

COMUNICATO STAMPA

Il CdA di DeA Capital Real Estate SGR approva la Relazione semestrale al 30 giugno 2022 del FIA immobiliare Alpha

- **FONDO ALPHA**
 - **valore unitario della quota: 1.166,061 euro**
 - **incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1 marzo 2001) al 30 giugno 2022 pari al 68,88%**
 - **TIR +4,55%**

Roma, 29 luglio 2022

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato **la Relazione semestrale al 30 giugno 2022** del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare, di tipo chiuso, Alpha, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana.



Il valore complessivo netto (NAV) del Fondo Alpha è passato da 137.417.585 euro al 31 dicembre 2021 a **121.124.605 euro al 30 giugno 2022**.

Il valore unitario della quota è passato da 1.322,913 euro al 31 dicembre 2021 a **1.166,061 euro al 30 giugno 2022**, facendo registrare un decremento del 11,86%.

Dalla data di apporto, 1 marzo 2001, al 30 giugno 2022, **il valore complessivo netto (NAV)** del Fondo è passato da 259.687.500 euro a **121.124.605 euro**.

Il valore unitario della quota è passato da 2.500,000 euro a **1.166,061 euro** con un decremento del 53,36%; considerando **le distribuzioni complessive dei proventi e i rimborsi pro-quota effettuati** sino alla data del 30 giugno 2022, rispettivamente per **1.888,85 euro (proventi)** e per **1.167 euro (rimborsi)**, **l'incremento di valore realizzato è pari al 68,88%**.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2022, risulta del **4,55%**.

Per quanto riguarda **l'attivo, il patrimonio immobiliare** al 30 giugno 2022 ammonta a **127.681.339 euro**, **le altre attività** a 2.031.671 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 1.356.678 euro, **la liquidità** ammonta a 4.490.887 euro, **gli strumenti finanziari** ammontano a 120.169 euro, mentre i **crediti**, rappresentati dai crediti verso la società partecipata "Da Vinci S.r.l.", ammontano a 7.556.048 euro. **Le passività**, complessivamente pari a 6.556.734 euro, sono interamente costituite da **altre passività**. Il risultato del semestre è rappresentato da una perdita di 3.724.105 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

La Relazione semestrale del FIA immobiliare Alpha al 30 giugno 2022 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.linfo.it.

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 30/06/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	120.169	0,09%	504.370	0,35%
Strumenti finanziari non quotati	120.169	0,09%	504.370	0,35%
A1. Partecipazioni di controllo	120.169	0,09%	504.370	0,35%
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	-	0,00%	-	0,00%
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	109.420.000	85,69%	109.770.000	76,11%
B1. Immobili dati in locazione	54.525.289	42,70%	46.882.047	32,51%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	54.894.711	42,99%	62.887.953	43,60%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	7.556.048	5,92%	7.556.048	5,24%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	7.556.048	5,92%	7.556.048	5,24%
D. DEPOSITI BANCARI	4.062.564	3,18%	4.062.934	2,82%
D1. A vista	4.062.564	3,18%	4.062.934	2,82%
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'	4.490.887	3,52%	20.556.592	14,25%
F1. Liquidità disponibile	4.490.887	3,52%	20.556.592	14,25%
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'	2.031.671	1,60%	1.777.143	1,23%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	37.456	0,03%	83.891	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	580.979	0,46%	408.208	0,28%
G5. Credito Iva	56.558	0,04%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	1.356.678	1,07%	1.285.044	0,89%
G6.1 Crediti lordi	2.443.593	1,91%	2.391.460	1,66%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.086.915)	-0,84%	(1.106.416)	-0,77%
TOTALE ATTIVITA'	127.681.339	100,00%	144.227.087	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2022		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'	6.556.734	100,00%	6.809.502	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	20.343	0,31%	23.536	0,35%
M2. Debiti di imposta	291.048	4,44%	1.218.844	17,90%
M3. Ratei e risconti passivi	139.072	2,12%	216.284	3,18%
M4. Altre	5.796.569	88,41%	5.033.604	73,92%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	309.702	4,72%	317.234	4,65%
TOTALE PASSIVITA'	6.556.734	100,00%	6.809.502	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	121.124.605		137.417.585	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	1.166,061		1.322,913	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850		1.888,850	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.167,000		1.046,000	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2022		Situazione al 30/06/2021	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(384.200)		(647.352)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(384.200)		(647.352)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		(53.320)	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		(53.320)	
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)		(384.200)		(700.671)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.654.390		4.988.678	
B1.1 canoni di locazione	3.094.907		4.115.282	
B1.2 altri proventi	559.483		873.396	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.096.086)		(10.591.070)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.178.062)		(2.687.021)	
B4.1 oneri non ripetibili	(873.885)		(1.003.258)	
B4.2 oneri ripetibili	(1.304.177)		(1.683.763)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	(1.054.017)		(1.460.013)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(673.775)		(9.749.426)
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)		-		5
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		(1.057.975)		(10.450.097)

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2022		Situazione al 30/06/2021	
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)		(1.057.975)		(10.450.097)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.907)	(14)	(14)	(14)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(1.907)	(14)	(14)	(14)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(29.873)	(12.518)	(12.518)	(12.518)
Risultato oneri finanziari (H)		(31.780)		(12.533)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(1.089.755)		(10.462.630)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.070.054)	(1.232.290)	(1.232.290)	(1.232.290)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(14.918)	(17.180)	(17.180)	(17.180)
I3. Commissioni depositario	(20.343)	(23.536)	(23.536)	(23.536)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(5.160)	(8.093)	(8.093)	(8.093)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(9.956)	(35.686)	(35.686)	(35.686)
I6. Altri oneri di gestione	(225.510)	(50.233)	(50.233)	(50.233)
I7. Spese di quotazione	(38.000)	(38.000)	(38.000)	(38.000)
Risultato oneri di gestione (I)		(1.383.941)		(1.405.017)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	505.764	543.306	543.306	543.306
L3. Altri oneri	(1.756.173)	(352.164)	(352.164)	(352.164)
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(1.250.409)		191.141
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+L)		(3.724.105)		(11.676.506)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Totale imposte (M)		-		6
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		(3.724.105)		(11.676.506)