingegneria, inizia la sua attività professionale nel 1987 e dal 1992 al 1994 ricopre il ruolo di Direttore di Filiale a Berlino per un'impresa di costruzioni. Dal 1994 al 1999 assume ruoli dirigenziali presso Impresarosso SpA. Dal 1999 al 2002 presso il Gruppo Fondiaria Assicurazioni SpA con il ruolo di Direttore Centrale per l'area immobiliare. Dal 2002 al 2004 è Direttore Asset Management presso BNL Fondi Immobiliari SpA. Dal 2004 al 2007 ha ricoperto presso BNL SpA il ruolo di Dirigente e di Consigliere di Amministrazione di BNL Fondi Immobiliari SGR. Dal 2008 al 2010 è AD di Quorum SGRpA e di Direttore Generale presso Galotti SpA. Dal 2011 al 2013 presso il Gruppo Reale Mutua Assicurazioni con il ruolo di Direttore Generale di Reale Immobili SpA. Dal 2013 al 2014: presidente presso Mittel Real Estate SGRpA.



**ETTORE COLLINA** - Direttore Amministrazione e Finanza

Dottore Commercialista e Revisore, inizia la sua attività professionale nel 1995 in una *merchant bank* attiva nel settore delle partecipazioni bancarie dove ricopre un incarico nell'area Finanza e Tesoreria ed implementa un sistema AL&M per la gestione dei rischi di tasso e cambio. Esercita l'attività professionale di commercialista prima di ricoprire, nel 2001, un incarico nell'area Finanza in Moby Invest SpA, capogruppo dell'omonima società di navigazione. Nel 2005 approda nel settore immobiliare come Responsabile Amministrazione e Finanza in LM Real Estate SpA. Dalla fine del 2007 è il Responsabile del Controllo di Gestione in Polis Fondi SGR fino ad assumere, nel novembre 2011, la carica di *Chief Financial Officer*.



**VINCENZO MANGALAVITI** - Direttore Portfolio Management

Laureato in architettura al Politecnico di Milano e Master europeo in Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare inizia la sua attività professionale presso lo studio Bossi-Pasi. Dal 1998 al 1999 è *Client Liason Officer* presso American Appraisal Italia e REAG, dal 1999 al 2003 è in staff alla Direzione Generale nell'attività di *Acquisition ed Asset Allocation* presso la Divisione Fondi Immobiliari di Gesticredit SGR. In seguito è Responsabile Fondi Immobiliari della società UniCredit Fondi SGR. Dal 2003 al 2006 è prima *Real Estate Portfolio Manager* e poi *Deputy-Head del Real Estate Department* di Pioneer Investment Management. Dal 2006 è Direttore Portfolio Management di Polis Fondi SGR.

### \* ORGANI SOCIETARI

Il Consiglio di Amministrazione è così composto:

Roberto Ruozi - Presidente  
 Paolo Berlanda - Amministratore Delegato  
 Maria Teresa Benotti  
 Fabio Cereghini  
 Claudio Devecchi - Amministratore Indipendente  
 Tonino Fornari  
 Roberto Frigerio - Amministratore Indipendente  
 Massimiliano Mastalia  
 Paolo Mazza  
 Giorgio Ricchebuono

Il Collegio Sindacale è così composto:

Angelo Faccioli - Presidente  
 Sergio Brancato - Sindaco effettivo  
 Claudio Guagliani - Sindaco effettivo  
 Pio Bersani - Sindaco supplente  
 Roberto Geronimi - Sindaco supplente

### \* SCHEMA SINOTTICO ORGANIGRAMMA AZIENDALE





## **i** *Disclaimer*

### TUTTI I DIRITTI RISERVATI

Il presente documento è stato predisposto da Polis Fondi SGR.p.A. per illustrare il profilo societario, le attività, i prodotti e i servizi della Società.

Esso è stato redatto a scopo esclusivamente informativo e non è e non potrà in alcun modo essere considerato, in tutto o in parte, come una proposta commerciale o una sollecitazione all'investimento.

Il contenuto di questo prospetto e degli eventuali allegati è strettamente confidenziale e destinato alla/e persona/e a cui è indirizzato. È fatto divieto di copiare e divulgare il contenuto di questa prospetto. Ogni utilizzo abusivo delle informazioni qui contenute da parte di persone terze o comunque non indicate nel presente prospetto, potrà essere perseguito ai sensi di legge.

### RISERVATO E CONFIDENZIALE

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

Via Solferino, 7

20121 Milano

t. +39 02 3206001

f. +39 02 32060033

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

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