

Polis fondi / la forza dei prudenti

Tre colpi fanno la performance

Tutti gli investimenti del Fondo Polis sono stati effettuati senza fare ricorso all'indebitamento. La leva finanziaria costituisce una componente fondamentale della combinazione rischio rendimento. Se da un lato la leva è un valido strumento per ottimizzare le performance di un fondo e ampliarne il patrimonio dall'altro lato espone l'investimento al rischio finanziario. Polis Fondi SGR ha interpretato il mandato del risparmiatore in senso conservativo, privilegiando fino ad oggi l'investimento asset by asset, secondo criteri di qualità ben definiti, invece di operare una veloce attività di investimento che consentisse l'utilizzo della leva finanziaria. Con queste premesse, diligentemente illustrate nei rendiconti ai quotisti, il top management di Polis Fondi sembrava si fosse

messo con le spalle coperte per sonnecchiare senza obiettivi troppo ambiziosi. E invece no. Pur con tutta la prudenza annunciata lo staff guidato dal direttore generale Gianni Colombo ha messo a segno nel 2004 una performance strepitosa: ha distribuito proventi per un importo pari all'8 per cento del capitale investito. La causa di questa performance è tutta nelle operazioni immobiliari concluse nell'anno passato. Prima di tutto la vendita della galleria commerciale situata nel centro commerciale Globo di Busnago, in provincia di Milano, alla società del gruppo olandese Corio, Il Maestrale spa. Si tratta dell'unica proprietà di destinazione commerciale del fondo Polis. Il centro è stato ceduto per 44,2 milioni di euro: 61 negozi di taglio medio-piccolo ed i dirit-

ti acquistati nel settembre 2001 ad un prezzo di 31,8 milioni di euro. "L'operazione ha originato una plusvalenza di 12,4 milioni di euro sul prezzo di acquisto, pari al 39 per cento circa", commenta Gianni Colombo. "Nell'ultimo anno il fondo Polis ha concluso altre due dismissioni di immobili: il primo complesso ceduto in parte alla Marcostruzioni srl e in parte alla Banca Carige spa, è stato quello a destinazione logistica sito in Tavazzano con Villanesco, in provincia di Lodi, per 16,1 milioni di euro. Il secondo, venduto alla società Banca per il Leasing - Italease Spa, è un immobile sito nel centro storico di Milano, in Via Visconti di Modrone 11-15, ad un prezzo di 29 milioni di euro", conclude Colombo. ■