

Comunicato stampa

---

## Il CdA di DeA Capital Real Estate SGR approva la Relazione semestrale al 30 giugno 2021 del FIA immobiliare Alpha e accetta una proposta di acquisto per gli immobili di via V. Lamaro n. 41/51/61 a Roma e via G. Crespi n. 12 a Milano

- FONDO ALPHA
  - valore unitario della quota: 1.434,167 euro
  - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1 marzo 2001) al 30 giugno 2021 pari al 71,08%
  - TIR +4,69%

Roma, 29 luglio 2021

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 2021** del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare, di tipo chiuso, Alpha, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana.

Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha altresì accettato una **proposta irrevocabile di acquisto** degli immobili siti in Roma, **via Vincenzo Lamaro n. 41/51/61** e Milano **via Gaetano Crespi n. 12**, di proprietà del Fondo Alpha.

Il prezzo d'acquisto proposto è di **€ 18.200.000**, oltre imposte di legge.

La stipula del contratto definitivo di compravendita è prevista entro il secondo semestre del 2021.

La SGR comunicherà tempestivamente al mercato l'attuazione delle fasi successive, nonché ogni evoluzione significativa della compravendita in oggetto.



**Il valore complessivo netto (NAV)** del Fondo Alpha è passato da 160.650.618 euro al 31 dicembre 2020 a **148.974.112 euro al 30 giugno 2021**.

**Il valore unitario della quota** è passato da 1.546,576 euro al 31 dicembre 2020 a **1.434,167 euro al 30 giugno 2021**, facendo registrare un decremento del 7,27%.

Dalla data di apporto, 1 marzo 2001, al 30 giugno 2021, **il valore complessivo netto (NAV)** del Fondo è passato da 259.687.500 euro a **148.974.112 euro**.

**Il valore unitario della quota** è passato da 2.500,000 euro a **1.434,167 euro** con un decremento del 42,63%; considerando **le distribuzioni complessive dei proventi e i rimborsi pro-quota effettuati** sino alla data del 30 giugno 2021, rispettivamente per **1.888,85 euro (proventi)** e per **954 euro (rimborsi)**, **l'incremento di valore realizzato è pari al 71,08%**.

**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 2021, risulta del **4,69%**.

Per quanto riguarda **l'attivo, il patrimonio immobiliare** al 30 giugno 2021 ammonta a **138.850.000** euro, **le altre attività** a 1.766.643 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 1.549.087 euro, **la liquidità** ammonta a 2.110.118 euro, **gli strumenti finanziari** ammontano a 1.543.063 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 6.914.924 euro, sono interamente costituite da **altre passività**. Il risultato del semestre è rappresentato da una perdita di 11.676.506 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

La Relazione semestrale del FIA immobiliare Alpha al 30 giugno 2021 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](http://www.deacapitalre.com) e [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it)), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.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 30/06/2021**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 30/06/2021		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>1.543.063</b>	<b>0,99%</b>	<b>2.243.735</b>	<b>1,34%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>1.543.063</b>	<b>0,99%</b>	<b>2.243.735</b>	<b>1,34%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	876.384	0,56%	1.523.736	0,91%
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	666.679	0,43%	719.999	0,43%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>138.850.000</b>	<b>89,07%</b>	<b>149.320.000</b>	<b>88,83%</b>
B1. Immobili dati in locazione	62.590.352	40,15%	64.907.980	38,61%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	76.259.648	48,92%	84.412.020	50,22%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	<b>7.556.048</b>	<b>4,85%</b>	<b>7.556.048</b>	<b>4,50%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	7.556.048	4,85%	7.556.048	4,50%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>4.063.164</b>	<b>2,61%</b>	<b>4.063.503</b>	<b>2,42%</b>
D1. A vista	4.063.164	2,61%	4.063.503	2,42%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.110.118</b>	<b>1,35%</b>	<b>2.659.455</b>	<b>1,58%</b>
F1. Liquidità disponibile	2.110.118	1,35%	2.659.455	1,58%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.766.643</b>	<b>1,13%</b>	<b>2.255.976</b>	<b>1,33%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	38.077	0,02%	97.182	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	172.330	0,11%	163.670	0,10%
G5. Credito Iva	7.149	0,00%	64.404	0,04%
G6. Crediti verso Locatari	1.549.087	1,00%	1.930.720	1,13%
G6.1 Crediti lordi	3.294.930	2,11%	3.723.935	2,22%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.745.843)	-1,11%	(1.793.215)	-1,09%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>155.889.036</b>	<b>100,00%</b>	<b>168.098.717</b>	<b>100,00%</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2021**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

Situazione al 30/06/2021

Situazione a fine esercizio precedente

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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%
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>6.914.924</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.448.099</b>	<b>100,00%</b>
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	23.536	0,34%	27.835	0,37%
M2. Debiti di imposta	291.048	4,21%	417.406	5,60%
M3. Ratei e risconti passivi	221.719	3,21%	215.170	2,89%
M4. Altre	6.072.724	87,82%	6.472.560	86,90%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	305.897	4,42%	315.128	4,24%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>6.914.924</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.448.099</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>148.974.112</b>		<b>160.650.618</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>103.875</b>		<b>103.875</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>1.434,167</b>		<b>1.546,576</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>1.888,850</b>		<b>1.888,850</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>954,000</b>		<b>954,000</b>	

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2021**
**SEZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2021		Situazione al 30/06/2020	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(647.352)		(928.858)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(647.352)		(928.858)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	(53.320)		(54.169)	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	(53.320)		(54.169)	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari (A)</b>		<b>(700.672)</b>		<b>(983.027)</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.988.678		4.375.853	
B1.1 canoni di locazione	4.115.282		3.524.153	
B1.2 altri proventi	873.396		851.700	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(10.591.070)		(6.758.502)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.687.021)		(2.894.780)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.003.258)		(1.187.653)	
B4.2 oneri ripetibili	(1.683.763)		(1.707.126)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(1.460.013)		(1.486.626)	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>		<b>(9.749.426)</b>		<b>(6.764.054)</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti (C)</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari (D)</b>		-		-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni (E)</b>		-		-
<b>Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>(10.450.098)</b>		<b>(7.747.081)</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 30/06/2021**
**SEZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2021		Situazione al 30/06/2020	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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	-	-	-	-
<b>Risultato della gestione cambi (F)</b>		-		-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
<b>Risultato altre operazioni di gestione (G)</b>		-		-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)</b>		<b>(10.450.098)</b>		<b>(7.747.081)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(14)	(77)	(77)	(77)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(14)	(77)	(77)	(77)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(12.518)	(36.906)	(36.906)	(36.906)
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>		<b>(12.532)</b>		<b>(36.983)</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>(10.462.630)</b>		<b>(7.784.064)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provigione di gestione SGR	(1.232.290)	(1.458.019)	(1.458.019)	(1.458.019)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(17.180)	(20.327)	(20.327)	(20.327)
I3. Commissioni depositario	(23.536)	(27.835)	(27.835)	(27.835)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(8.093)	(7.106)	(7.106)	(7.106)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(35.686)	(21.236)	(21.236)	(21.236)
I6. Altri oneri di gestione	(50.232)	(102.990)	(102.990)	(102.990)
I7. Spese di quotazione	(38.000)	(37.795)	(37.795)	(37.795)
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>		<b>(1.405.017)</b>		<b>(1.675.308)</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	543.306	49.587	49.587	49.587
L3. Altri oneri	(352.165)	(299.353)	(299.353)	(299.353)
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>		<b>191.141</b>		<b>(249.767)</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)</b>		<b>(11.676.506)</b>		<b>(9.709.138)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
<b>Totale imposte (M)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Utile/perdita del periodo (RGPI+M)</b>		<b>(11.676.506)</b>		<b>(9.709.138)</b>