

Comunicato stampa

**IL CDA HA APPROVATO IL RENDICONTO DEL FONDO ALPHA
AL 31 DICEMBRE 2004:**

- **IL VALORE UNITARIO DELLE QUOTE SALE A 3.763,89 EURO**
- **DELIBERATA DISTRIBUZIONE DI PROVENTI PER SINGOLA QUOTA PARI A 154,20 EURO**

Roma, 25 febbraio 2005 – Il Consiglio di Amministrazione di Fimit, la SGR che gestisce il Fondo Immobiliare di tipo chiuso “Alpha Immobiliare”, ha approvato in data odierna il rendiconto annuale del Fondo al 31 dicembre 2004.

Evoluzione del Net Asset Value e del valore unitario delle quote

Dal 31 dicembre 2003 il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è passato da 386.257.019 euro a 390.973.891 euro al netto di 23.683.500 euro di proventi distribuiti in data 11 marzo 2004 e di 12.516.937 euro di proventi distribuiti in data 16 settembre 2004. Conseguentemente, il valore unitario delle quote è passato da 3.718,48 euro del 31 dicembre 2003 a 3.763,89 euro del 31 dicembre 2004.

La variazione del NAV è stata positiva, anche a seguito delle distribuzioni di proventi effettuate nel corso dell’esercizio, in virtù dei risultati della gestione e delle plusvalenze realizzate.

Il risultato della gestione, pari a 40.917.310 euro, è aumentato di 14.757.681 euro rispetto all’esercizio precedente in forza:

- del migliorato risultato della gestione dei beni immobili e dell’incremento dei canoni di locazione
- dei maggiori utili realizzati per cessioni immobiliari
- del risparmio dei costi per l’attività di *property management* a seguito della relativa internalizzazione
- della minore commissione variabile annuale dovuta alla SGR
- dell’abolizione, con decorrenza 1° gennaio 2004, dell’imposta sostitutiva sul patrimonio a suo tempo introdotta con decreto legge 351/2001 convertito nella legge 410/2001.

Distribuzione dei proventi

Il CdA ha, inoltre, deliberato la distribuzione di un provento di 154,20 euro per singola quota, maturato nel secondo semestre 2004.

L’iniziativa di distribuzione dei proventi dà concreta attuazione alle linee strategiche approvate dal CdA in merito ad *“una gestione economico e finanziaria che permetta una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote”*.

Ai sensi della vigente normativa tributaria, il provento in distribuzione sarà assoggettato ad una ritenuta del 12,50%, con esclusione dei fondi di previdenza complementare, degli OICR italiani e dei soggetti non residenti. Il provento verrà posto in pagamento il 24 marzo 2005, con data di “stacco” della cedola al 21 marzo 2005.

Il patrimonio immobiliare del Fondo

Il patrimonio immobiliare del Fondo, la cui relazione di stima effettuata dagli Esperti Indipendenti è riportata per estratto nel rendiconto, è passato da 434.924.500 euro al 31 dicembre 2003 a 445.504.422 euro al 31 dicembre 2004, con una rivalutazione dell'2,43% nonostante la cessione di alcuni immobili.

La percentuale di attivo investita in immobili è altresì cresciuta dal 92,2% di fine 2003 al 93,8% di fine 2004.

La gestione ordinaria è proseguita attivando azioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la massimizzazione dei rendimenti, tramite la messa a reddito di unità immobiliari libere e la costante opera di adeguamento tecnico degli immobili.

Il risultato complessivo in termini di redditività lorda da locazione è stato positivo, come confermato dalla crescita del rapporto tra canoni e valore corrente del portafoglio che ha raggiunto alla fine del 2004 l'8,5% (era dell'8,1% nel 2003 e del 7,8% nel 2002).

Coerentemente con le politiche di *asset allocation* stabilite dal Consiglio di Amministrazione, è stata effettuata la cessione dell'immobile sito in Roma - Via Rodolfo Lanciani n. 11 per un importo complessivo (iva esclusa) di 7.500.000 euro, realizzando una plusvalenza, rispetto al valore iscritto al 31 dicembre 2003, di 4.432.900 euro, nonché di tre unità residenziali di valore residuale site in Milano -Via Vitruvio, 43.

Gli altri investimenti e l'utilizzo dell'effetto leva

La liquidità disponibile del fondo è passata da 12.589.461 euro del 31 dicembre 2003 a 1.923.245 euro del 31 dicembre 2004.

I finanziamenti ricevuti, ampiamente contenuti entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente, sono complessivamente passati da 62.944.948 euro del 31 dicembre 2003 a 64.377.325 euro di fine 2004. Il finanziamento bancario sotto forma di scoperto di conto corrente alla data del 31 dicembre 2004 ammontava a 5.638.292 euro.

Fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura del periodo di riferimento

Oltre alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, sono in corso alcune trattative di rilievo per investimenti immobiliari oltre al perfezionamento dell'operazione di dismissione di un immobile sito in Roma, la cui cessione avverrà presumibilmente entro marzo 2005.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO AL 31.12.2004

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Redditività dei beni locati				Tipo contratto	Range scadenza contratto	Tipologia	conduttore	Valore storico (€)
				Superficie Lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canoni di competenza 2004	Canone 2004 medio per mq lordo					
LAZIO												
1	Intero Immobile Roma Via Capitan Bavastro 92/94	ufficio	1974	13.767	13.767	1.860.627	135,15	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Pubblica Amministrazione		9.089.641
2	Intero Immobile Roma Via Capitan Bavastro 174	ufficio	1969	9.572	9.572	1.267.934	132,47	affitto	scadenza fino al 31/12/2005	Pubblica Amministrazione		8.056.728
3	Intero Immobile Roma Via Cristoforo Colombo 44	ufficio	1966	36.788	36.788	4.015.241	109,15	affitto	scadenza fino al 31/12/2005	Pubblica Amministrazione		23.963.600
4	Intero Immobile Roma Via N. Parboni 6 / Via I. Nievo	ufficio	1976	12.828	12.828	1.230.550	95,92	affitto	scadenza fino al 31/12/2005	Pubblica Amministrazione		10.659.670
5	Intero Immobile Roma Via Lamaro 51	ufficio	1990	19.915	8.586	982.332	114,42	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		13.758.412
6	Intero Immobile Roma Via Longoni 92	ufficio	1981	14.451	14.451	550.896	38,12	affitto	scadenza tra 1.1.2006 e 31.12.2007	Pubblica Amministrazione		619.748
7	Intero Immobile Roma Via Longoni 3	commerciale	1989	16.151	16.151	1.546.233	95,73	affitto	scadenza oltre 31.12.2013	Impresa commerciale		13.221.297
8	Intero Immobile Roma Via Casilina 3	ufficio	1971	13.956	13.956	1.703.261	122,04	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Pubblica Amministrazione		8.387.260
9	Intero Immobile Roma Via Cavour 5 / Via Turati	ufficio	fine XIX sec.	21.702	21.702	3.140.566	144,71	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Pubblica Amministrazione		18.799.031
10	Intero Immobile Roma Via del Giorgione 59/63	ufficio	1969	23.895	17.152	2.410.599	140,55	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		21.525.924
11	Intero Immobile Roma Via F. Gentile 135	ufficio	1993	8.227	-	-	-	sfitto				7.891.461
12	Intero Immobile Roma Via Oceano Pacifico 42/46	ufficio	1991	3.852	3.852	842.004	218,60	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Pubblica Amministrazione		4.586.137
13	Intero Immobile Roma Via Rasella 41	ufficio	1991	1.031	955	148.404	155,39	affitto	scadenza tra 1.1.2006 e 31.12.2007	Pubblica Amministrazione		2.478.993
14	Intero Immobile Roma Vicolo Casal Lumbroso 77	altre	1986	38.900	38.900	5.665.831	145,65	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Pubblica Amministrazione		75.000.000
15	Intero Immobile Roma Via di Tor Cervara 285/C	logistico	1968	28.801	28.801	2.525.000	87,67	affitto	scadenza oltre 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		30.000.000
LOMBARDIA												
16	Intero Immobile Milano Via Crespi 12	ufficio	1986	8.275	4.675	586.945	125,55	affitto	scadenza tra 1.1.2010 e 31.12.2011	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		6.073.533
17	Immobile parziale Milano Via Vitruvio 43	residenziale	1963	126	126	10.661	84,86	affitto	scadenza fino al 31.12.2005	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		476.009
18	Intero Immobile Agrate Brianza Via Colleoni	ufficio	1986	14.430	12.779	1.515.213	118,57	affitto	scadenza tra 1.1.2010 e 31.12.2011	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		13.427.879
19	Intero Immobile Assago Milanofiori Palazzo 5B	ufficio	1991	7.049	6.991	342.568	49,00	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		5.081.936
20	Intero Immobile Basiglio Palazzo Volta / Galilei	ufficio	1993	16.227	16.227	2.139.108	131,83	affitto	scadenza oltre 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		15.576.340
21	Intero Immobile Melzo Via C. Colombo 24	logistico	1974	24.743	24.743	908.419	36,71	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		5.371.152
22	Intero Immobile Segrate Via Cassanese 224 Caravaggio	ufficio	1990	8.357	6.646	844.162	127,01	affitto	scadenza tra 1.1.2012 e 31.12.2013	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		7.371.714
23	Intero Immobile Segrate Via Cassanese 224 Tintoretto	ufficio	1990	8.333	6.311	755.963	119,78	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Imprese commerciali, industriali e finanziarie		6.130.217
EMILIA ROMAGNA												
24	Intero Immobile Bologna Via Aldo Moro	ufficio	1984	21.339	18.287	2.578.696	141,01	affitto	scadenza tra 1.1.2008 e 31.12.2009	Pubblica Amministrazione		8.717.792
				372.716	334.245	37.571.214						

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2004
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2004		Situazione al 31/12/2003	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	9.927.900	2,09%	0	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	9.927.900	2,09%	0	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	0	0,00%	0	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	0	0,00%	0	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	0	0,00%	0	0,00%
A4. Titoli di debito	0	0,00%	0	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	9.927.900	2,09%	0	0,00%
Strumenti finanziari quotati	0	0,00%	0	0,00%
A6. Titoli di capitale	0	0,00%	0	0,00%
A7. Titoli di debito	0	0,00%	0	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	0	0,00%	0	0,00%
Strumenti finanziari derivati	0	0,00%	0	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	0	0,00%	0	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	0	0,00%	0	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	0	0,00%	0	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	445.504.422	93,82%	434.924.500	92,21%
B1. Immobili dati in locazione	437.543.798	92,15%	427.101.800	90,56%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	0	0,00%	0	0,00%
B3. Altri immobili	7.960.624	1,68%	7.822.700	1,66%
B4. Diritti reali immobiliari	0	0,00%	0	0,00%
B5. Diritti accessori della proprieta'	0	0,00%	0	0,00%
C. CREDITI	0	0,00%	0	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	0	0,00%	0	0,00%
C2. Altri	0	0,00%	0	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	0	0,00%	0	0,00%
D1. a vista	0	0,00%	0	0,00%
D2. altri	0	0,00%	0	0,00%
E. ALTRI BENI	0	0,00%	0	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.923.245	0,41%	12.859.461	2,73%
F1. Liquidità disponibile	1.923.245	0,41%	12.859.461	2,73%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	0	0,00%	0	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	0	0,00%	0	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	17.469.561	3,68%	23.861.026	5,06%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	0	0,00%	0	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	38.666	0,01%	51.112	0,01%
G3. Crediti di imposta	0	0,00%	0	0,00%
G4. Altre	321.688	0,07%	3.557.786	0,75%
G5. Credito Iva	0	0,00%	3.828.210	0,81%
G6. Crediti verso i locatari	17.109.207	3,60%	16.423.918	3,48%
crediti lordi	18.562.750	3,91%	17.725.012	3,76%
fondo svalutazione crediti	-1.453.543	-0,31%	-1.301.094	-0,28%
TOTALE ATTIVITA'	474.825.128	100,00%	471.644.987	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2004
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

STATO PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2004		Situazione al 31/12/2003	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	64.377.325	76,78%	62.944.948	73,72%
H1. Finanziamenti ipotecari	58.739.033	70,05%	62.944.948	73,72%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	0	0,00%	0	0,00%
H3. Altri	5.638.292	6,72%	0	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0,00%	0	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	0	0,00%	0	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	0	0,00%	0	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0,00%	0	0,00%
L1. Proventi da distribuire	0	0,00%	0	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	0	0,00%	0	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	19.473.912	23,22%	22.443.020	26,28%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.860.787	2,22%	2.230.738	2,61%
M2. Debiti di imposta	4.233.428	5,05%	6.077.885	7,12%
M3. Ratei e risconti passivi	5.077.363	6,06%	4.577.329	5,36%
M4. Altre	7.180.094	8,56%	8.123.816	9,51%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	1.122.240	1,34%	1.433.252	1,68%
TOTALE PASSIVITA'	83.851.237	100,00%	85.387.968	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	390.973.891		386.257.019	
Numero complessivo delle quote in circolazione	103.875		103.875	
Valore unitario delle quote	3.763,89		3.718,48	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	348,50		382,00	

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2004
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 31/12/04	Rendiconto al 31/12/03
A.	STRUMENTI FINANZIARI		
	Strumenti finanziari non quotati		
A1.	PARTECIPAZIONI	0	0
A1.1	dividendi e altri proventi	0	0
A1.2	utili/perdite da realizzi	0	0
A1.3	plus/minusvalenze	0	0
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	2.927.900	0
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	0	0
A2.2	utili/perdite da realizzi	0	0
A2.3	plus/minusvalenze	2.927.900	0
	Strumenti finanziari quotati		
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	0	0
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	0	0
A3.2	utili/perdite da realizzi	0	0
A3.3	plus/minusvalenze	0	0
	Strumenti finanziari derivati		
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0
A4.1	di copertura	0	0
A4.2	non di copertura	0	0
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)	2.927.900	0
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	41.975.488	39.875.474
B1.a	canoni di locazione	37.962.340	35.267.395
B1. b I	recupero spese condominiali	3.831.872	4.064.565
B1. b II	altri recuperi di oneri immobiliari	28.110	466.511
B1. b III	Rimborsi assicurativi	90.370	0
B1. d	Altri proventi gestione immobiliare	62.796	77.003
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	4.384.371	1.021.844
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	9.477.667	9.689.387
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-7.693.954	-9.014.101
B4. a	oneri non ripetibili	-2.955.284	-3.189.933
B4. b	oneri ripetibili	-4.491.124	-5.315.144
B4. c	interessi su depositi cauzionali	-30.349	-42.738
B4. d	altri oneri gestione immobiliare	-217.197	-466.286
B5.	AMMORTAMENTI	0	0
	Risultato gestione beni immobili (B)	48.143.572	41.572.604
C.	CREDITI		
C1.	interessi attivi e proventi assimilati	0	0
C2.	incrementi/decrementi di valore	-159.381	-194.227
	Risultato gestione crediti (C)	-159.381	-194.227
D.	DEPOSITI BANCARI		
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	0	0
	Risultato gestione depositi bancari (D)	0	0
E.	ALTRI BENI (da specificare)		
E1.	Proventi	0	0
E2.	Utile/perdita da realizzi	0	0
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	0	0
	Risultato gestione altri beni (E)	0	0
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		50.912.091	41.378.377

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2004
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 31/12/04	Rendiconto al 31/12/03
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI		
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	0	0
F1.1	Risultati realizzati	0	0
F1.2	Risultati non realizzati	0	0
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	0	0
F2.1	Risultati realizzati	0	0
F2.2	Risultati non realizzati	0	0
	Risultato gestione cambi (F)	0	0
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE		
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASS.	0	0
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0	0
	Risultato altre operazioni di gestione (G)	0	0
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		50.912.091	41.378.377
H.	ONERI FINANZIARI		
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-1.868.192	-1.974.515
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-1.868.192	-1.974.515
H1.2	su altri finanziamenti	0	0
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-287.580	-119.919
	Oneri finanziari (H)	-2.155.772	-2.094.434
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		48.756.319	39.283.943
I.	ONERI DI GESTIONE		
I1.	Provvigione di gestione SGR	-6.378.834	-7.080.028
I2.	Commissioni banca depositaria	-84.713	-90.924
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-66.392	-64.576
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-60.771	-30.012
I5.	Altri oneri di gestione	-1.211.323	-2.148.430
I6.	Spese di quotazione	-88.000	-51.000
	Totale oneri di gestione (I)	-7.890.033	-9.464.970
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	114.396	296.220
L2.	Altri ricavi	258.892	414.991
L3.	Altri oneri	-322.264	-444.457
	Totale altri ricavi ed oneri (L)	51.024	266.754
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		40.917.310	30.085.727
M.	IMPOSTE		
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	0	0
M2.	Imposta sostitutiva sul patrimonio ex lege 410/2001	0	-3.801.098
M3.	Altre imposte	0	-125.000
M4.	Imposte sospese	0	0
	Totale imposte (M)	0	-3.926.098
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)		40.917.310	26.159.629

Il CdA di Fimit ha approvato la relazione sul sistema di *corporate governance* della SGR.

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

Il rendiconto di gestione del Fondo Alpha e l'estratto della relazione di stima dei beni del Fondo redatta dall'Esperto Indipendente sono a disposizione presso la sede di Fimit SGR, di Borsa Italiana S.p.A., della Banca Depositaria (Banca di Roma S.p.A.), ivi comprese le filiali dei capoluoghi di Regione e sui siti internet www.fimit.it e www.fondoalpha.it.

Investor Relations Fimit SGR
Ph. +39 06 5947301 fax +39 06 5417291

ir@fimit.it

www.fondoalpha.it