

COMUNICATO STAMPA

IL CDA DI DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR APPROVA LE RELAZIONI DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2022 DEI FIA IMMOBILIARI ALPHA E ATLANTIC I

- **FONDO ALPHA**
 - valore unitario della quota: **1.123,709 euro**
 - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° marzo 2001) al 31 dicembre 2022 pari al **67,18%**
 - **TIR +4,41%**
- **FONDO ATLANTIC I**
 - valore unitario della quota: **341,257 euro**
 - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° giugno 2006) al 31 dicembre 2022 pari al **65,09%**
 - **TIR +4,62%**
 - **Deliberata la distribuzione di un rimborso pro-quota lordo di 10 euro pro-quota con data di stacco 6 marzo 2023 e data di pagamento 8 marzo 2023**

Roma, 16 febbraio 2023

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Relazioni di gestione al 31 dicembre 2022 dei Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari, di tipo chiuso, Alpha e Atlantic I.



FondoAlpha

Il valore complessivo netto (NAV) del Fondo Alpha è passato da 137.417.585 euro al 31 dicembre 2021 a 116.725.221 euro al 31 dicembre 2022.

Il valore unitario della quota è passato da 1.322,913 euro al 31 dicembre 2021 a 1.123,709 euro al 31 dicembre 2022, facendo registrare un decremento del 15,06%.

Dalla data di apporto, ossia dal 1° marzo 2001, **il valore unitario della quota** è passato da 2.500 euro a 1.123,709 euro con un decremento del 55,05%; considerando **le distribuzioni dei proventi effettuate** sino alla data del 31 dicembre 2022, per un totale di **1.888,85 euro pro-quota**, che hanno inciso per il 75,55% rispetto al valore iniziale della quota (2.500 euro) e considerata la **distribuzione dei rimborsi parziali pro-quota** effettuati per un totale di **1.167 euro pro-quota**, che hanno inciso per il 46,68%, **l'incremento di valore realizzato è pari al 67,18%.**

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2022, risulta pari al **4,41%.**

Per quanto riguarda l'**attivo**, il **patrimonio immobiliare** al 31 dicembre 2022 ammonta a **108.780.000** euro, le **altre attività** a 2.690.297 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 1.864.242 euro, la **liquidità** ammonta a 2.535.376 euro, i **depositi bancari** ammontano a 1.562.313 euro, **gli strumenti finanziari** ammontano a 310.912 euro, mentre i **crediti** ammontano a 7.156.048 euro.

Le **passività** sono complessivamente pari a 6.309.725 euro.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita di 8.123.489 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

FondoAtlantic

Il **valore complessivo netto (NAV)** del Fondo Atlantic I è passato da 199.851.143 euro al 31 dicembre 2021 a **177.972.338 euro al 31 dicembre 2022**.

Il **valore unitario della quota** è passato da 383,209 euro al 31 dicembre 2021 a **341,257 euro al 31 dicembre 2022**, facendo registrare un decremento del 10,95%.

Dalla data di apporto, 1° giugno 2006, al 31 dicembre 2022, il **valore unitario della quota** è passato da 500 euro a 341,257 euro con un decremento del 31,75%; considerando le **distribuzioni dei proventi** effettuate sino alla data del 31 dicembre 2022, per un totale di **332,75 euro** per ciascuna quota che hanno inciso per il 66,55% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e dei **rimborsi effettuati** sino alla data del 31 dicembre 2022, per un totale di **151,43 euro** per ciascuna quota che hanno inciso per il 30,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'**incremento di valore realizzato** è pari al **65,09%**.

Il **Tasso Interno di Rendimento**, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2022, risulta del **4,62%**.

Per quanto riguarda l'**attivo**, il **patrimonio immobiliare** ammonta a 172.000.000 euro, la **liquidità** ammonta a 8.704.970 euro, mentre le **altre attività**, di cui la posta più rilevante è costituita dai **crediti** verso i locatari per 2.607.315 euro, ammontano a 4.526.726 euro.

Le **passività** sono complessivamente pari a 7.259.358 euro.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita pari a 8.319.285 euro.

Per quanto concerne i rimborsi pro-quota, il **Fondo porrà in distribuzione** un ammontare complessivo di **5.215.200 euro, corrispondente a 10 euro lordi** per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

La somma citata a titolo di rimborso pro-quota verrà riconosciuta agli aventi diritto con data di stacco **6 marzo 2023 e data di pagamento 8 marzo 2023** ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Le Relazioni di gestione dei FIA immobiliari Alpha e Atlantic I al 31 dicembre 2022 sono disponibili 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, www.fondoalpha.it, www.fondoatlanticl.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.linfo.it.

Comunicato svolto ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014 per il solo Fondo Atlantic I.

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. è la società di Gestione del Risparmio, leader in Italia, specializzata in Fondi di Investimento Alternativi (FIA) Immobiliari, con una quota di mercato superiore al 22.5%. Gestisce € 12,6 miliardi di patrimonio attraverso 56 Fondi immobiliari, di cui 2 quotati nel segmento MIV di Borsa Italiana, una SICAF e una SIIQ. DeA Capital Real Estate SGR è leader del mercato immobiliare italiano, con un patrimonio composto da 770 immobili, il 70% dei quali collocati a Roma e Milano, e un importante portafoglio di Partner, costituito da circa 100 Investitori istituzionali italiani e internazionali. DeA Capital Real Estate SGR ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani nonché delle normative vigenti, ponendoli alla base della propria strategia. La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche Ambientali, Sociali e di Governance (ESG – Environmental, Social, Governance) e l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo.

www.deacapitalre.com

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

Ufficio Stampa e Comunicazione DeA Capital

Marco Scopigno

Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

marco.scopigno@deacapital.com

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR

Beatrice Mori

beatrice.mori@deacapital.com

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	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	-	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	172.000.000	92,86%	196.310.000	93,13%
B1. Immobili dati in locazione	81.240.000	43,86%	153.000.000	72,58%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	90.760.000	49,00%	43.310.000	20,55%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà'	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	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'	8.704.970	4,70%	10.163.508	4,82%
F1. Liquidità disponibile	8.704.970	4,70%	10.163.508	4,82%
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'	4.526.727	2,44%	4.327.963	2,05%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	118.628	0,06%	117.207	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.669.090	0,90%	1.382.517	0,66%
G5. Credito Iva	131.694	0,07%	16.259	0,01%
G6. Crediti verso Locatari	2.607.315	1,41%	2.811.980	1,32%
G6.1 Crediti lordi	2.607.315	1,41%	2.811.980	1,32%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	185.231.697	100,00%	210.801.471	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

Situazione al 31/12/2022

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'	7.259.358	100,00%	10.950.328	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	38.208	0,53%	40.024	0,37%
M2. Debiti di imposta	345	0,00%	5.981	0,05%
M3. Ratei e risconti passivi	2.477.850	34,13%	4.640.155	42,37%
M4. Altre	4.742.955	65,34%	6.264.168	57,21%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	7.259.358	100,00%	10.950.328	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	177.972.339		199.851.143	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	341,257		383,209	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		306,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	151,430		151,430	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-	-	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
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)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	20.054.074		19.123.016	
B1.1 canoni di locazione	20.037.195		19.120.103	
B1.2 altri proventi	16.879		2.913	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(24.310.000)		(22.890.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.346.770)		(2.163.456)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.057.406)		(1.883.657)	
B4.2 oneri ripetibili	(289.364)		(279.799)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.575.382)		(2.573.990)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(8.178.078)		(8.504.430)
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)		(8.178.078)		(8.504.430)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione esercizio precedente	
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)		(8.178.078)		(8.504.430)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(84.689)		(160.283)	
Risultato oneri finanziari (H)		(84.689)		(160.283)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(8.262.767)		(8.664.714)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(435.258)		(475.585)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(31.090)		(33.970)	
I3. Commissioni depositario	(65.523)		(73.465)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(11.779)		(17.363)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(112.781)		(46.636)	
I6. Altri oneri di gestione	(323.121)		(327.751)	
I7. Spese di quotazione	(16.000)		(16.000)	
Risultato oneri di gestione (I)		(995.552)		(990.769)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	12.423		-	
L2. Altri ricavi	997.785		345.254	
L3. Altri oneri	(71.174)		(1.540.721)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		939.034		(1.195.468)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(8.319.285)		(10.850.951)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(8.319.285)		(10.850.951)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	310.912	0,25%	504.370	0,35%
Strumenti finanziari non quotati	310.912	0,25%	504.370	0,35%
A1. Partecipazioni di controllo	310.912	0,25%	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	108.780.000	88,41%	109.770.000	76,11%
B1. Immobili dati in locazione	58.188.332	47,29%	46.882.047	32,51%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	50.591.668	41,12%	62.887.953	43,60%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	7.156.048	5,82%	7.556.048	5,24%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	7.156.048	5,82%	7.556.048	5,24%
D. DEPOSITI BANCARI	1.562.313	1,27%	4.062.934	2,82%
D1. A vista	1.562.313	1,27%	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'	2.535.376	2,06%	20.556.592	14,25%
F1. Liquidità disponibile	2.535.376	2,06%	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'	2.690.297	2,19%	1.777.143	1,23%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	72.280	0,06%	83.891	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	707.502	0,58%	408.208	0,28%
G5. Credito Iva	46.273	0,04%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	1.864.242	1,51%	1.285.044	0,89%
G6.1 Crediti lordi	2.883.833	2,34%	2.391.460	1,66%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.019.591)	-0,83%	(1.106.416)	-0,77%
TOTALE ATTIVITA'	123.034.946	100,00%	144.227.087	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2022		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'	6.309.725	100,00%	6.809.502	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	20.343	0,32%	23.536	0,35%
M2. Debiti di imposta	291.048	4,61%	1.218.844	17,90%
M3. Ratei e risconti passivi	131.329	2,08%	216.284	3,18%
M4. Altre	5.557.303	88,08%	5.033.604	73,92%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	309.702	4,91%	317.234	4,65%
TOTALE PASSIVITA'	6.309.725	100,00%	6.809.502	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	116.725.221		137.417.585	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	1.123,709		1.322,913	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850		1.888,850	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.167,000		1.046,000	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(593.458)		(1.019.366)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(593.458)		(1.019.366)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		(96.870)	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		241.047	
A2.2 utili/perdite da realizzo	-		(337.917)	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
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)		(593.458)		(1.116.236)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.590.693		9.714.219	
B1.1 canoni di locazione	6.303.752		8.264.996	
B1.2 altri proventi	1.286.941		1.449.223	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		(3.426.188)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(5.327.373)		(9.416.484)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(4.091.041)		(5.090.798)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.507.962)		(2.404.390)	
B4.2 oneri ripetibili	(2.583.079)		(2.686.408)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.109.073)		(2.854.788)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(3.936.794)		(11.074.039)
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 realizzo	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		(4.530.252)		(12.190.275)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2022
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione esercizio precedente	
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)		(4.530.252)		(12.190.275)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(2.825)	(17)	(17)	(17)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(2.825)	(17)	(17)	(17)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(40.324)	(29.434)	(29.434)	(29.434)
Risultato oneri finanziari (H)		(43.149)		(29.451)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(4.573.401)		(12.219.726)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provigione di gestione SGR	(2.140.107)	(2.464.580)	(2.464.580)	(2.464.580)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(29.837)	(34.360)	(34.360)	(34.360)
I3. Commissioni depositario	(40.686)	(47.071)	(47.071)	(47.071)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(10.320)	(29.666)	(29.666)	(29.666)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(30.961)	(23.069)	(23.069)	(23.069)
I6. Altri oneri di gestione	(327.685)	(420.611)	(420.611)	(420.611)
I7. Spese di quotazione	(76.000)	(76.000)	(76.000)	(76.000)
Risultato oneri di gestione (I)		(2.655.596)		(3.095.357)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	5.230	-	-	-
L2. Altri ricavi	872.688	2.511.575	2.511.575	2.511.575
L3. Altri oneri	(1.772.410)	(873.025)	(873.025)	(873.025)
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(894.492)		1.638.550
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(8.123.489)		(13.676.533)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(8.123.489)		(13.676.533)