

COMUNICATO STAMPA

Il CdA di DeA Capital Real Estate SGR approva la Relazione semestrale al 30 giugno 2026 di Fondo Alpha

- **FONDO ALPHA**

- **valore unitario della quota: 829,960 euro**
- **incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° marzo 2001) al 30 giugno 2026 pari al 59,71%**
- **TIR +3,92%**

Roma, Milano 30 luglio 2026

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 2026** del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare, di tipo chiuso, Alpha, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana.



FondoAlpha 

Il valore complessivo netto (NAV) del Fondo Alpha è passato da 88.279.172 euro al 31 dicembre 2025 a **86.212.116 euro al 30 giugno 2026**.

Il valore unitario della quota è passato da 849,860 euro al 31 dicembre 2025 a **829,96 euro al 30 giugno 2026**, facendo registrare un decremento del 2,34%.

Dalla data di apporto, 1° marzo 2001, al 30 giugno 2026, **il valore complessivo netto (NAV)** del Fondo è passato da 259.687.500 euro a **86.212.116 euro**.

Il valore unitario della quota è passato da 2.500,000 euro a **829,960 euro** con un decremento del 66,80%; considerando **le distribuzioni complessive dei proventi e i rimborsi pro-quota effettuati** sino alla data del 30 giugno 2026, rispettivamente per **1.888,85 euro (proventi)** e per **1.274,00 euro (rimborsi)**, **l'incremento di valore realizzato è pari al 59,71%**.

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 2026, risulta del 3,92%.

Per quanto riguarda **l'attivo, il patrimonio immobiliare** al 30 giugno 2026 ammonta a 81.620.000 euro, **le altre attività** a 2.640.566 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 2.252.617 euro, **la liquidità** ammonta a 6.058.883 euro.

Le passività, complessivamente pari a 4.107.333 euro, sono interamente costituite da **altre passività**.

Il risultato del semestre è rappresentato da una perdita di 2.067.056 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

La Relazione semestrale del FIA immobiliare Alpha al 30 giugno 2026 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.iinfo.it.

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. è la società di Gestione del Risparmio specializzata in Fondi di Investimento Alternativi (FIA) Immobiliari. Gestisce € 11,6 miliardi di patrimonio attraverso 51 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

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

Anna Majocchi: anna.majocchi@deacapital.com

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR

Beatrice Mori: beatrice.mori@deacapital.com

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2026
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2026		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	81.620.000	90,37%	85.150.000	91,91%
B1. Immobili dati in locazione	35.239.312	39,02%	34.799.497	37,56%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	46.380.688	51,35%	50.350.503	54,35%
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'	6.058.883	6,71%	5.066.295	5,47%
F1. Liquidità disponibile	6.058.883	6,71%	5.066.295	5,47%
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'	2.640.566	2,92%	2.433.168	2,63%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	55.166	0,06%	61.228	0,07%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	332.783	0,37%	344.827	0,37%
G5. Credito Iva	-	0,00%	21.844	0,02%
G6. Crediti verso Locatari	2.252.617	2,49%	2.005.269	2,16%
G6.1 Crediti lordi	2.772.562	3,07%	2.522.863	2,72%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(519.945)	-0,58%	(517.594)	-0,56%
TOTALE ATTIVITA'	90.319.449	100,00%	92.649.463	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2026
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2026		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'	4.107.333	100,00%	4.370.291	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	13.242	0,32%	15.912	0,36%
M2. Debiti di imposta	311.699	7,59%	293.048	6,71%
M3. Ratei e risconti passivi	185.822	4,52%	344.787	7,89%
M4. Altre	3.367.017	81,98%	3.469.691	79,39%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	229.553	5,59%	246.853	5,65%
TOTALE PASSIVITA'	4.107.333	100,00%	4.370.291	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	86.212.116		88.279.172	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	829,960		849,860	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850		1.888,850	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.274,000		1.274,000	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2026
SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2026		Situazione al 30/06/2025	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(2.050.000)		(572.492)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(2.050.000)		(572.492)	
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)		(2.050.000)		(572.492)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.853.960		3.220.377	
B1.1 canoni di locazione	2.228.162		2.592.238	
B1.2 altri proventi	625.798		628.138	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.530.000)		(1.322.450)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.863.875)		(2.050.400)	
B4.1 oneri non ripetibili	(718.249)		(835.707)	
B4.2 oneri ripetibili	(1.145.626)		(1.214.692)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(669.073)		(663.156)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(1.208.988)		(815.630)
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)		(3.258.988)		(1.388.122)

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2026
SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2026		Situazione al 30/06/2025	
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)		(3.258.988)		(1.388.122)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.977)		(2.791)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(1.977)		(2.791)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-		-	
Risultato oneri finanziari (H)		(1.977)		(2.791)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(3.260.965)		(1.390.914)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(695.870)		(836.966)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(10.363)		(11.668)	
I3. Commissioni depositario	(13.242)		(15.911)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(3.211)		(5.972)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(31.448)		(29.318)	
I6. Altri oneri di gestione	(93.699)		(38.540)	
I7. Spese di quotazione	(39.571)		(39.372)	
Risultato oneri di gestione (I)		(887.404)		(977.750)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	28.820		59.563	
L2. Altri ricavi	2.055.036		280.523	
L3. Altri oneri	(2.543)		(500.445)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		2.081.313		(160.359)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		(2.067.056)		(2.529.023)
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)		(2.067.056)		(2.529.023)