

Entra in
Quotidiano Immobiliare
 Username:
 Password:

Quotidiano Immobiliare

online

Direttore ed editore Guglielmo Pelliccioli

giovedì 25 settembre 2003

Per gli abbonati tutte le notizie del giorno
 direttamente nella propria Email con
 Quotidiano Immobiliare Oggi.

[Clicca qui per una demo](#)

Lunedì Martedì Mercoledì Giovedì Venerdì Sab

Quotidiano Immobiliare

News Immobiliari Uomini e imprese Comunicati Il Parere di... Quotazioni Proposte Immobiliari

Rapporti & Studi Rassegna Stampa Fondi immobiliari Appuntamenti Osservatorio Mutui Abbonamento

Dentro la Notizia

Intervista a
**Giovanni Colombo e
 Eugenio Radice Fossati**

di Lucia Gabriela
 Benenati



Fondo Polis studia nuovi prodotti

L'attuale valore di mercato di una singola quota (1.750 euro) rimane ancora inferiore di oltre il 10% rispetto ai 2.000 euro del collocamento. Tuttavia, la performance messa a segno da inizio anno fino a settembre è da medaglia d'oro: oltre il 29%. Un incremento che ha permesso al fondo immobiliare Polis di superare come crescita percentuale del periodo tutti i diretti concorrenti quotati a Piazza Affari, risalendo dai valori preoccupanti di fine 2002. Merito dell'andamento ondivago del mercato o frutto di precise strategie adottate dal management? Quotidiano Immobiliare lo ha domandato a Gianni Colombo, direttore generale di Polis Fondi Sgr, e a Eugenio Radice Fossati, dirigente area immobili della stessa società.
 Colombo: "Gran part....

News Immobiliari del 25/09/03

Le nostre Vignette FREE Glossari



- 18:28 Avanza il progetto dell'Ospedale di Mestre
- 18:06 "Coppula Tisa" a Lecce: per acquistare e demolire i comostri
- 17:48 Freddie Mac rinvia a novembre pubblicazione revis bilancio
- 17:04 Usa: vendite case esistenti al +5,5%, è record
- 16:58 Usa: +3,4% vendite nuove unità abitative agosto

Rassegna Stampa

| | |
|--|----------|
| Rassegna stampa nazionale | 25/09/03 |
| Rassegna stampa nazionale | |
| Il Gazzettino | 25/09/03 |
| Sospirolo - Oltre 900mila euro per la Valle del Mis | |
| Il Giornale di Vicenza | 25/09/03 |
| Vicenza - Il prezzo del mattone si ferma | |
| Alto Adige | 25/09/03 |
| BOLZANO - La commissione dà l'ok al palazzone provinciale | |
| Rassegna stampa nazionale | 24/09/03 |
| Rassegna stampa nazionale | |
| La Nazione | 24/09/03 |
| Bolzano - Un parcheggio a Montebello | |
| L'Unione Sarda | 24/09/03 |
| Cagliari - Is Molas, nelle trattative spunta a sorpresa l'Aga Khan | |

Rapporti e Studi

| | |
|---|----------|
| DEGW | 25/09/03 |
| "Le Città Verticali" | |
| Reis, Inc. | 24/09/03 |
| Mercato residenziale New York - 2Q 2003 | |
| Varie | 23/09/03 |
| Spagna - Classifica dei prezzi per città | |
| Quotidiano Immobiliare | 22/09/03 |
| Osservatorio Mutui al 19/09/2003 | |
| Ernst & Young Real Estate | 19/09/03 |
| La Galleria Vittorio Emanuele - Linee strategiche per l'ottimizzazione gestionale | |
| Fiaip | 18/09/03 |
| Osservatorio Immobiliare primo semestre 2003 | |
| FIMAA | 17/09/03 |
| Il Mercato dei Negozi a Milano nel 1° Semestre 2003 | |

Comunicati dalle Società

| | |
|--|----------|
| Istat | 25/09/03 |
| Movimento Alberghiero Ferragosto 2003 | |
| Proseg Italia | 25/09/03 |
| Proseg: workshop di venerdì 26 settembre | |
| Pirelli Real Estate | 22/09/03 |
| Pirelli Real Estate Agency acquista 33% di FIM | |
| Centro Studi Toscano | 22/09/03 |
| Chi compra casa in Italia: uomini o donne? | |
| Ance | 21/09/03 |

Appuntamenti

| |
|--|
| EPIC |
| "Epic 2003: Camera con vista" a Roma il 2-3 ottobre |
| Fineco Mutui |
| Convention Fineco Mutui il 27 settembre a Milano |
| CoreNet Global |
| "CoreNet Global European Summit" ad Amsterdam dal 21 al 23 Settembre |
| Provincia di Verona |

Tg in
 ultim
 immo

Eveli
 Sole :
 Spirar
 sul re
 Quest
 dall'ar
 Globa
 che si

Clauc
 Presi
 In alle
 il pres
 effetti
 conco
 nell'as
 per le
 al ...

Saver
 24 Or
 Saver
 di Nor
 24 Or
 della
 le rist
 sei an

M. Fr
 Lucia
 Massi

Fondo Polis studia nuovi prodotti

24/09/03

Luca Gabriela Benenati



L'attuale valore di mercato di una singola quota (1.750 euro) rimane ancora inferiore di oltre il 10% rispetto ai 2.000 euro del collocamento. Tuttavia, la performance messa a segno da inizio anno fino a settembre è da medaglia d'oro: oltre il 29%. Un incremento che ha permesso al fondo Immobiliare Polis di superare come crescita percentuale del periodo tutti i diretti concorrenti quotati a Piazza Affari, risalendo dai valori preoccupanti di fine 2002. Merito dell'andamento ondivago del mercato o frutto di precise strategie adottate dal management? Quotidiano Immobiliare lo ha domandato a Gianni Colombo, direttore generale di Polis Fondi Sgr, e a Eugenio Radice Fossati, dirigente area immobili della stessa società.

Colombo: "Gran parte del merito va attribuito al buon andamento del settore, senza tuttavia sminuire l'importanza che il nostro lavoro riveste. Abbiamo condotto a termine tutte le acquisizioni che c'eravamo preposti, curando particolarmente l'asset allocation sia per ciò che concerne la destinazione, sia per la posizione geografica degli immobili. Un impegno che attualmente ci permette di staccare un rendimento di circa il 4%".

Q.I.: Ci tracci la "carta d'identità" del fondo...

Colombo: "Stacca un dividendo del 3%, il 4,4% sul valore della Borsa di allora. La redditività netta sul valore del fondo che arriva dall'affitto è del 3,60%; il lordo sul prezzo d'acquisto è pari al 2,5% mentre il nav ha superato del 16,6% il valore di collocamento".

Q.I.: L'investitore trae beneficio dal fatto che il net asset value del fondo è ora superiore a quello d'inizio gestione?

Radice Fossati: "Siamo convinti di sì, poiché riteniamo che i nostri immobili siano stati valutati correttamente, addirittura con metodologie restrittive. Abbiamo comprato bene a prezzi inferiori a quelli di mercato, puntando sulla rivalutazione. Il metodo reddituale, solitamente, penalizza questo tipo d'investimento, ma i nostri immobili hanno una capacità di crescita che va oltre questo ambito".

Q.I.: Seguite una particolare strategia d'acquisto?

Radice Fossati: "Scegliamo sempre immobili di piccolo taglio e facilmente frazionabili, che dovrebbero permettere una liquidazione più agevole. La nostra strategia d'acquisto è mirata alla fattibilità di realizzare agevolmente la vendita".

Q.I.: E' mai capitato che le scelte d'asset venissero influenzate dalle richieste di qualche socio visto che la vostra Sgr ha come azionisti quattordici istituti di credito che notoriamente hanno un ingente patrimonio immobiliare che in parte vorrebbero dismettere?

Colombo: "Abbiamo la fortuna di avere 14 soci paritetici che non esercitano mai pressioni all'acquisto. Non subiamo costrizioni perché non abbiamo alle nostre spalle un solo gruppo, con la sua strategia, ma più identità differenti. Alcuni di loro, addirittura, sono diventati nostri concorrenti, realizzando prodotti complementari proprio nel settore dei fondi immobiliari".

Q.I.: Quali sono i punti di forza di Polis?

Radice Fossati: "La filosofia conservativa nella gestione delle sgr, la gestione oculata dell'asset, la trasparenza informativa e operativa. Inoltre, noi facciamo tutto internamente, compriamo gli immobili e li gestiamo direttamente. Prestiamo molta attenzione non solo alla rivendibilità ma anche alla gestione; ecco perché abbiamo introdotto le regole del check up impiantistico: facciamo eseguire regolarmente la radiografia dei nostri immobili a esperti collaudati e indipendenti, per avere sempre tutta la documentazione perfettamente in regola".

Q.I.: Polis ha un solo fondo: è sufficiente o pensate di allargare la vostra offerta?

Colombo: "La gestione di nuovi prodotti è al centro dei nostri pensieri già da diverso tempo e stiamo cercando di sensibilizzare i nostri soci all'idea. Puntiamo tendenzialmente verso i fondi riservati, cioè quei fondi indirizzati verso investitori di tipo qualificato, che sappiano valutare meglio di altri i rischi. Abbiamo già contattato un paio di investitori importanti, detentori di patrimoni ingenti, vagliando gli aspetti legali e fiscali. E' un progetto ambizioso e, con la normativa che sta cambiando, potrebbe richiedere un po' di tempo per diventare realtà".