

## FONDO ALPHA IMMOBILIARE: PERFORMANCE DELL'8,92% IN ARRIVO I PRIMI PROVENTI

**Approvato il Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2002.**

In data odierna il Consiglio di Amministrazione di FIMIT, la SGR che gestisce il Fondo Immobiliare ad apporto di tipo chiuso "Alpha Immobiliare", ha approvato il rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2002.

Il Fondo è stato collocato, con MCC SpA in qualità di *Global Coordinator*, nel mese di giugno 2002 sul mercato finanziario con un prezzo di offerta di € 2.600,00 per quota ed è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da borsa Italiana S.p.A. dal 4 luglio 2002.

### Patrimonio del Fondo e valore della quota

Dal 31 dicembre 2001, data del primo rendiconto annuale, il valore complessivo netto (NAV) del fondo si è incrementato passando da € **367.024.425** ad € **399.777.640**.

Pertanto il valore contabile della quota è passato da € **3.533,33** a € **3.848,64**, registrando **una performance dell'8,92%**.

Dalla data di inizio della sua attività (1° marzo 2001) il valore della quota del Fondo Alpha ha evidenziato l'andamento sotto illustrato:

### Andamento del valore della quota dal conferimento

	Valore del Fondo	N. quote	Valore unitario
Atto di conferimento (1/3/2001)	€ 259.687.500	103.875	€ 2.500,00
Relazione semestrale al 30/6/2001	€ 281.250.235	103.875	€ 2.707,58
Rendiconto annuale al 31/12/2001	€ 367.024.425	103.875	€ 3.533,33
Relazione semestrale al 30/6/2002	€ 388.660.695	103.875	€ 3.741,62
Rendiconto annuale al 31/12/2002	€ 399.777.640	103.875	€ 3.848,64

### Il patrimonio immobiliare del Fondo

Al 31 dicembre 2002 il valore degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo è passato nella sua globalità da € **320.848.849** al 31 dicembre 2001 a € **391.850.000** con un incremento del **22,1%**.

Il valore del patrimonio immobiliare del fondo tiene conto anche della alienazione di tre immobili ad un prezzo di vendita totale di 27,1 milioni di Euro e dell'acquisizione di un complesso immobiliare sito in Roma, interamente locato ad una Pubblica Amministrazione, per 75 milioni di Euro.

### Distribuzione dei proventi

Contestualmente all'approvazione del rendiconto, il Consiglio di Amministrazione della Fimit SGR ha deliberato la distribuzione di un provento di **€ 382,00** per singola quota, di cui:

- **218,68 €** dell'esercizio 2002, pari al 100% dei proventi distribuibili;
- **163,32 €** dell'esercizio 2001, pari a circa il 70% dei proventi non distribuiti nel 2002.

Il provento rappresenta il **14,69%** del valore di sottoscrizione della quota ed è esente da oneri tributari per investitori privati mentre per le imprese dà diritto ad un credito d'imposta pari all'1%.

I proventi distribuiti, in conformità con le previsioni del Regolamento del Fondo, sono relativi all'utile generato negli esercizi 2001 e 2002, come illustrato nella seguente tabella:

		2001	2002	totale
Utile netto	a	107.336.924,29 €	32.753.214,53 €	
Plusvalenze non realizzate	b	87.273.807,31 €	10.038.075,53 €	
Ammortamenti	c	4.141.885,94 €	-	
Utile netto distribuibile	d = a-b+c	24.205.002,92 €	22.715.139,00 €	
Provento in distribuzione	e	16.965.111,00 €	22.715.139,00 €	<b>39.680.250,00 €</b>
Provento in distribuzione pro quota	f = e/103.875	163,32 €	218,68 €	<b>382,00 €</b>
<b>Rendimento sottoscrittore quote</b>	g = f/2.600 €	<b>6,28 %</b>	<b>8,41 %</b>	<b>14,69 %</b>

Il provento verrà posto in pagamento dal 6 marzo 2003, con data di "stacco" al 3 marzo 2003.

### Il confronto col Benchmark

Le variazioni registrate dal valore della quota vengono confrontate con l'andamento del *Benchmark* di riferimento, costituito dalla variazione dell'indice di capitalizzazione lorda BTP rilevato da MTS S.p.A. (già indice Bankitalia) maggiorata dello 0,75%.

Il *Benchmark* di riferimento, fortemente influenzato dalla riduzione dei rendimenti e dal conseguente innalzamento dei prezzi dei titoli di Stato nella seconda metà del 2002, ha manifestato una variazione annuale del **9,48%**.

### Impostazione Politiche Gestionali

L'obiettivo che il fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento dei titolari delle quote, da realizzarsi prevalentemente attraverso forme di investimento diversificate nel comparto immobiliare.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente, per la valorizzazione e la massimizzazione dei rendimenti;
- b) incremento della leva finanziaria, attraverso investimenti anche di breve periodo, entro i limiti imposti dalla normativa vigente, per l'ottimizzazione della redditività del fondo;
- c) investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, principalmente orientati a immobili già locati o con concrete prospettive di locazione. In particolare, nella selezione degli immobili, si intende tener conto principalmente dei seguenti fattori:
  - dimensione: si intende privilegiare gli immobili di medio-grandi dimensioni, mono locatari o con un ridotto numero di locatari;
  - localizzazione geografica: si intende privilegiare gli investimenti in immobili siti a Milano e a Roma;
  - tipologia: si intende privilegiare gli investimenti in immobili a destinazione uffici
- d) disinvestimenti immobiliari orientati prioritariamente verso gli immobili sfitti o pluri-locatari, al fine di ottimizzare la gestione complessiva del Fondo; la strategia di disinvestimento è mirata a cogliere opportunità di mercato realizzando operazioni con interessanti ritorni economici;
- e) sviluppo di attività immobiliari innovative.

Le politiche di medio lungo periodo saranno orientate:

1. ad una gestione economica e finanziaria che permetta una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote;
2. ad una pianificazione di asset management che operi con un orizzonte temporale anche inferiore ai residui dodici anni, procedendo, se del caso, a rimborsi anticipati.

Roma, 18 febbraio 2003

Comunicato svolto ai sensi degli artt. 102 e 106 della Deliberazione CONSOB n. 11971/99

Investor Relations Fimit SGR – Paolo Zappacosta  
Ph. +39 06 5947301 fax +39 06 5417291  
**[www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it)**