

Press release

The Board of Directors of DeA Capital Real Estate SGR approves Alpha Fund's Half-year Report as of 30 June 2020

- **FONDO ALPHA**
 - **unit value: EUR 1,772.943**
 - **the increase in the unit value from the start of operations (1 March 2001) to 30 June 2020 is equal to 80.75%**
 - **IIR +5.18%**

Roma, 30 July 2020

The net asset value (NAV) of the Alpha Fund went from EUR 193,873,627 as at 31 December 2019 to EUR 184,164,489 as at 30 June 2020.

The unit value went from EUR 1,866.413 as at 31 December 2019 to EUR 1,772.943 as at 30 June 2020, a 5.01%.

From the contribution date, 1 March 2001, to 30 June 2020, the total net asset value (NAV) of the fund increased from EUR 259,687,500 to EUR 184,164,489.

The unit value went from EUR 2,500.000 to EUR 1,772.943, decreasing by 29.08%; considering the total distributions of income and pro-unit repayments made up to 30 June 2020, of EUR 1,888.85 (income) and EUR 857 (repayments) respectively, the increase in realised value is equal to 80.75%.

The Internal Rate of Return, calculated on the basis of the initial value of the Fund, the cash outflows and the NAV as at 30 June 2020, is 5.18%.

On the asset side, real estate assets as at 30 June 2020 stood at EUR 158,600,000, other assets at EUR 2,147,981, of which the most relevant item is constituted by receivables from tenants of EUR 1,921,575, cash and cash equivalents stood at EUR 2,690,343, financial instruments at EUR 2,625,351, while receivables, represented by receivables from the investee company "Da Vinci S.r.l.", stood at EUR 7,556,048.

Liabilities, totalling EUR 6,094,945, consist entirely of other liabilities.

The result for the half year was a loss of EUR 9,709,138.

There will be no distribution of income.

La Relazione semestrale del FIA immobiliare Alpha al 30 giugno 2020 è disponibile presso la sede di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., presso la sede del Depositario State Street Bank International GmbH – Succursale Italia, sui siti internet (www.deacapitalre.com e www.fondoalpha.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.1info.it.

Comunicato svolto ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014.

Per ulteriori informazioni:

Comunicazione e Ufficio Stampa DeA Capital S.p.A.

Marco Scopigno, marco.scopigno@deacapital.com,

Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Beatrice Mori, beatrice.mori@deacapital.com

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2020
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	2.625.351	1,38%	774.246	0,38%
Strumenti finanziari non quotati	2.625.351	1,38%	774.246	0,38%
A1. Partecipazioni di controllo	1.905.275	1,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	720.076	0,38%	774.246	0,38%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	158.600.000	83,36%	164.620.000	81,76%
B1. Immobili dati in locazione	69.231.478	36,39%	68.417.720	33,98%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	89.368.522	46,97%	96.202.280	47,78%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	7.556.048	3,97%	10.390.181	5,16%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	7.556.048	3,97%	10.390.181	5,16%
D. DEPOSITI BANCARI	16.639.711	8,75%	-	0,00%
D1. A vista	16.639.711	8,75%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.690.343	1,41%	23.237.908	11,54%
F1. Liquidità disponibile	2.690.343	1,41%	23.237.908	11,54%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	2.147.981	1,13%	2.325.864	1,16%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	38.080	0,02%	97.077	0,05%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	181.208	0,10%	288.040	0,14%
G5. Credito Iva	7.118	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	1.921.575	1,01%	1.940.747	0,97%
G6.1 Crediti lordi	3.765.471	1,98%	3.759.926	1,87%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.843.896)	-0,97%	(1.819.179)	-0,90%
TOTALE ATTIVITA'	190.259.434	100,00%	201.348.199	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2020
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	0,00%	-	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	6.094.945	100,00%	7.474.572	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	27.835	0,46%	1.110.172	14,85%
M2. Debiti di imposta	406.900	6,68%	485.571	6,50%
M3. Ratei e risconti passivi	227.569	3,73%	174.071	2,33%
M4. Altre	5.105.013	83,76%	5.415.210	72,45%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	327.628	5,37%	289.548	3,87%
TOTALE PASSIVITA'	6.094.945	100,00%	7.474.572	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	184.164.489		193.873.627	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	1.772,943		1.866,413	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850		1.888,850	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	857,000		857,000	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2020
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2020	Relazione al 30/06/2019
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI	(928.858)	(881.050)
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	(928.858)	(881.050)
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	(54.169)	(478.378)
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	(54.169)	(478.378)
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	(983.027)	(1.359.429)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.375.853	6.871.125
B1.1 canoni di locazione	3.524.153	6.196.217
B1.2 altri proventi	851.700	674.909
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	1.460.000
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(6.758.502)	(4.178.486)
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.894.779)	(3.639.058)
B4.1 oneri non ripetibili	(1.187.653)	(2.154.519)
B4.2 oneri ripetibili	(1.707.126)	(1.484.539)
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	-
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	-
B5. AMMORTAMENTI	-	-
B6. SPESE IMU	(1.486.626)	(1.721.456)
Risultato gestione beni immobili (B)	(6.764.054)	(1.207.876)
C. CREDITI		
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. Incrementi/decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti (C)	-	-
D. DEPOSITI BANCARI		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-
Risultato gestione depositi bancari (D)	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)		
E1. Proventi	-	-
E2. Utile/perdita da realizzi	-	-
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-
Risultato gestione altri beni (E)	-	-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	(7.747.081)	(2.567.305)

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2020
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2020		Relazione al 30/06/2019	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F3. LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
Risultato della gestione cambi (F)		-		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		(7.747.081)		(2.567.305)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(77)	(2.923)		
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	(1.940)		
H1.2 su altri finanziamenti	(77)	(983)		
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(36.906)	(139.060)		
Risultato oneri finanziari (H)		(36.983)		(141.983)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(7.784.064)		(2.709.288)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.458.019)	(1.868.123)		
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(20.327)	(26.045)		
I3. Commissioni depositario	(27.835)	(37.123)		
I4. Oneri per esperti indipendenti	(7.106)	(8.607)		
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(21.236)	(51.773)		
I6. Altri oneri di gestione	(102.990)	(347.293)		
I7. Spese di quotazione	(37.795)	(35.713)		
Risultato oneri di gestione (I)		(1.675.308)		(2.374.676)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-		
L2. Altri ricavi	49.587	791.075		
L3. Altri oneri	(299.353)	(347.739)		
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(249.766)		443.336
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(9.709.138)		(4.640.628)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-		
M2. Risparmio di imposta	-	-		
M3. Altre imposte	-	-		
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		(9.709.138)		(4.640.628)