

FONDO ALPHA IMMOBILIARE

Approvata la relazione semestrale

Roma, 29 luglio 2003. In data odierna il Consiglio di Amministrazione di FIMIT, la SGR che gestisce il Fondo Immobiliare ad apporto "Alpha Immobiliare", ha approvato la relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2003.

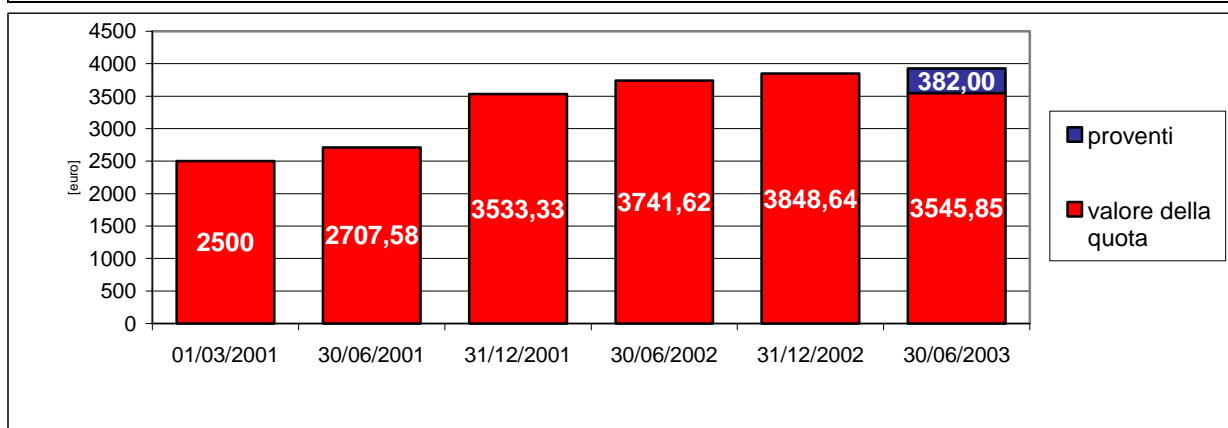
Patrimonio del Fondo e valore della quota

Il valore della quota al 30 giugno 2003 è di **€ 3.545,85**, con una *performance* del **2,06%** su base semestrale, tenendo conto che nel mese di marzo 2003 è stato distribuito un provento pari a **€ 382** per quota.

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

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
Relazione semestrale al 30/6/2003	€ 368.352.366	103.875	€ 3.545,85



Il risultato della gestione

Nel primo semestre 2003, il Fondo Alpha ha generato un utile netto pari a **€ 8.227.976**, di cui **€ 560.153** rivenienti dalla rivalutazione netta del patrimonio immobiliare.

Il patrimonio immobiliare del Fondo

Al 30 giugno 2003 il valore degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo è di € **426.085.100** con un incremento dell'**8,7%** rispetto al 31 dicembre 2002.

Questo valore tiene conto dell'acquisizione di un complesso immobiliare sito in Roma, per 30 milioni di Euro, avvenuta a maggio.

Il **livello di impiego in asset immobiliari** (valore beni immobili e diritti reali immobiliari/ totale attività) pari al **92,4%**, registra un'ulteriore crescita rispetto all'**84,01%** del 31 dicembre 2002.

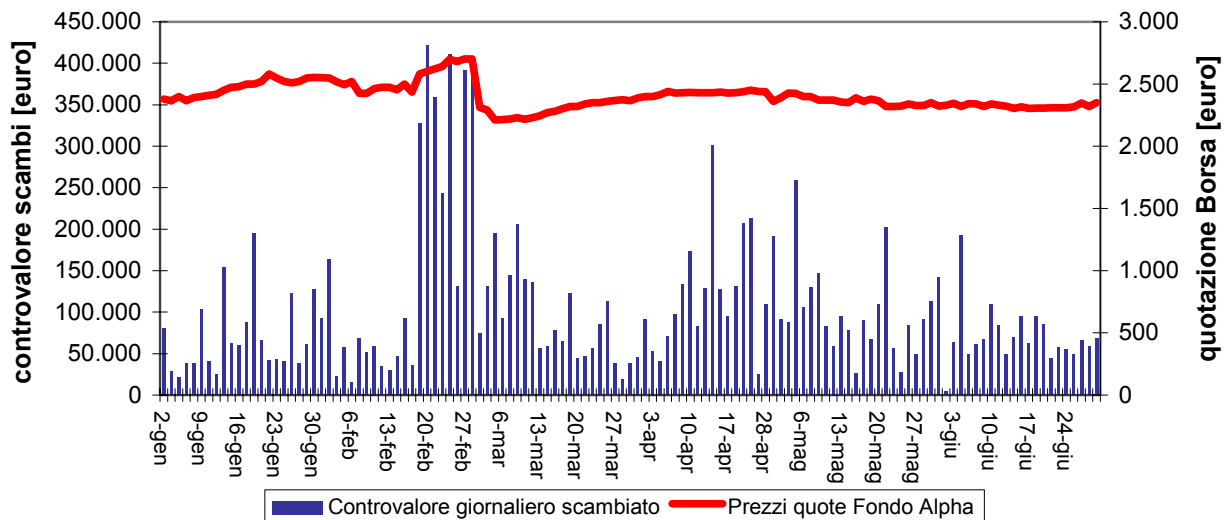
Il leverage

È proseguito il processo di ottimizzazione del *leverage*. Il livello di indebitamento del Fondo (finanziamenti ricevuti/ valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari) al 30 giugno 2003 è del **17,6%**, superiore all'**11,8%** registrato al 31 dicembre 2002.

L'indebitamento è composto da finanziamenti ipotecari per € 63.249.869 e da un affidamento a breve termine per € 11.905.147.

L'andamento del titolo

La quotazione del Fondo Alpha, segmento MTF di Borsa Italiana S.p.A. (cod. ISIN: IT0003049605), ha avuto un andamento positivo, illustrato nel seguente grafico:



Nel 1° semestre del 2003, il titolo in Borsa ha avuto un risultato del 15,5%.

Infatti la quotazione è passata da € **2.365** del 31 dicembre 2002 a € **2.350** del 30 giugno 2003, dopo avere "staccato" un provento di **382 €** nel mese di marzo.

La liquidità del titolo, pur se contenuta, è risultata comunque superiore alla media di settore, con un numero di quote scambiate pari al **7,4%** di quelle a disposizione del mercato (flottante¹).

Il controvalore medio giornaliero degli scambi è risultato il più alto del settore (**73,7%** in più della media di mercato – *Fonte: studio Fimit SGR*).

Le politiche gestionali

La politica di gestione del Fondo prosegue sulle linee già delineate, puntando a massimizzare il rendimento prevalentemente attraverso forme di investimento e disinvestimento diversificate nel comparto immobiliare.

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 undici anni, procedendo, se del caso, a rimborsi anticipati.

Roma, 29 luglio 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

¹ Nel semestre in analisi delle 103.875 quote del Fondo solo 71.546 erano a disposizione del mercato poiché 1.040 erano in clausola di look-up per FIMIT e 31.289 per INPDAP