

COMUNICATO STAMPA

IL CDA DI DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR APPROVA LE RELAZIONI DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2023 DEI FIA IMMOBILIARI ALPHA E ATLANTIC I

- **FONDO ALPHA**
 - valore unitario della quota: **1.093,809 euro**
 - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° marzo 2001) al 31 dicembre 2023 pari al **65,99%**
 - **TIR +4,29%**
- **FONDO ATLANTIC I**
 - valore unitario della quota: **236,055 euro**
 - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° giugno 2006) al 31 dicembre 2023 pari al **48,05%**
 - **TIR +3,65%**
 - **Deliberata la distribuzione di un rimborso pro-quota lordo di 23 euro con data di stacco 4 marzo 2024 e data di pagamento 6 marzo 2024**

Roma, 16 febbraio 2024

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 2023 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 116.725.221 euro al 31 dicembre 2022 a 113.619.434 euro al 31 dicembre 2023.

Il valore unitario della quota è passato da 1.123,709 euro al 31 dicembre 2022 a 1.093,809 euro al 31 dicembre 2023, facendo registrare un decremento del 2,66%.

Dalla data di apporto, ossia dal 1° marzo 2001, **il valore unitario della quota** è passato da 2.500 euro a 1.093,809 euro con un decremento del 56,24%; considerando **le distribuzioni dei proventi effettuate** sino alla data del 31 dicembre 2023, 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 65,99%**.

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 2023, risulta pari al 4,29%.

Per quanto riguarda l'**attivo**, il **patrimonio immobiliare** al 31 dicembre 2023 ammonta a 118.585.311 euro, **le altre attività** a 2.349.243 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 1.909.375 euro, **la liquidità** ammonta a 4.699.655 euro, **i depositi bancari** ammontano a 1.566 euro, **gli strumenti finanziari** ammontano a 48.799 euro, mentre **i crediti** ammontano a 6.556.048 euro.

Le passività sono complessivamente pari a 4.965.877 euro.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita di 3.105.787 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

FondoAtlantic

Il **valore complessivo netto (NAV)** del Fondo Atlantic I è passato da 177.972.338 euro al 31 dicembre 2022 a **123.107.579 euro al 31 dicembre 2023**.

Il **valore unitario della quota** è passato da 341,257 euro al 31 dicembre 2022 a **236,055 euro al 31 dicembre 2023**, facendo registrare un decremento del 30,83%.

Dalla data di apporto, 1° giugno 2006, al 31 dicembre 2023, il **valore unitario della quota** è passato da 500 euro a **236,055 euro** con un decremento del 52,79%; considerando le **distribuzioni dei proventi** effettuate sino alla data del 31 dicembre 2023, 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 2023, per un totale di **171,43 euro** per ciascuna quota che hanno inciso per il 34,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'**incremento di valore realizzato è pari al 48,05%**.

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 2023, risulta del **3,65%**.

Per quanto riguarda l'**attivo**, il **patrimonio immobiliare** ammonta a **108.690.000 euro**, la **liquidità** ammonta a **17.411.207 euro**, mentre le **altre attività**, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 14.031 euro, ammontano a **1.766.383 euro**.

Le **passività** sono complessivamente pari a **4.760.011 euro**.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita pari a 44.434.359 euro.

Per quanto concerne i rimborsi pro-quota, il **Fondo porrà in distribuzione** un ammontare complessivo di **11.994.960 euro, corrispondente a 23 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 **4 marzo 2024 e data di pagamento 6 marzo 2024** 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 2023 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. Gestisce € 12,9 miliardi di patrimonio attraverso 54 fondi immobiliari (di cui 2 quotati nel segmento MIV di Borsa Italiana) e una 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

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR

Beatrice Mori

beatrice.mori@deacapital.com

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		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	108.690.000	85,00%	172.000.000	92,86%
B1. Immobili dati in locazione	37.510.000	29,33%	81.240.000	43,86%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	71.180.000	55,67%	90.760.000	49,00%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
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'	17.411.207	13,62%	8.704.970	4,70%
F1. Liquidità disponibile	17.411.207	13,62%	8.704.970	4,70%
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'	1.766.383	1,38%	4.526.726	2,44%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	80.771	0,06%	118.628	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.627.899	1,27%	1.669.089	0,90%
G5. Credito Iva	43.682	0,03%	131.694	0,07%
G6. Crediti verso Locatari	14.031	0,02%	2.607.315	1,41%
G6.1 Crediti lordi	14.031	0,02%	2.607.315	1,41%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	127.867.590	100,00%	185.231.696	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		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'	4.760.011	100,00%	7.259.358	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	25.645	0,54%	38.208	0,53%
M2. Debiti di imposta	3.375	0,07%	345	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	56.526	1,19%	2.477.850	34,13%
M4. Altre	4.674.465	98,20%	4.742.955	65,34%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	4.760.011	100,00%	7.259.358	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	123.107.579		177.972.338	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	236,055		341,257	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		332,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	171,430		151,430	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		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	9.955.077	20.054.075	20.054.075	20.054.075
B1.1 canoni di locazione	9.955.073	20.037.195	20.037.195	20.037.195
B1.2 altri proventi	4	16.879	16.879	16.879
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(4.222.000)	-	-	-
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(45.750.000)	(24.310.000)	(24.310.000)	(24.310.000)
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.388.845)	(1.346.770)	(1.346.770)	(1.346.770)
B4.1 oneri non ripetibili	(918.890)	(1.057.406)	(1.057.406)	(1.057.406)
B4.2 oneri ripetibili	(469.955)	(289.364)	(289.364)	(289.364)
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	-	-	-
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	-	-	-
B5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-
B6. SPESE IMU	(2.473.325)	(2.575.383)	(2.575.383)	(2.575.383)
Risultato gestione beni immobili (B)	(43.879.093)	(8.178.078)	(8.178.078)	(8.178.078)
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)	(43.879.093)	(8.178.078)	(8.178.078)	(8.178.078)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		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)		(43.879.093)		(8.178.078)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(259)		(84.689)	
Risultato oneri finanziari (H)		(259)		(84.689)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(43.879.352)		(8.262.767)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(338.107)		(435.258)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(24.151)		(31.090)	
I3. Commissioni depositario	(54.756)		(65.523)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(14.616)		(11.779)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(59.252)		(112.781)	
I6. Altri oneri di gestione	(267.000)		(323.121)	
I7. Spese di quotazione	(17.500)		(16.000)	
Risultato oneri di gestione (I)		(775.382)		(995.552)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	273.801		12.423	
L2. Altri ricavi	45.608		997.785	
L3. Altri oneri	(99.034)		(71.174)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		220.375		939.034
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		(44.434.359)		(8.319.285)
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)		(44.434.359)		(8.319.285)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2023
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	48.799	0,04%	310.912	0,25%
Strumenti finanziari non quotati	48.799	0,04%	310.912	0,25%
A1. Partecipazioni di controllo	48.799	0,04%	310.912	0,25%
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	104.930.000	88,49%	108.780.000	88,41%
B1. Immobili dati in locazione	49.740.946	41,95%	58.188.332	47,29%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	55.189.054	46,54%	50.591.668	41,12%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	6.556.048	5,53%	7.156.048	5,82%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	6.556.048	5,53%	7.156.048	5,82%
D. DEPOSITI BANCARI	1.566	0,00%	1.562.313	1,27%
D1. A vista	1.566	0,00%	1.562.313	1,27%
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'	4.699.655	3,96%	2.535.376	2,06%
F1. Liquidità disponibile	4.699.655	3,96%	2.535.376	2,06%
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'	2.349.243	1,98%	2.690.297	2,19%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	81.235	0,07%	72.280	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	358.633	0,30%	707.502	0,58%
G5. Credito Iva	-	0,00%	46.273	0,04%
G6. Crediti verso Locatari	1.909.375	1,61%	1.864.242	1,51%
G6.1 Crediti lordi	2.650.695	2,24%	2.883.833	2,34%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(741.320)	-0,63%	(1.019.591)	-0,83%
TOTALE ATTIVITA'	118.585.311	100,00%	123.034.946	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2023
SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		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'	4.965.877	100,00%	6.309.725	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	17.497	0,35%	20.343	0,32%
M2. Debiti di imposta	319.241	6,43%	291.048	4,61%
M3. Ratei e risconti passivi	91.439	1,84%	131.329	2,08%
M4. Altre	3.761.111	75,74%	5.557.303	88,08%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	776.589	15,64%	309.702	4,91%
TOTALE PASSIVITA'	4.965.877	100,00%	6.309.725	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	113.619.434		116.725.221	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	103.875		103.875	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	1.093,809		1.123,709	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.888,850		1.888,850	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	1.167,000		1.167,000	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2023
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(862.113)		(593.458)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(862.113)		(593.458)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
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)		(862.113)		(593.458)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.147.819		7.590.693	
B1.1 canoni di locazione	6.921.716		6.303.752	
B1.2 altri proventi	1.226.103		1.286.941	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.948.621)		(5.327.373)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(4.187.474)		(4.091.041)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.930.677)		(1.507.962)	
B4.2 oneri ripetibili	(2.256.797)		(2.583.079)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.097.844)		(2.109.073)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(2.086.120)		(3.936.794)
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)		(2.948.233)		(4.530.252)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2023
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		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)		(2.948.233)		(4.530.252)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(11.468)	(2.825)	(2.825)	(2.825)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	(11.468)	(2.825)	(2.825)	(2.825)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(1.732)	(40.324)	(40.324)	(40.324)
Risultato oneri finanziari (H)		(13.200)		(43.149)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(2.961.433)		(4.573.401)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provigione di gestione SGR	(1.840.648)	(2.140.107)	(2.140.107)	(2.140.107)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(25.662)	(29.837)	(29.837)	(29.837)
I3. Commissioni depositario	(34.993)	(40.686)	(40.686)	(40.686)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(11.390)	(10.320)	(10.320)	(10.320)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(61.079)	(30.961)	(30.961)	(30.961)
I6. Altri oneri di gestione	(287.819)	(327.685)	(327.685)	(327.685)
I7. Spese di quotazione	(77.500)	(76.000)	(76.000)	(76.000)
Risultato oneri di gestione (I)		(2.339.091)		(2.655.596)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	70.563	5.230	5.230	5.230
L2. Altri ricavi	2.827.154	872.688	872.688	872.688
L3. Altri oneri	(702.980)	(1.772.410)	(1.772.410)	(1.772.410)
Risultato altri ricavi e oneri (L)		2.194.737		(894.492)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(3.105.787)		(8.123.489)
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)		(3.105.787)		(8.123.489)