



INDICE

• RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

1.	ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	6
2.	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	7
3.	LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	7
4.	ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI FIMIT SGR	7
5.	ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE	8
6.	PERFORMANCE DEL FONDO	8
7.	FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	9
8.	OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI COMPRESI DERIVATI	9
9.	INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	9

• RENDICONTO AL 31/12/2002

11

• NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	18
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	20
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	20
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	21
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	22
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	24
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	24
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	25
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	25
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	26
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	26
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	27
SEZIONE IX – IMPOSTE	27
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	27

• RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

1.	ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	6
2.	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	7
3.	LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	7
4.	ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI FIMIT SGR	7
5.	ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE	8
6.	PERFORMANCE DEL FONDO	8
7.	FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	9
8.	OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI COMPRESI DERIVATI	9
9.	INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	9

1. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO

Il 2002 è stato il primo esercizio completo di gestione del Fondo Alpha Immobiliare ed è stato contrassegnato da attività ed eventi di sicura rilevanza.

Innanzitutto, è stato l'anno del collocamento e della quotazione. Per la prima volta in Italia, un fondo immobiliare chiuso ad apporto è stato quotato al MTA presso la Borsa di Milano. Dopo il collocamento presso il pubblico, avvenuto nel giugno 2002, il 4 luglio 2002 è stato dato inizio alle trattazioni.

L'operazione ha costituito un indubbio successo poiché ha coniugato il positivo lancio di un nuovo strumento finanziario sul mercato con un interessante contributo alla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

ATTIVITÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE

Dal punto di vista più propriamente gestionale, il 2002 è stato l'esercizio del consolidamento dell'attività. Il patrimonio immobiliare, conferito al Fondo in data 1 marzo 2001, dopo l'analisi e i primi interventi effettuati nel corso del 2001, è stato oggetto di razionalizzazione, valorizzazione e sviluppo.

Sono proseguiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio immobiliare per la sua riqualificazione e per l'adeguamento funzionale e normativo. Particolarmente rilevanti sono stati gli interventi sugli immobili in Via Aldo Moro 44/68/70 (Bologna), Via Cristoforo Colombo 44, Via Capitano Bavastro 174 e Via Longoni 3 (Roma).

Mediante la stipula di 25 contratti di locazione, alcuni dei quali nuovi, altri sostitutivi di pregresse situazioni di indennità di occupazione, altri ancora per l'accorpamento di più contratti con i medesimi conduttori, sono state ridotte le sfittanze totali e sono stati migliorati i rendimenti di alcuni immobili. Contemporaneamente, sono state poste in essere attività tese alla riduzione delle morosità, iniziando, dove necessario, le relative procedure giudiziarie. La situazione delle morosità appare in continuo miglioramento e relegato essenzialmente a situazioni locative pregresse ed ormai quasi del tutto interrotte.

In data 30 aprile 2002, con l'obiettivo di ottimizzare la gestione immobiliare, si è proceduto al rinnovo del contratto di property management con AGIED Srl, successivamente ceduto a Pirelli & C. Real Estate Property Management Spa, con decorrenza 1° gennaio 2003.

Nella fase dei controlli, è stata razionalizzata l'attività di riscontro e di analisi dei flussi provenienti dal property manager e dal service amministrativo, quest'ultimo affidato a Unione Fiduciaria S.p.A..

L'attività di reportistica nel corso dell'anno si è incentrata nella redazione del Rendiconto al 31 dicembre 2001 e della Relazione Semestrale al 30/06/2002. La gestione del fondo è operativamente analizzata tramite i confronti con il budget approvato dal Consiglio di amministrazione, che costituisce la base per monitorare l'andamento economico-finanziario del Fondo nei suoi molteplici aspetti.

E' stata rinnovata la polizza globale fabbricati a tutela del patrimonio immobiliare, adeguando i valori della stessa al nuovo valore patrimoniale del portafoglio del Fondo Alpha.

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT

Coerentemente con le politiche di asset management del Fondo, sono state effettuate operazioni tese alla razionalizzazione del portafoglio immobiliare, puntando alla vendita di immobili plurilocatari o sfitti e assicurando contemporaneamente plusvalenze rispetto ai valori "di libro". Dal lato degli acquisti, oltre a due operazioni su porzioni di immobili destinate al completamento della proprietà di due stabili, si è effettuato un investimento in un immobile monolocale, di significative dimensioni.

Più in dettaglio, gli acquisti effettuati nell'anno sono stati:

- complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo Casal Lumbroso, interamente affittato ad una Pubblica Amministrazione; l'atto di acquisto è stato stipulato in data 7/8/2002 al prezzo di 75 milioni di euro. L'operazione realizza una delle due acquisizioni di rilievo indicate in sede di Prospetto Informativo, mentre la seconda, allo stato, non è stata ancora effettuata.
- due unità immobiliari adibite a locale archivio nell'immobile di proprietà del fondo sito in Segrate, Via Cassanese 224, palazzo Caravaggio, aggiudicate in asta pubblica ad un prezzo complessivo di 100.600 euro;
- una unità immobiliare adibita a locale archivio nell'immobile di proprietà del fondo sito in Segrate, Via Cassanese 224, palazzo Tintoretto, aggiudicata in asta pubblica ad un prezzo di 98.000 euro;

Le vendite perfezionate nell'esercizio sono state, invece:

- immobile sito Milano, Via Restelli 3, interamente sfitto, ceduto in data 12/4/2002 ad un prezzo di 7.488.600 euro;
 - immobile sito in Milano, Via Vitruvio 43, locato, ceduto nella sua interezza con esclusione di sei unità immobiliari di tipo residenziale ad un prezzo di 12.630.000 euro;
 - immobile sito in Roma, Via di Villa Ricotti 42, locato, ceduto in data 10/10/2002 ad un prezzo di 7.000.000 euro.
- Le plusvalenze da realizzo ammontano nell'esercizio a 5.757.677 euro.

L'acquisto del sopra citato immobile in Roma è stato effettuato mediante accollo di un preesistente mutuo ipotecario. Tale mutuo, dopo una selezione tra più offerte, è stato successivamente sostituito con un altro finanziamento, migliorativo sotto il profilo delle condizioni finanziarie, con stipula avvenuta successivamente alla conclusione dell'esercizio in esame.

L'operazione si inquadra nella politica di utilizzo della leva finanziaria finalizzata all'incremento della redditività complessiva del fondo.

2. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO

Per i dettagli relativi all'evento più importante dell'esercizio, ovvero l'operazione di collocamento e quotazione del Fondo Alpha, si rinvia al capitolo 5.

3. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO

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.

4. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI FIMIT SGR

La società di gestione del Fondo Alpha, Fimit SGR, appartiene al Gruppo Bancario Capitalia, nato il 1° luglio 2002 successivamente ad operazioni di acquisizioni e successive scissioni che hanno interessato il preesistente Gruppo Bancaroma. In particolare, Fimit SGR è detenuta per il 53% da MCC Spa, a sua volta detenuta per l'79,9% da Capitalia Spa.

I rapporti intrattenuti nell'esercizio dal Fondo Alpha con altre società del Gruppo sono i seguenti.

È proseguito il rapporto contrattuale con la Banca di Roma in qualità di Banca Depositaria, come da incarico conferito dal Consiglio di Amministrazione della Fimit il 27 giugno 2000 e ratificato nel luglio 2000 con la sottoscrizione della Convenzione di Banca Depositaria.

È proseguito il rapporto contrattuale con MCC in virtù del quale la controllante svolge la funzione di Controllo Interno della Società e del Fondo. Tale funzione è stata approvata dall'Organo di Vigilanza e viene coordinata con la Capogruppo, sulla base delle prescrizioni della Governance di Gruppo.

Nel corso dell'esercizio, in occasione dell'operazione di collocamento e quotazione, MCC ha operato in qualità di Global Coordinator, mentre la Banca di Roma ha operato e opera tuttora quale Specialist. La Banca di Roma e Banca Fineco (tutte banche del Gruppo Capitalia) hanno operato nell'ambito del consorzio di collocamento.

5. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE

Come accennato precedentemente, l'esercizio in esame è stato caratterizzato dalle attività inerenti al collocamento delle quote e alla contestuale ammissione alla quotazione del fondo medesimo.

Successivamente alla predisposizione e alla consegna, in data 28 e 29 marzo 2002, della documentazione obbligatoria, la Borsa italiana S.p.A., con provvedimento n. 2355 del 27 maggio 2002, ha ammesso alla quotazione ufficiale di borsa le quote del Fondo Alpha Immobiliare per la negoziazione nel mercato telematico azionario (M.T.A.), segmento di borsa ordinario – classe 2. La Consob, con nota n. 2039305 del 31 maggio 2002, ha autorizzato la pubblicazione del prospetto di sollecitazione e quotazione delle suddette quote. Il periodo di Offerta ha avuto inizio il 12 giugno 2002 ed è terminato il 28 giugno 2002.

Nell'ambito dell'O.G. sono pervenute richieste per n. 72.644 quote così ripartite:

- nell'ambito dell'Offerta Pubblica di vendita rivolta al pubblico indistinto: n. 64.182 quote;
- nell'ambito del Collocamento Istituzionale privato rivolto agli investitori istituzionali: n. 8.462 quote.

In base alle richieste pervenute sono state assegnate n. 72.032 quote, di cui n. 64.182 nell'ambito dell'Offerta Pubblica e n. 7.850 (di cui n. 360 destinate alla Greenshoe) nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Il prezzo di offerta delle quote è stato fissato in 2.600 euro per quota.

I dipendenti e gli Amministratori muniti di delega della Fimit hanno sottoscritto ulteriori n. 686 quote ad un prezzo unitario di 2.500 euro.

In data 2 agosto, il Global Coordinator ha sottoscritto n. 228 quote a valere sulla Greenshoe. Il totale complessivo delle quote sul mercato risulta quindi pari a n. 72.586, di cui n. 64.182 sottoscritte dal Pubblico indistinto, n. 7.718 da Investitori istituzionali (di cui n. 1.840 da Fimit) e n. 686 quote da dipendenti e amministratori muniti di delega della Fimit.

Nel corso del mese di settembre, con l'appendice del regolamento della sottoscrizione delle quote da parte dei dipendenti ed amministratori muniti di delega avvenuto in data 31 dicembre 2002, si è conclusa l'intera operazione di collocamento con la consuntivazione degli oneri sostenuti da Fimit per conto di INPDAP, come previsto dal contratto di conferimento stipulato in data 23 aprile 1999. Ciò ha comportato l'accredito all'Ente conferente della somma complessiva di 176,4 milioni di euro nonché la riattribuzione di n. 31.289 quote non collocate sul mercato.

E' opportuno ricordare che i soggetti coinvolti nell'operazione di collocamento e quotazione sono stati, oltre la FIMIT SGR, MCC S.p.A., quale Global coordinator, Banca Finnat Euramerica S.p.A. e Meliorbanca Gallo & C. S.p.A., quale Sponsor, e Banca di Roma S.p.A. quale Specialist.

Per quanto riguarda i canali distributivi utilizzati per il collocamento delle quote, è stato costituito da parte del Global Coordinator un Consorzio di collocamento cui hanno partecipato gran parte delle Banche di maggiore rilevanza nazionale. La parte preponderante delle quote del segmento retail è stata collocata da Banca di Roma S.p.A..

6. PERFORMANCE DEL FONDO

Il fondo ha conseguito un rendimento, dato dal rapporto tra l'incremento del valore complessivo del fondo registrato nell'esercizio 2002 e il valore complessivo del fondo rilevato nel rendiconto 2001, del 8,92%.

Il rendimento dell'esercizio 2002 non risulta confrontabile con i risultati conseguiti nell'anno 2001, in quanto i dati non sono omogenei; in sede di conferimento degli immobili da parte dell'INPDAP era stato applicato uno sconto del 20% per "apporto in blocco", e conseguentemente il rendimento del 2001 era stato influenzato in maniera significativa dalla rivalutazione, al valore di mercato, del portafoglio immobiliare.

7. FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

I fatti di rilievo avvenuti nei primi giorni dell'anno 2003 sono stati:

- il trasferimento degli uffici della SGR dalla Sede legale di Viale Castro Pretorio 118 a Via Giorgione 59, nell'attesa di trasferire presso questa unità operativa anche la Sede legale. I nuovi uffici sono di proprietà del Fondo e, allo scopo di operare con la massima trasparenza, l'affitto pagato dalla FIMIT è stato fissato in linea con le valutazioni di mercato della zona e sulla base del ritorno economico che il Fondo percepisce da altri locatari dello stesso immobile;

- l'approvazione del budget 2003 del Fondo, deliberata dal Consiglio di amministrazione nella riunione del 13 gennaio 2003;
- la definizione della struttura contrattuale del finanziamento ipotecario di 50 milioni di euro deliberato da MCC S.p.A. a favore del Fondo, la cui stipula è avvenuta il 10 febbraio 2002. Con la materiale erogazione, prevista nella seconda metà di febbraio, si procederà ad estinguere il finanziamento accollato con l'acquisto dell'immobile sito in Roma, Vicolo di Casal Lumbroso.

8. OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI COMPRESI DERIVATI

L'esercizio 2002 è stato caratterizzato dalla scelta di concentrare le strategie d'investimento esclusivamente nel settore immobiliare. Non sono state effettuate significative operazioni in strumenti finanziari né di breve né di medio termine.

Per quanto riguarda i primi, la significativa remunerazione delle giacenze di liquidità sui conti correnti bancari ha permesso di ottenere un reddito superiore a quello che si sarebbe potuto ricavare da strumenti alternativi di breve termine, mentre per quanto riguarda investimenti di maggiore orizzonte temporale, la caduta dei tassi d'interesse ha reso meno appetibili soluzioni alternative all'investimento immobiliare.

Non sono state effettuate operazioni su strumenti derivati, peraltro implicitamente esclusi dal Regolamento del Fondo.

9. INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI

Si riportano di seguito alcuni tra i principali indicatori che sintetizzano i risultati dell'attività di gestione nell'esercizio 2002.

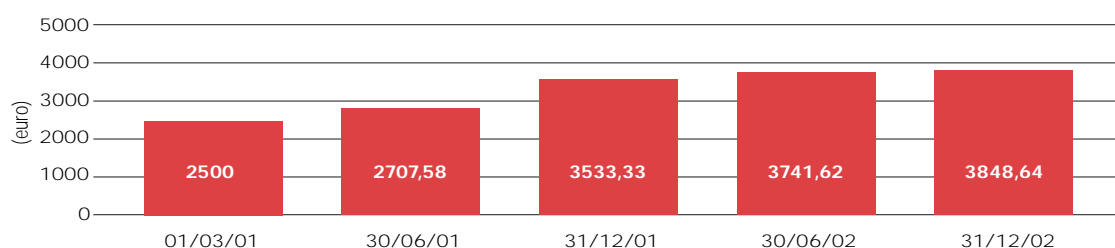
Dal 31 dicembre 2001, data del primo rendiconto annuale, il valore complessivo netto (NAV) del fondo si è incrementato passando da € 367.024.425 ad € 399.777.640.

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



indicatore	descrizione	valore
Roe	Utile netto di esercizio / NAV inizio esercizio 2002	8,92 %
Roa	Risultato lordo gestione caratteristica / Totale attività al 31.12.2002	9,22 %
Dividend yield	Provento ¹ / valore della quota al collocamento	14,69 %
Leverage esercitato	Finanziamento ipotecario / valore immobili e diritti reali immobiliari	11,8 %
Livello di impiego asset immobiliari	Valore beni immobili e diritti reali immobiliari/ totale attività	84,01 %
Valore medio beni immobili	Valore beni immobili ² / n° immobili	€ 16.305.000

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
F.to Franco Carraro

¹Si riferisce al provento di cui alla Parte A, 5 della Nota Integrativa

²Non sono state considerate le n. 6 unità immobiliari ad uso residenziale dell'immobile sito Milano, via Vitruvio n.43

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE AL 31/12/2002

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	SITUAZIONE AL 31/12/2002		SITUAZIONE AL 31/12/2001	
	VALORE COMPLESSIVO	% ATTIVO	VALORE COMPLESSIVO	% ATTIVO
A. STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00%	0	0,00%
STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	0	0,00%	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.	0	0,00%	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	392.044.071	84,01%	321.042.920	83,23%
B1. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	391.850.000	83,97%	320.848.849	83,18%
B2. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	0	0,00%	0	0,00%
B3. ALTRI IMMOBILI	0	0,00%	0	0,00%
B4. DIRITTI REALI IMMOBILIARI	0	0,00%	0	0,00%
B5. DIRITTI ACCESSORI DELLA PROPRIETÀ	194.071	0,04%	194.071	0,05%
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 LIQUIDITÀ	46.737.635	10,01%	33.105.577	8,58%
F1. LIQUIDITÀ DISPONIBILE	46.737.635	10,01%	33.105.577	8,58%
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 ATTIVITÀ	27.897.839	5,98%	31.601.632	8,19%
G1. CREDITI PER P.C.T. ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00%	18.591.479	4,82%
G2. RATEI E RISCONTI ATTIVI	47.460	0,01%	57.925	0,02%
G3. CREDITI DI IMPOSTA	0	0,00%	0	0,00%
G4. ALTRE	1.782.926	0,38%	573.512	0,15%
G5. CREDITO IVA	12.136.706	2,60%	0	0,00%
G6. CREDITI VERSO I LOCATARI	13.930.747	2,99%	12.378.716	3,21%
CREDITI LORDI	15.037.614	3,22%	13.671.860	3,54%
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-1.106.867	-0,24%	-1.293.144	-0,34%
TOTALE ATTIVITÀ	466.679.545	100,00%	385.750.129	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE AL 31/12/2002

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

STATO PATRIMONIALE

PASSIVITÀ E NETTO	SITUAZIONE AL 31/12/2002		SITUAZIONE AL 31/12/2001	
	VALORE COMPLESSIVO	% PASSIVO	VALORE COMPLESSIVO	% PASSIVO
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	46.422.255	69,39%	0	0,00%
H1. FINANZIAMENTI IPOTECARI	46.422.255	69,39%	0	0,00%
H2. PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OP. ASSIMILATE	0	0,00%	0	0,00%
H3. ALTRI	0	0,00%	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 PASSIVITÀ	20.479.650	30,61%	18.725.704	100,00%
M1. PROVVIGIONI ED ONERI MATURATI E NON LIQUIDATI	0	0,00%	0	0,00%
M2. DEBITI DI IMPOSTA	4.767.438	7,13%	8.977.849	47,94%
M3. RATEI E RISCONTI PASSIVI	1.114.850	1,67%	586.968	3,13%
M4. ALTRE	13.103.360	19,59%	6.747.584	36,03%
M5. FONDO IMPOSTE SOSPESE	0	0,00%	0	0,00%
M6. DEBITI PER CAUZIONI RICEVUTE	1.494.002	2,23%	2.413.303	12,89%
TOTALE PASSIVITÀ	66.901.905	100,00%	18.725.704	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	399.777.640		367.024.425	
NUMERO COMPLESSIVO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	3.848,64		3.533,33	
RIMBORSI O PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	0,00		0,00	

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE AL 31/12/2002

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

SEZIONE REDDITUALE

	RENDICONTO AL 31/12/2002	RENDICONTO AL 31/12/2001
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	0	0
A2.1 INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0	0
A2.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0	0
A2.3 PLUS/MINUSVALENZE	0	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)	0	0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	34.849.434	29.016.415
B1.A CANONI DI LOCAZIONE	30.415.616	25.415.673
B1.B RECUPERO SPESE CONDOMINIALI	4.370.508	3.531.331
B1.C INTERESSI DA INCASSARE DA INPDAP SU DEPOSITI CAUZIONALI	63.310	69.411
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	5.757.677	12.227.280
B3. PLUS/MINUSVALENZE	10.038.075	87.273.807
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-7.841.376	-7.022.416
B4.A ONERI NON RIPETIBILI	-2.962.694	-3.157.094
B4.B ONERI RIPETIBILI	-4.827.578	-3.795.911
B4.C ACCANTONAMENTO INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI CAUZIONALI	-44.820	-68.756
B4.D INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI CAUZIONALI	-6.284	-655
B5. AMMORTAMENTI	0	-4.286.641
RISULTATO GESTIONE BENI IMMOBILI (B)	42.803.810	117.208.445
C. CREDITI		
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0	0
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	183.778	-1.293.144
RISULTATO GESTIONE CREDITI (C)	183.778	-1.293.144
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)	42.987.588	115.915.301

RENDICONTO DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE AL 31/12/2002

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

SEZIONE REDDITUALE

	RENDICONTO AL 31/12/2002	RENDICONTO AL 31/12/2001
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 ASSIMILATE	52.456	18.887
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0	0
RISULTATO ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE (G)	52.456	18.887
RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RGI + F + G)	43.040.044	115.934.188
H. ONERI FINANZIARI		
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-993.438	0
H1.1 SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	-993.438	0
H1.2 SU ALTRI FINANZIAMENTI	0	0
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-34.936	-1
ONERI FINANZIARI (H)	-1.028.374	-1
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RLGC + H)	42.011.670	115.934.187
I. ONERI DI GESTIONE		
I1. PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-4.542.276	-3.462.500
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-85.164	-64.922
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-86.500	-590.179
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	-16.833	0
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-1.749.200	-1.207.615
I6. SPESE DI QUOTAZIONE	-675.785	0
TOTALE ONERI DI GESTIONE (I)	-7.155.758	-5.325.216
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.617.657	784.527
L2. ALTRI RICAVI	911.135	23.294
L3. ALTRI ONERI	-655.837	-38
TOTALE ALTRI RICAVI ED ONERI (L)	1.872.955	807.783
RISULTATO DELLA GESTIONE PRIMA DELLA IMPOSTE (RNGC + I + L)	36.728.867	111.416.754
M. IMPOSTE		
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0	-3.086.198
M2. IMPOSTA SUL PATRIMONIO EX D. L. 351/2001	-3.971.735	-862.552
M3. ALTRE IMPOSTE	-3.917	-131.079
M4. IMPOSTE SOSPESE	0	0
TOTALE IMPOSTE (M)	-3.975.652	-4.079.829
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO (RGPI + M)	32.753.215	107.336.925

• NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	18
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	20
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	20
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	21
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	22
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	24
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	24
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	25
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	25
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	26
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	26
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	27
SEZIONE IX – IMPOSTE	27
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	27

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

1. VALORE DELLA QUOTA ALLA FINE DI CIASCUN ESERCIZIO A PARTIRE DALLA DATA DI ISTITUZIONE DEL FONDO

Il Fondo Alpha Immobiliare ha iniziato la propria attività operativa il 1° marzo 2001. Il valore della quota risultante dalle Relazioni semestrali e dai Rendiconti annuali, sino ad oggi redatti, risulta dalla seguente tabella:

	Valore patrimoniale netto del Fondo	Numero quote	Valore unitario delle quote
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

L'incremento del valore della quota registratosi nell'esercizio 2002 è risultato pari a 315,31 euro, con un incremento percentuale pari al 8,92%.

2. RIFERIMENTI SUI PRINCIPALI EVENTI CHE HANNO INFLUITO SUL VALORE DELLA QUOTA NELL'ARCO DELL'ESERCIZIO

I principali eventi che hanno influito sull'incremento del valore delle quote sono essenzialmente riconducibili alla gestione del patrimonio immobiliare ed in particolare:

- alla rivalutazione complessiva del valore degli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo sulla base della relazione di stima effettuata dall'esperto indipendente;
- alle plusvalenze da realizzo conseguite a seguito della vendita di tre edifici;
- all'incremento dei canoni di locazione connesso alla ridefinizione dei contratti e alla locazione di locali sfitti.

Ulteriore elemento che ha influito positivamente sul valore netto del fondo è stato il più elevato turn-over dei crediti che ha contribuito ad incrementare la liquidità disponibile con un incremento della remunerazione delle giacenze.

3. RAFFRONTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DELLA QUOTA CON L'ANDAMENTO DEL BENCHMARK NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Le oscillazioni registrate dal valore della quota vengono confrontate, ai sensi dall'art. 9.1.1.2 del Regolamento del Fondo, con l'andamento del benchmark di riferimento costituito dall'indice di capitalizzazione lorda dei Buoni del Tesoro Poliennali rilevato da MTS S.p.A. (già indice Bankitalia) maggiorato dello 0,75%. L'indice ha registrato una variazione nel periodo 31 dicembre 2001 – 31 dicembre 2002 del 8,73% (valore al 31/12/2001:327,34 - valore al 31/12/2002:355,93). Il benchmark di riferimento quindi ha manifestato una variazione annua del 9,48%, a fronte della variazione percentuale della quota del fondo, pari al 8,92%.

Data di riferimento	Valore unitario delle quote	Valore dell'indice BTP MTS
31 dicembre 2001	€ 3.533,33	327,34
30 giugno 2002	€ 3.741,62	335,28
31 dicembre 2002	€ 3.845,98	355,93
Variazione % annua	8,92%	8,73%
Maggiorazione dell'indice BTP	---	0,75%
Confronto quota/benchmark	8,92%	9,48%

Il minore incremento del valore della quota rispetto al benchmark di riferimento del Fondo, pari a 0,56 punti percentuali, si è manifestato nel secondo semestre dell'anno. Al 30/6/2002, infatti, come risultante anche dalla Relazione semestrale, la variazione della quota, rispetto alla fine del precedente esercizio, era stata del 5,90% contro una variazione del benchmark del 3,18%. Il secondo semestre è stato caratterizzato da un fortissimo apprezzamento dell'indice BTP dovuto all'andamento negativo del mercato azionario e all'incertezza dell'economia, elementi che hanno veicolato il risparmio verso l'acquisto dei titoli di Stato a cedola fissa a medio e lungo termine. La riduzione dei rendimenti sulle nuove emissioni ha infatti comportato l'aumento dei prezzi dei titoli in circolazione.

In assenza di un indice riconosciuto sull'andamento del settore dei fondi immobiliari, la scelta dell'indice BTP maggiorato dello spread dello 0,75% in sede di definizione del Regolamento del Fondo era stata motivata dalla "similitudine"

del prodotto fondo immobiliare con quello di un paniere di BTP a scadenza variabile soprattutto in termini di profilo di rischio.

Il mancato raggiungimento del benchmark appare quindi più effetto di un andamento del tutto eccezionale dell'indice dei titoli di stato piuttosto che di una reale underperformance del fondo, il quale ha conseguito un rendimento interessante.

Va precisato che è allo studio la definizione di un benchmark di settore proprio al fine di superare le anomalie derivanti dall'utilizzo di indicatori che obbediscono a dinamiche non del tutto omogenee alla specifica attività di un fondo immobiliare.

4. ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

L'andamento del Fondo Alpha sul MTA – Segmento 2 (codice ISIN del titolo: IT0003049605) dalla data di inizio del trattamento delle quote (4 luglio 2002) al 31 dicembre 2002 è stato sostanzialmente lineare; il titolo ha mostrato una scarsa volatilità legata alla tipologia del prodotto con orizzonte temporale di lungo periodo e ai volumi di scambi relativamente contenuti (numero di quote scambiate nell'anno: 2.288, con una media mensile di 381,3 quote). Il prezzo di riferimento massimo dell'anno è risultato quello di collocamento, pari a 2.600 euro; quello minimo, pari a 2.215 euro, si è registrato in data 22 luglio 2002. L'anno si è chiuso con un prezzo di 2.365 euro.

I primi giorni del 2003 hanno manifestato una ripresa del valore di Borsa. A titolo indicativo si riporta la quotazione del 10/2/2003, pari a 2.426 euro.

5. L'AMMONTARE COMPLESSIVO E UNITARIO DEI PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE

Il capitolo 3 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi "gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali di godimento di beni immobili e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dal rendiconto...". I proventi medesimi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, fatte salve le eccezioni riportate alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3.2.

In particolare, i proventi vengono distribuiti in misura non inferiore al 80% degli stessi, fatta salva diversa determinazione del Consiglio di amministrazione. Il Regolamento prevede inoltre che la distribuzione non ha luogo prima della chiusura dell'esercizio 2002. Successivamente a tale periodo si rendono disponibili per la distribuzione anche i proventi conseguiti nel 2001.

Ciò premesso, il Fondo porrà in distribuzione un ammontare complessivo di 39.680.250,00 euro, corrispondenti a 382,00 euro per ciascuna delle 103.875 quote in circolazione. In particolare, sarà distribuito il 100% dei proventi conseguiti nell'esercizio 2002 (22.715.139,00 euro) e circa il 70% dei proventi conseguiti nell'esercizio 2001 (16.965.111,00 euro).

6. EVENTUALI RIMBORSI PARZIALI DELLE QUOTE

Nel corso dell'esercizio la SGR non ha esercitato la facoltà, di cui all'articolo 8.4 del Regolamento, di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti realizzati nell'anno.

7. RIFERIMENTI DI NATURA SIA QUALITATIVA CHE QUANTITATIVA IN ORDINE AI RISCHI ASSUNTI NELL'ESERCIZIO, ILLUSTRANDO IL SIGNIFICATO DI TALI INFORMAZIONI E FORNENDO LE RISULTANZE DI EVENTUALI MODELLI DI GESTIONE E MISURAZIONE DEL RISCHIO ADOTTATI DALLA SGR (ES.: VAR)

Le azioni poste in essere in ordine alla misurazione e alla gestione del rischio, riguardano essenzialmente i tre momenti caratteristici della gestione stessa del fondo, vale a dire la fase di investimento in immobili, la fase di dismissione degli stessi ed il monitoraggio delle posizioni creditorie nei confronti dei conduttori.

Per quanto riguarda gli investimenti, si è messa a punto una procedura che permette la ricostruibilità dei processi decisionali in conformità con quanto prescritto negli articoli 54 e 56 del regolamento Consob n° 11522. Detta procedura consente di confrontare le ipotesi di investimento con le strategie del Fondo, con il budget approvato e con le norme relative ai divieti/limiti di investimento. Con tale scopo, in sede di valutazione di una opportunità di investimento, viene predisposto un information memorandum contenente oltre ad una fase descrittiva (sintesi dell'investimento, descrizione del complesso immobiliare, descrizione dello stato

manutentivo, descrizione dello stato locativo e delle modalità d'acquisto), anche un'analisi economica (valori al momento dell'acquisto e valori di mercato analizzati secondo l'uso specifico, costi di gestione etc.) ed un'analisi finanziaria (durata dell'investimento, rendimenti lordi, rendimenti netti, IRR e struttura finanziaria).

Analogamente, nelle operazioni di disinvestimento viene predisposto un information memorandum contenente una descrizione sintetica dell'immobile con l'analisi dello stato locativo, del costo storizzato e del rendimento lordo; sono analizzati inoltre lo stato giuridico e fiscale dell'immobile e gli elementi che possano suggerire la dismissione; l'information memorandum contiene infine la proposta economica che contiene il prezzo o range di vendita ottimale, tenendo in considerazione le peculiarità del mercato di riferimento ed l'analisi economico finanziaria, con particolare attenzione alla plusvalenza realizzabile dalla dismissione, e all'IRR (range) conseguibile. In ogni caso viene richiesto ad un Esperto Indipendente un giudizio di congruità riguardante il valore dell'immobile.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie nei confronti dei conduttori, mensilmente viene predisposto un report dettagliato su cui si basano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo viene redatto un report sull'ageing dei crediti, che evidenzia i crediti secondo la data di generazione e che consente di monitorare e gestire le posizioni morose. Le posizioni che presentano rischio di inesigibilità sono coperte da un congruo fondo di svalutazione allo scopo di creare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

Per quanto riguarda, infine, la copertura dei rischi sui fabbricati, la polizza "globale" stipulata con una primaria compagnia, viene regolarmente adeguata nei valori assicurati con le valutazioni effettuate dall'Esperto Indipendente.

PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

IMMOBILI

Il valore degli immobili corrisponde alle risultanze della Relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti, ai sensi dell'art. 14 - bis, quarto comma, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86 e dell'art. 17, Titolo VI, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Gli immobili del Fondo sono stati assoggettati a valutazione da parte della società Cushman & Wakefield Healey & Baker.

Al fine dell'aggiornamento della valutazione dell'intero portafoglio immobiliare, predisposto secondo "The Practice Statements and Guidance Notes" contenuti nel "RICS Appraisal and Valuation Manual" ed, in ottemperanza con quanto previsto nel Capitolo III, art. 3 del Provvedimento Banca D'Italia del 20.09.1999, sono stati utilizzati dall'Esperto indipendente i seguenti tre approcci valutativi:

1. Approccio Finanziario, utilizzato nella quasi totalità;
2. Approccio di Capitalizzazione diretta, utilizzato per gli immobili non occupati;
3. Approccio Residuale, utilizzato per gli immobili non occupati ma che, per essere posizionati sul mercato, necessitano di un significativo intervento di valorizzazione migliorativa.

Il valore degli immobili risultante dal Rendiconto corrisponde, quindi, a quanto stimato dagli Esperti Indipendenti sulla base del Valore di Libero Mercato. Pertanto il suddetto valore riflette anche gli effetti dell'eventuale deperimento nel tempo.

È opportuno precisare come il Fondo, in seguito alla vendita parziale di un immobile sito in Milano, possiede n° 6 unità immobiliari di tipo residenziale la cui valutazione è stata affidata alla società la Valtech Srl, in quanto l'Esperto indipendente Cushman & Wakefield Healey & Baker non possiede i requisiti di legge per la valutazione di immobili a destinazione residenziale.

Al fine dell'aggiornamento della valutazione delle suddette unità residenziali, l'Esperto Indipendente ha determinato il più probabile valore di libero mercato, come definito nelle Relazione di stima stilata in data 20/1/2003, alla data del 31/12/2002, identificato con il metodo del confronto diretto da indagine di mercato.

ALTRE ATTIVITÀ

- I crediti verso locatari sono iscritti al valore nominale rettificato dal fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi, al fine di evidenziare il valore di presumibile realizzo degli stessi.
- I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

- Le altre attività sono state valutate in base al presunto valore di realizzo.
- La partecipazione nel consorzio Centergross è valutata al valore di conferimento in quanto dal bilancio del medesimo non si evincono perdite durevoli di valore.

ALTRE PASSIVITÀ

- I debiti d'imposta sono stati contabilizzati in base all'effettivo carico fiscale di competenza dell'esercizio.
- I risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.
- I debiti e le altre passività sono state valutati in base al loro valore nominale.

SEZIONE II – LE ATTIVITÀ

La struttura dell'Attivo risulta essere la seguente: l'83,98% è rappresentato da Immobili e diritti reali immobiliari, il 10,01% è rappresentato dalla Posizione netta di liquidità e il 6,01% da Altre attività.

A. Strumenti finanziari

Tale voce non risulta movimentata per mancanza di operazioni di natura finanziaria poste in essere nell'esercizio in chiusura.

B. Immobili e diritti reali immobiliari

Con riferimento alle proprietà immobiliari detenute dal Fondo, si forniscono le informazioni sulla redditività degli immobili e, nelle tabelle allegate alla presente Nota integrativa, l'elenco dei beni e il prospetto dei disinvestimenti effettuati nell'arco della vita del Fondo.

Il totale della voce in esame, pari a 392.044.071 euro, è ripartito tra la voce B.1 "Immobili dati in locazione", pari a 391.850.000 euro, e la voce B.5, aggiunta al prospetto di rendiconto, per 194.071 euro, riguardante la proprietà di una quota nel consorzio "Centergross" conferita al Fondo da parte di INPDAP come diritto accessorio dell'immobile sito in Via degli Scudai, 35 (Argelato - Frazione di Funo - Bologna).

Dal un raffronto con l'esercizio precedente si evidenzia un incremento del valore degli immobili del 22,1% le cui motivazioni sono da ascrivere all'aumentato valore degli immobili in portafoglio, anche per effetto delle opere di manutenzione straordinaria, di messa a norma e di valorizzazione, effettuate nell'esercizio, il cui costo, pari a 7.125.399 euro è stato capitalizzato. Inoltre, l'aumento del valore degli immobili in portafoglio risente dell'acquisto di un complesso immobiliare, di rilevante valore, sito in Roma.

Redditività degli immobili

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei contratti	valore dei beni immobili	Importi dei canoni			%
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c = (a+b)	
Fino a 1 anno	61.755.058	6.001.360		6.001.360	19,73%
Da oltre 1 anno a 3 anni	139.860.732	12.263.388		12.263.388	40,32%
Da oltre 3° anno a 5 anni	31.211.602	2.920.090		2.920.090	9,60%
Da oltre 5° anno a 7 anni	52.712.287	4.758.831		4.758.831	15,65%
Da oltre 7° anno a 9 anni	98.000.321	4.471.947		4.471.947	14,70%
Oltre 9 anni	-	-		-	-
A) Totale beni immobili locati	383.540.000	30.415.616		30.415.616	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	8.310.000				

F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ

La presente voce esposta sul rendiconto, per un totale di 46.737.635 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31/12/2002 dei conti rubricati al Fondo Alpha, accessi presso la Banca di Roma S.p.A., facente parte del medesimo gruppo bancario della SGR:

• C/C "gestione liquidità" n. 651477/34	€ 29.178.731
• C/C "gestione immobiliare" n. 651478/31	€ 16.033.518
• C/C "gestione depositi cauzionali" n. 651565/39	€ 1.525.386

Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia un incremento della liquidità di fine anno di circa il 41% dovuto alla scelta di non impiegare la liquidità in titoli in un momento di incertezza dei mercati finanziari e di ribasso dei rendimenti obbligazionari, considerata anche la soddisfacente remunerazione sui conti bancari (tasso applicato: media mensile Euribor 1 mese – 0,10%).

G. ALTRE ATTIVITÀ

La presente voce è così composta:

- sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi" è composta esclusivamente dai risconti attivi sulle spese assicurative sostenute per la polizza "globale fabbricati", per 47.460 euro;

- sottovoce G4 "Altre", così composta:

Crediti v/ INPDAP	€ 1.252.419
Crediti diversi	€ 423.937
Altri crediti verso INPDAP	€ 66.003
Depositi cauzionali attivi	€ 20.475
Crediti verso property manager	€ 20.092
Totale	€ 1.782.926

Tra i crediti diversi l'importo più rilevante, pari a 409.420 euro, risulta il credito nei riguardi del venditore dell'immobile di Vicolo Casal Lumbroso - Roma, successivamente ad una compensazione tra canoni incassati dallo stesso e una rata di finanziamento ipotecario pagata successivamente all'atto di compravendita.

I crediti v/INPDAP sono stati suddivisi, in quanto l'importo di 1.252.419 euro sarà presumibilmente oggetto di compensazione con le partite debitorie evidenziate successivamente.

- La sottovoce G5 accoglie un credito IVA per 12.136.706 euro, maturato in seguito dell'acquisto di un complesso immobiliare, sito in Roma - Vicolo di Casal Lumbroso, per un ammontare di 75 milioni di euro.

La scelta di non richiedere il rimborso di tale somma è stata dettata dalla possibilità introdotta dal comma 2 dell'art. 8, Legge 410/01 di compensare senza limiti di importo, il credito IVA con le imposte ed i contributi ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/97, e quindi anche con l'imposta sostitutiva del 1% da versare entro il 20 febbraio 2003, pari a 3.971.735 euro.

- Sottovoce G6 "Crediti verso locatari" ammonta a 13.930.747 euro; tale importo è determinato dalla differenza tra l'importo nominale dei crediti iscritto nelle sottovoci G6.a (crediti per fatture emesse, pari a 9.870.902 euro) e G6.b (crediti per fatture da emettere, pari a 5.166.711 euro), per un totale di 15.037.613 euro e il fondo svalutazione crediti appostato nella sottovoce G6.c, ammontante a 1.106.867 euro. In particolare, il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31/12/2002. La consistenza del fondo ammonta a circa il 7,4% del valore nominale dei crediti.

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ

H. FINANZIAMENTI RICEVUTI

Tale voce, pari a 46.422.255 euro, accoglie l'ammontare del debito residuo alla data del 31/12/2002 del finanziamento ipotecario accollato dal Fondo in seguito all'acquisizione, nel proprio patrimonio, del complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo di Casal Lumbroso.

Il finanziamento ipotecario, originario di Lire 95 miliardi, di cui ai contratti del 1/7/1999 e del 15/7/1999, a rogito del Notaio Dr. Pietro Mazza di Roma, presentava al momento dell'accollo un debito di 46.872.022 euro.

Pur essendo un fatto avvenuto successivamente alla chiusura dell'esercizio, dato il rilevo del medesimo, si evidenzia che in data 10 febbraio 2003 è stato stipulato un nuovo contratto di mutuo per l'importo di 50

milioni di euro con MCC S.p.A., a condizioni più vantaggiose, finalizzato per la gran parte all'estinzione del finanziamento di cui sopra.

M. ALTRE PASSIVITÀ

La voce M "Altre passività", pari complessivamente a 20.479.651 euro, risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Fondo imposta Legge 410/2001	€ 3.971.735
Iva in sospensione ("differita")	€ 787.173
Ritenute su lavoro autonomo	€ 8.530
Totale	€ 4.767.438

- sottovoce M3 "Ratei e risconti passivi", rappresentata da:

Risconti passivi su canoni di locazione	€ 703.308
Ratei passivi su finanziamento ipotecario	€ 411.542
Totale	€ 1.114.850

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Debiti per fatture da ricevere	€ 5.457.213
Debiti verso fornitori	€ 2.959.697
Debiti per acquisto immobile	€ 2.972.500
Debiti v/INPDAP	€ 911.629
Note di credito da emettere	€ 257.134
Altri debiti v/INPDAP	€ 212.693
Debiti v/locatari	€ 149.593
Debiti per interessi passivi su cauzioni	€ 97.765
Creditori diversi	€ 85.136
Totale	€ 13.103.360

I debiti per fatture da ricevere e i debiti verso fornitori, che rappresentano la passività più rilevante all'interno della sottovoce, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, straordinarie e correttive, progettazioni, utenze,...) e acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli Esperti Indipendenti etc.). E' opportuno segnalare che l'esposizione nei riguardi dei fornitori è diminuita nei primi giorni del 2003 di circa 2 milioni di euro.

La posizione debitoria del Fondo nei confronti della parte venditrice del complesso di Vicolo di Casal Lumbroso più volte citato riviene dalle condizioni fissate nel contratto di compravendita, a rogito del Notaio Dr. Giovanni Giuliani. La parte più significativa del debito, per 2.500.000 euro, è prevista all'art. 9 dell'atto medesimo come trattenuta a garanzia nelle more del completamento della documentazione relativa all'immobile. Tale trattenuta è stata versata al venditore nei primi giorni del 2003, alla consegna della documentazione pattuita.

L'art. 4 dell'atto prevede invece un importo di 470.000 euro trattenuto dal Fondo a titolo definitivo nell'ipotesi in cui entro tre mesi dalla stipula dell'atto si fosse estinto il finanziamento ipotecario di cui sopra. Poiché entro tale termine si è provveduto ad esercitare tale facoltà comunicando agli Istituti di Credito la volontà di estinguere il finanziamento originario, tale somma è stata trattenuta dal Fondo a copertura della penale medesima.

Per quanto riguarda i Debiti v/INPDAP per 911.629 euro, essi si riferiscono a varie partite (depositi cauzionali, utenze, interessi, ...) che il Fondo deve all'Ente conferente; tale debito sarà compensato, presumibilmente nei primi mesi del 2003, con la relativa partita creditoria di cui si è fatto cenno precedentemente.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute", pari a 1.494.002 euro, accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo sia da parte dell'INPDAP, successivamente all'atto di conferimento, sia da parte dei locatari, a fronte dei nuovi contratti di locazione.

SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

L'anno 2002 è stato caratterizzato dall'operazione di collocamento e quotazione delle quote del Fondo sul MTA, segmento di borsa ordinario – classe 2.

Il totale complessivo delle quote sul mercato risulta pari a n. 72.586, di cui n. 64.182 sottoscritte dal pubblico indistinto, n. 7.718 da Investitori istituzionali (di cui n. 1.840 da Fimit) e n. 686 quote da dipendenti e amministratori muniti di delega della Fimit. Il numero totale di quote rimaste di proprietà dell'INPDAP è pari a n° 31.289.

Si illustrano ora le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto secondo il seguente prospetto.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' IL 1/3/2001 FINO AL 31/12/2002

	Importo	% importo iniziale
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 259.687.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 160.012.255	61,62%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	€ -1.109.366	- 0,43%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato altre operazioni di gestione	€ 71.343	0,03%
H. Oneri finanziari complessivi	€ -1.028.375	- 0,40%
I. Oneri di gestione complessivi	€ -12.480.974	- 4,81%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 2.680.738	1,03%
M. Imposte complessive	€ - 8.055.481	- 3,10%
Totale rimborsi effettuati		
Proventi complessivi distribuiti		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2002	€ 399.777.640	153,95%

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI

1. Non esistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine ai sensi della disciplina di cui al Capitolo II, Sezione II, paragrafo 4 del Regolamento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999.

2. L'ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR sono state adeguatamente evidenziate nelle sezioni precedenti della Nota integrativa.

3. Il fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M..

4. Alla luce dell'introduzione del nuovo regime tributario di cui alla Legge. 410/2001 per il quale il Fondo Alpha ha esercitato la relativa opzione, non sono iscritte in bilancio plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2, della Legge 86/94.

5. Per quanto riguarda le garanzie ricevute dal Fondo nel corso dell'esercizio si evidenzia:

- l'importo complessivo di € 1.137.016 relativo a polizze fidejussorie rilasciate antecedentemente all'atto di conferimento degli immobili;

- l'importo complessivo di € 608.329 relativo a nuove polizze fidejussorie rilasciate dai locatari per i contratti di locazione stipulati successivamente;

- l'ammontare di € 227.510 relativo a polizze fidejussorie rilasciate da ditte, a garanzia del buon esito dei lavori commissionati;

- l'importo di € 1.935 relativo a una polizza fidejussoria rilasciata dal conduttore di una porzione immobiliare di Cassanese, Palazzo Caravaggio, acquistata nell'anno;

- l'importo di € 2.500.000 come da polizza assicurativa stipulata dalla parte venditrice dell'immobile acquistato nell'esercizio a garanzia della regolarità normativa dell'immobile acquistato e dei lavori di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento normativo che risultasse necessario effettuare;

- l'importo di € 23.419.810 come da polizza assicurativa stipulata dal soggetto di cui al punto precedente a garanzia che l'immobile permarrà in stato locativo per canone non inferiore a quello corrisposto dall'attuale conduttore, sino alla scadenza del 30/4/2007.

6. Come precedentemente esposto, in seguito ad un rilevante investimento immobiliare, il Fondo si è accollato un finanziamento ipotecario, in essere in capo alla società venditrice, con un debito residuo pari a circa 46 milioni di euro.

Il finanziamento, concesso con atto del 1° luglio 1999 da un pool di tre istituti di credito prevedeva l'iscrizione di tre ipoteche, gravanti sul suddetto immobile, per un importo complessivo originario di lire 190.000.000.000, pari a euro 98.126.811.

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

SEZIONE II – BENI IMMOBILI

RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI

	Immobili residenziali	Immobili commerciali uffici	Immobili industriali e logistica	Terreni	Altri	Totale
1. Proventi						
1.1 canoni loc. non finanziaria	€ 10.361	€ 27.361.427	€ 878.198		€ 2.165.630	€30.415.616
1.2 canoni loc. finanziaria						
1.3 altri proventi	€ 3.980	€ 4.423.624	€ 6.214			€ 4.433.818
2. Utile/perdita da realizzi						
2.1 beni immobili		€ 5.757.677				€ 5.757.677
2.2 diritti reali immobiliari						
3. Plusvalenze/minusvalenze						
3.1 beni immobili						
- plusvalenze	€ 44.796	€ 23.466.087	€ 681.130			€ 24.192.013
- minusvalenze		€ -7.553.938			€-6.600.000	€-14.153.938
3.2 diritti reali immobiliari						
4. Oneri per la gestione						
di beni immobili	€ -5.466	€ -7.689.704	€ -98.131		€ -48.075	€ -7.841.376
5. Ammortamenti						
Totale gestione beni immobili	€ 53.671	€ 45.765.173	€ 1.467.411		€-4.482.445	€ 42.803.810

L'esercizio in commento è stato caratterizzato da un incremento dei canoni di locazione di circa il 20% rispetto allo scorso anno, dovuto all'acquisizione di un rilevante complesso immobiliare, locato ad una pubblica amministrazione, alla stipula di nuovi contratti di locazione, agli adeguamenti ISTAT dell'anno ed alla messa a reddito di parti sfitte degli immobili di proprietà. Il confronto con l'anno precedente risulta comunque non omogeneo considerata la minore durata dell'esercizio che, come noto, ha avuto inizio in data 1/3/2001.

Gli utili da realizzo, pari complessivamente a 5.757.677 euro, derivano dalla vendita di tre immobili effettuata nel corso dell'esercizio.

Le plusvalenze da valutazione ammontano a 10.038.075 euro; il confronto con l'esercizio precedente non è omogeneo poiché, nell'anno 2001, le plusvalenze, ammontanti a 87.273.807 euro, hanno risentito del riassorbimento dello sconto del 20% applicato al valore degli immobili all'atto del conferimento.

Per quanto riguarda gli oneri della gestione immobiliare, pari complessivamente a 7.841.376 euro, essi si sono incrementati di 818.960 euro; al riguardo si evidenzia che del complesso degli oneri circa 4,8 milioni di euro sono ripetibili ai locatari.

SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI

La voce H “Oneri finanziari”, per un ammontare di € 1.028.374, accoglie il costo, pari a € 993.438, degli interessi passivi di competenza dell’esercizio a seguito dell’accollo, da parte del Fondo, del finanziamento ipotecario più volte richiamato nonché l’importo degli interessi maturati sui debiti nei riguardi di INPDAP di cui si è fatto cenno precedentemente.

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE

La sezione del rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 7.155.758 euro, risulta così ripartita:

I1 - Provvigione di gestione SGR	€ 4.542.276
I2 - Commissioni Banca depositaria	€ 85.164
I3 - Oneri per esperti indipendenti	€ 86.500
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	€ 16.833
I5 - Altri oneri di gestione:	€ 1.749.200
- provvigioni property manager	€ 915.068
- spese professionali	€ 251.683
- spese assicurative	€ 257.447
- spese per consulenze tecniche	€ 98.441
- spese facility manager	€ 123.956
- spese per perizie varie	€ 71.000
- spese generali	€ 4.305
- spese di revisione e certificazione	€ 27.300
I6 - Spese di quotazione:	€ 675.785
- Sponsor e Specialist	€ 629.869
- Borsa italiana S.p.A.	€ 45.916
Totale Oneri di Gestione	€ 7.155.758

- In particolare, la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” accoglie la commissione fissa pari all’1,6% annuo del valore complessivo netto del fondo percepita dalla SGR, come previsto dall’art. 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo. Il valore netto del Fondo, risultante dal Rendiconto annuale alla data del 31/12/2001, è risultato pari a 367.024.425 euro. Tale valore è stato rettificato delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali di godimento sui beni immobili e delle partecipazioni detenute dal Fondo, senza tener conto degli ammortamenti eventualmente effettuati, come previsto dal Regolamento del Fondo. Nell’esercizio in esame, il valore complessivo netto di riferimento è stato quindi determinato in 283.892.504 euro.

- Per quanto riguarda le commissioni alla Banca Depositaria, in base alla convenzione vigente, esse ammontano allo 0,03% annuo del valore del Fondo come sopra determinato.

- Gli oneri per gli Esperti indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto sia alla società Cushman & Wakefield Healey & Baker per le valutazioni effettuate per conto del Fondo Alpha sul proprio patrimonio immobiliare alla data del 30/6/02 e al 31/12/02, sia alla società Valtech Srl per la valutazione delle unità residenziali in Via Vitruvio – Milano.

- La voce I4 è relativa alle spese di pubblicazione dei prospetti informativi ed altre spese di comunicazione sostenute in occasione dell’operazione di quotazione del Fondo.

- Per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, si evidenzia in particolare il costo derivante dalla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare da parte del property manager, la società AGIED S.r.l.. E’ opportuno segnalare che, a decorrere dal 1° gennaio 2003, il contratto è stato ceduto da Agied Srl a Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A

Si evidenziano, inoltre, le spese sostenute per il servizio di facility management fornito dalla società di progettazione lavori Proedin S.r.l..

- La voce I6. accoglie i corrispettivi erogati agli Sponsor Meliorbanca S.p.A. e Banca Finnat S.p.A. e allo Specialist Banca di Roma S.p.A. (facente parte del Gruppo della SGR) per un totale di 629.869 euro, relativamente alla loro attività svolta per la quotazione del Fondo. La voce comprende anche le spese di quotazione sul MTA, per 45.916 euro.

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI

La voce L del rendiconto risulta così ripartita:

L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	€ 1.617.657
L2. Altri ricavi:	€ 911.135
- abbuoni attivi	€ 13
- interessi attivi vari	€ 1.405
- rimborsi assicurativi da ricevere	€ 12.473
- proventi diversi	€ 334.980
- sopravvenienze attive	€ 562.264
L3. Altri oneri:	€ 655.837
- sopravvenienze passive	€ 655.815
- abbuoni passivi	€ 22
Totale altri ricavi ed oneri	€ 1.872.955

Con riferimento agli interessi attivi sulle disponibilità liquide, la convenzione con la Banca depositaria prevede l'applicazione di un tasso attivo sulle giacenze pari alla media mensile del tasso Euribor ad un mese ridotto dello 0,10%.

Per quanto riguarda le sopravvenienze attive e passive, la parte più significativa delle stesse è costituita dai maggiori accantonamenti rispettivamente per oneri ripetibili e per recupero spese condominiali effettuati nell'esercizio 2001 e dovuti al mancato sostenimento di oneri di portierato previsti a carico del Fondo ma poi sostenuti direttamente da INPDAP che ha recuperato i relativi costi direttamente dal locatario.

Tra i proventi diversi risultano i riaddebiti fatturati al property manager per costi relativi ad utenze e servizi che, alla luce del nuovo contratto stipulato con decorrenza 1/5/2002, rimangono a carico del PM stesso.

SEZIONE IX – IMPOSTE

Per quanto concerne le imposte a carico dell'esercizio,

- la voce M2 "Imposta sul patrimonio ex Legge 410/2001" risulta pari a 3.971.735 euro;
- la voce M3 "Altre imposte", complessivamente pari a 3.917 euro, accoglie imposte e tasse sostenute nell'esercizio di importo poco significativo.

Il calcolo dell'imposta di cui alla voce M2 è stato effettuato, ai sensi di legge, applicando la percentuale dell'1% alla media aritmetica (€ 397.173.503) ottenuta tra il valore netto contabile del fondo al lordo dell'imposta stessa risultante dalla relazione semestrale al 30/06/2002 (€ 390.597.631) e quello risultante dal presente rendiconto al 31/12/02 (€ 403.749.375).

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Non ci sono rischi di portafoglio e quindi non è stata posta in essere alcuna attività per la copertura dei medesimi.

ELENCO DEI BENI IMMOBILIARI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO
REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda (mq)	Canone annuo medio per mq lordo	Tipo contratto	Range scadenza contratto	Locatario	Valore storico (€)	Ipotecche
LAZIO										
1	Int. Imm. (*) Roma Via Capitan Bavastro 92/94	ufficio	1974	13.767	106,53	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	9.089.641,42	
2	Int. Imm. Roma Via Capitan Bavastro 174	ufficio	1969	9.571	72,26	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	8.056.727,63	
3	Int. Imm. Roma Via Cristoforo Colombo 44	ufficio	1966	36.494	56,03	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	23.963.600,12	
4	Int. Imm. Roma Via N. Parboni 6 / Via I. Nievo	ufficio	1976	12.828	93,93	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	10.659.670,40	
5	Int. Imm. Roma Via Lamaro 51	ufficio	1990	19.939	47,08	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	13.758.411,79	
6	Int. Imm. Roma Via Lanciani 11	ufficio	1948	3.759	101,03	affitto	2003	Pubblica Amministrazione	2.437.676,56	
7	Int. Imm. Roma Via Longoni 92	ufficio	1981	14.451	32,03	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	619.748,28	
8	Int. Imm. Roma Via Longoni 3	commerciale	1989	16.151	109,65	affitto	2007	Impresa commerciale	13.221.296,62	
9	Int. Imm. Roma Via Casilina 3	ufficio	1971	13.956	113,76	affitto	2003	Pubblica Amministrazione	8.387.260,04	
10	Int. Imm. Roma Via Cavour 5 / Via Turati	ufficio	fine XIX sec.	17.771	172,97	affitto	2008	Pubblica Amministrazione	18.799.031,13	
11	Int. Imm. Roma Via del Giorgione 59/63	ufficio	1969	24.217	103,53	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	21.525.923,55	
12	Int. Imm. Roma Via F. Gentile 135	ufficio	1993	8.226		sfitto			7.891.461,42	
13	Int. Imm. Roma Via Oceano Pacifico 42/46	ufficio	1991	3.851	189,58	affitto	2005	Pubblica Amministrazione	4.586.137,26	
14	Int. Imm. Roma Via Rasella 41	ufficio	1991	1.031	142,93	affitto	Ind. Occ e	Pubblica Amministrazione	2.478.993,12	
15	Int. Imm. Roma Vicolo Casal Lumbroso 77	Scuola di polizia	1986	38.900	55,67	affitto	2007	Pubblica Amministrazione	75.000.000,00	98.126.810,82
LOMBARDIA										
16	Int. Imm. Milano Via Crespi 12	ufficio	1986	8.598	79,04	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	6.073.533,13	
17	Int. Imm. Milano Via Vitruvio 43	residenziale	1963	267	38,76	affitto	tra il 2003 ed il 2010	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	476.007,99	
18	Int. Imm. Agrate Brianza Via Colleoni	ufficio	1986	14.267	106,90	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	13.427.879,38	
19	Int. Imm. Assago Milanofiori Palazzo 5B	ufficio	1991	7.049	54,96	affitto	tra il 2004 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.081.935,89	
20	Int. Imm. Basiglio Palazzo Volta / Gallei	ufficio	1993	16.202	145,94	affitto	tra il 2003 ed il 2007	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	15.576.340,08	
21	Int. Imm. Melzo Via C. Colombo 24	logistica	1974	24.742	35,49	affitto	2003	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.371.151,75	
22	Int. Imm. Segrate Via Cassanese 224 Caravaggio	ufficio	1990	8.317	83,39	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	7.372.313,14	
23	Int. Imm. Segrate Via Cassanese 224 Tintoretto	ufficio	1990	8.319	79,84	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	6.130.216,58	
EMILIA ROMAGNA										
24	Int. Imm. Bologna Via Aldo Moro	ufficio	1984	21.339	119,71	affitto	Ind. Occ.	Pubblica Amministrazione	8.717.792,46	
25	Int. Imm. Fano d'Argelato Via degli Scudai	commerciale	1990	17.931	23,38	affitto	tra il 2003 ed il 2008	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	6.362.749,00 (*)	

(*) valore compreso di diritto accessorio per € 194.070,56

(**) Int. Imm. = Intero Immobile

ALLEGATO SEZIONE II DELLA NOTA INTEGRATIVA

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

Cespiti disinvestiti	Quantità / mq	Conferimento		Ultima valutazione	Realizzo Data	Ricavo di vendita (A)	Proventi generati (C)	Oneri sostenuti (D)	Risultato dell'investimento (A-B+C-D)
		Data	Valore di conferimento (B)						
Via Restelli 3 - Milano	4.439 mq.	1.3.01	€ 2.520.310	€ 3.615.199	12.4.02	€ 7.488.600	0	€ 88.575	€ 4.879.715
Via Vitruvio 43 - Milano*	13.189 mq.	1.3.01	€ 11.133.943	€ 11.393.305	31.5.01	€ 12.630.000	€ 1.711.876	€ 774.349	€ 2.433.584
Via di Villa Ricotti 42 - Roma	5.353 mq.	1.3.01	€ 4.338.238	€ 5.870.000	10.10.02	€ 7.000.000	€ 1.280.446	€ 201.311	€ 3.740.897

* L'immobile è stato ceduto per intero con esclusione di n° 6 unità abitative. Il valore di conferimento è stato calcolato pro-quota. I proventi e gli oneri indicati sono quelli calcolati sulla porzione venduta.

**Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 e dell'art. 9
del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

Ai partecipanti di "Alpha Immobiliare Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di Tipo Chiuso"

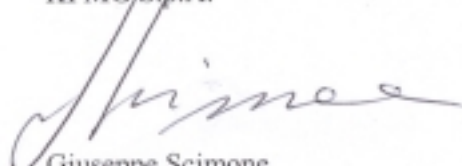
- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di "Alpha Immobiliare Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" chiuso al 31 dicembre 2002. La responsabilità della redazione del rendiconto compete agli amministratori della Fondi Immobiliari SGR S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 1 marzo 2002

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di "Alpha Immobiliare Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" al 31 dicembre 2002 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Fondo.

Roma 18 febbraio 2003

KPMG S.p.A.



Giuseppe Scimone
Socio

• INDIRIZZI

FIMIT SGR S.P.A. - CAPITALIA GRUPPO BANCARIO

VIA GIORGIONE 59 - 00147 ROMA

TEL + 39 06 5947301

FAX + 39 06 5417291

WWW.FIMIT.IT