

Comunicato stampa

**APPROVATO IL RENDICONTO DEL FONDO ALPHA
AL 30 GIUGNO 2004:**

- **IN ARRIVO LA PRIMA DISTRIBUZIONE SEMESTRALE DI PROVENTI PER 120,50 EURO A QUOTA**
- **PAY BACK NETTO AL 27,5% IN DUE ANNI DAL COLLOCAMENTO**
 - **RENDIMENTO ANNUO LORDO DA LOCAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE AL 8,5%**
- **PRIMO FONDO PER CONTROVALORE MEDIO GIORNALIERO DEGLI SCAMBI NEL 1° SEMESTRE 2004**

Distribuzione dei proventi

Roma, 30 agosto 2004 – 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 semestrale del Fondo al 30 giugno 2004, deliberando la distribuzione di un provento di 120,50 euro per singola quota, di cui:

- 120,25 euro maturati nel primo semestre 2004;
- 0,25 euro maturati nel 2001, ma non ancora distribuiti.

L’iniziativa di distribuzione semestrale 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”* e consente al pubblico una più trasparente e frequente verifica della capacità del gestore di creare valore.

Con tale iniziativa, i proventi netti complessivamente distribuiti dal collocamento raggiungono i 715,47 euro (di cui 382 euro nel 2003 e 228 euro a marzo del 2004) consentendo ai sottoscrittori di ottenere un pay back, in circa due anni, del 27,5% del prezzo iniziale dell’investimento (2.600 euro).

I proventi del primo semestre 2004 sono interamente frutto dei canoni di locazione, al netto di tutti gli oneri di gestione, maturati sul portafoglio immobiliare nella prima metà dell’esercizio in corso.

Ai sensi della vigente normativa tributaria, la parte del provento distribuito relativa all’anno 2001 sarà esente da imposta per i percettori, mentre quella relativa al 2004 sarà assoggettata 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 16 settembre 2004, con data di “stacco” al 13 settembre 2004.

Evoluzione del valore contabile della quota (Net Asset Value)

Dal 31 dicembre 2003 il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è passato da 386.257.019 euro a 381.202.434 euro al netto della distribuzione di 23.683.500 euro effettuata in data 11 marzo 2004. Conseguentemente il valore unitario delle quote è passato da 3.718,48 euro del 31 dicembre 2003 a 3.669,82 euro del 30 giugno 2004.

Tra il 31 dicembre 2001 e il 30 giugno 2004, tenuto conto dei 610 euro di proventi complessivamente già distribuiti, il Fondo Alpha ha registrato una *performance* netta su base annua dell'8,5%.

Il patrimonio immobiliare del Fondo

Il patrimonio immobiliare del Fondo, della cui relazione di stima effettuata dagli Esperti Indipendenti è riportato estratto nel rendiconto, è passato da 434.924.500 euro al 31 dicembre 2003 a 441.344.300 euro al 30 giugno 2004, con una rivalutazione semestrale dell'1,5%.

La gestione è proseguita attivando azioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la massimizzazione dei rendimenti, tramite la messa a reddito delle unità immobiliari libere (le sfittanze sono scese dal 10,5% di fine 2003 all'attuale 9,8%), il recupero delle morosità, il miglioramento delle condizioni economiche applicate ai contratti sottomercato, la costante opera di adeguamento degli immobili ai migliori *standard* di sicurezza, dotazione tecnologica e strutturale, fruibilità e qualità degli spazi richiesti dal mercato.

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, in base ai contratti di locazione in essere nella prima metà dell'anno, l'8,5% su base annua (era dell'8,1% nel 2003 e del 7,8% nel 2002) nonostante la continua rivalutazione del portafoglio immobiliare.

I positivi risultati reddituali raggiunti non sono influenzati, per il primo semestre dell'anno, da componenti straordinarie posto che non hanno avuto luogo operazioni di investimento e disinvestimento immobiliare mentre è proseguita un'intensa attività di analisi e selezione delle migliori opportunità di mercato tuttora in corso.

L'andamento della quotazione

Dal 4 luglio 2002, le quote del fondo Alpha sono negoziate presso il segmento MTF Classe 2 di Borsa Italiana, codice di negoziazione QFAL, e codice ISIN IT0003049605. L'andamento del titolo è stato caratterizzato da:

- un prezzo medio giornaliero tale da consentire agli acquirenti in collocamento, tenuto conto dei proventi distribuiti, di realizzare, in media, un'uscita anticipata dall'investimento in utile. Il prezzo medio giornaliero è infatti risultato pari a circa 2.440 euro a fronte di 610 euro di proventi complessivamente distribuiti (382 euro nel 2003 e 228 euro nel 2004) e tenuto conto di un prezzo di OPV pari a 2.600 euro
- il più alto controvalore medio giornaliero degli scambi nel primo semestre 2004 (circa 111.521 euro contro una media di settore nello stesso periodo di circa 51.035 euro)
- un prezzo di negoziazione mantenutosi dal mese di giugno sopra i 2.500 euro arrivando a superare ampiamente il prezzo di collocamento.

Le iniziative avviate per ampliare l'operatività e la trasparenza del fondo

Sono state approvate dalla Banca d'Italia in data 20 agosto 2004 le seguenti modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Alpha Immobiliare:

- i. il paragrafo 2.6 è stato integrato al fine di consentire l'investimento del Patrimonio del Fondo in partecipazioni che consentano al Fondo di esercitare non solo il controllo, ma anche in partecipazioni che consentano di esercitare, direttamente o indirettamente, un'influenza notevole in società immobiliari.
- ii. e' stato inserito il paragrafo 8.5: "La Società di Gestione pone in essere le forme di pubblicità sui documenti e gli atti riguardanti il Fondo secondo le modalità previste dalla normativa tempo per tempo vigente. Nella nota integrativa del rendiconto di gestione e nella nota illustrativa della relazione semestrale del fondo sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di acquisto o cessione dei beni e ai soggetti acquirenti o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza. Tali informazioni sono inoltre diffuse secondo le forme di pubblicità previste dalle disposizioni emanate in materia dalla Banca d'Italia. Gli atti in questione, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei partecipanti del fondo presso la sede della società di gestione del fondo e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali della stessa situate nei capoluoghi di Regione."

Le modifiche sopra evidenziate entreranno in vigore il 1 novembre 2004 e consentiranno al fondo Alpha di partecipare, anche in *partnership* con operatori di primario *standing*, ad una più vasta gamma di progetti di valorizzazione immobiliare nell'interesse dei Partecipanti.

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

Il rendiconto semestrale di gestione del fondo Alpha, contenente anche l'estratto della relazione di stima dei beni del Fondo redatta dall'Esperto Indipendente è a disposizione da domani 31 agosto 2004 presso la sede di Fimit SGR, di Borsa Italiana, della Banca Depositaria Banca di Roma (comprese le filiali dei capoluoghi di regione) e sui siti internet www.fimit.it e www.fondoalpha.it

Il Regolamento aggiornato sarà disponibile sul sito www.fondoalpha.it e sarà fornito ai partecipanti che ne faranno richiesta scritta al seguente indirizzo Fimit SGR - Via Giorgione, 59 – 00147 Roma.

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