

COMUNICATO STAMPA

IL CDA DI DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR APPROVA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025 DEL FIA IMMOBILIARE ALPHA

- **FONDO ALPHA**

- **valore unitario della quota: 849,860 euro**
- **dall'apporto al 31 dicembre 2025 distribuiti proventi per 1.888,850 euro e rimborsi per 1.274 euro pro-quota**
- **TIR +3,97%**

Roma, 12 febbraio 2026

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2025 del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare, di tipo chiuso, Alpha.

FondoAlpha 

Il valore complessivo netto (NAV) del Fondo Alpha è passato da 106.079.391 euro al 31 dicembre 2024 a euro 88.279.172 al 31 dicembre 2025.

Il valore unitario della quota è passato da 1.021,222 euro al 31 dicembre 2024 a **849,860 al 31 dicembre 2025**, facendo registrare un decremento del 16,78%.

Dalla data di apporto, ossia dal 1° marzo 2001, **il valore unitario della quota** è passato da 2.500 euro a **849,860 euro** con un decremento del 66,01%; considerando **le distribuzioni dei proventi effettuate** sino alla data del 31 dicembre 2025, per un totale di **1.888,850 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 **1.274,00 euro pro-quota**, che hanno inciso per il 50,96%, **l'incremento di valore realizzato è pari al 60,51%**.

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 2025, risulta pari al **3,97%**.

Per quanto riguarda **l'attivo, gli strumenti finanziari** al 31 dicembre 2025 ammontano a zero euro, **il patrimonio immobiliare** a 85.150.000 euro, **i crediti** a zero euro, **le altre attività** a 2.433.168 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 2.005.269 euro, **la liquidità** ammonta a 5.066.295 euro.

Le passività sono complessivamente pari a 4.370.291 euro.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita di 9.178.594 euro.

La Relazione di gestione del FIA immobiliare Alpha al 31 dicembre 2025 è 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, sul sito internet (www.deacapitalre.com e www.fondoalpha.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.linfo.it.

DeA Capital Real Estate S.p.A. è la società di Gestione del Risparmio specializzata in Fondi di Investimento Alternativi (FIA) Immobiliari. Gestisce € 12 miliardi di patrimonio attraverso 50 fondi immobiliari (di cui un quotato nel segmento MIV di Borsa Italiana) e 2 SICAF. DeA Capital Real Estate SGR è leader del mercato immobiliare italiano, con un patrimonio composto da circa 700 immobili, oltre il 60% dei quali collocati tra 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

Ufficio Stampa e Comunicazione DeA Capital
Marco Scopigno
Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826
marco.scopigno@deacapital.com
Anna Majocchi
anna.majocchi@deacapital.com
Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR
Beatrice Mori
beatrice.mori@deacapital.com

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2025	Situazione a fine esercizio precedente		
ATTIVITA'		Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI					
Strumenti finanziari non quotati		-	0,00%	572.492	0,51%
A1. Partecipazioni di controllo		-	0,00%	572.492	0,51%
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		85.150.000	91,91%	96.760.000	86,18%
B1. Immobili dati in locazione		34.799.497	37,56%	51.816.714	46,15%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria		-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili		50.350.503	54,35%	44.943.286	40,03%
B4. Diritti reali immobiliari		-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà		-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI					
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		-	0,00%	5.556.048	4,95%
C2. Altri		-	0,00%	5.556.048	4,95%
D. DEPOSITI BANCARI					
D1. A vista		-	0,00%	812	0,00%
D2. Altri		-	0,00%	812	0,00%
E. ALTRI BENI					
E1. Altri Beni		-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'		5.066.295	5,47%	6.974.460	6,21%
F1. Liquidità disponibile		5.066.295	5,47%	6.974.460	6,21%
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'		2.433.168	2,63%	2.416.098	2,15%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi		61.228	0,07%	82.273	0,07%
G3. Risparmio di imposta		-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre		344.827	0,37%	463.701	0,41%
G5. Credito Iva		21.844	0,02%	9.070	0,01%
G6. Crediti verso Locatari		2.005.269	2,16%	1.861.054	1,66%
G6.1 Crediti lordi		2.522.863	2,72%	2.533.242	2,26%
G6.2 Fondo svalutazione crediti		(517.594)	-0,56%	(672.188)	-0,60%
TOTALE ATTIVITA'		92.649.463	100,00%	112.279.910	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2025	Situazione a fine esercizio precedente
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	Valore complessivo	In percentuale del passivo
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	Valore complessivo	In percentuale del passivo
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	Valore complessivo	In percentuale del passivo
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	4.370.291	100,00%
M2. Debiti di imposta	15.912	0,36%
M3. Ratei e risconti passivi	293.048	6,71%
M4. Altre	344.787	7,89%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	3.469.691	79,39%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	246.853	5,65%
TOTALE PASSIVITA'	4.370.291	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	88.279.172	106.079.391
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875	103.875
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	849,860	1.021,222
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850	1.888,850
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.274,000	1.191,000

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2025

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2025	Relazione esercizio precedente
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI	(1.572.492)	(476.307)
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzati	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	(1.572.492)	(476.307)
A2 ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzati	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzati	-	-
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)	(1.572.492)	(476.307)
B. IMMobili E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.165.890	7.614.647
B1.1 canoni di locazione	4.721.216	6.347.054
B1.2 altri proventi	1.444.674	1.267.593
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	-
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.624.069)	(4.762.841)
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(3.760.945)	(3.312.363)
B4.1 oneri non ripetibili	(1.552.988)	(1.103.048)
B4.2 oneri ripetibili	(2.207.957)	(2.209.315)
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	-
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	-
B5. AMMORTAMENTI	-	-
B6. SPESE IMU	(1.366.471)	(1.860.254)
Risultato gestione beni immobili (B)	(1.585.595)	(2.320.812)
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 realizzati	-	-
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-
Risultato gestione altri beni (E)	-	-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	(3.158.087)	(2.797.119)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2025

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2025	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)	(3.158.087)	(2.797.119)
H. ONERI FINANZIARI		
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(4.938)	(8.528)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(4.938)	(8.528)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-
Risultato oneri finanziari (H)	(4.938)	(8.528)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)	(3.163.025)	(2.805.648)
I. ONERI DI GESTIONE		
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.673.933)	(1.792.914)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(23.337)	(24.996)
I3. Commissioni depositario	(31.824)	(34.085)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(5.693)	(12.320)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(76.847)	(75.453)
I6. Altri oneri di gestione	(118.566)	(189.867)
I7. Spese di quotazione	(78.900)	(78.000)
Risultato oneri di gestione (I)	(2.009.100)	(2.207.637)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	95.683	139.483
L2. Altri ricavi	483.280	176.246
L3. Altri oneri	(4.585.432)	(349.485)
Risultato altri ricavi e oneri (L)	(4.006.469)	(33.756)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)	(9.178.594)	(5.047.042)
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)	(9.178.594)	(5.047.042)