

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.



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.info.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 € 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	-	0,00%	572.492	0,51%
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	-	0,00%	5.556.048	4,95%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	5.556.048	4,95%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	812	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	812	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'	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	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'	4.370.291	100,00%	6.200.519	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	15.912	0,36%	17.043	0,27%
M2. Debiti di imposta	293.048	6,71%	291.566	4,70%
M3. Ratei e risconti passivi	344.787	7,89%	675.762	10,90%
M4. Altre	3.469.691	79,39%	4.014.795	64,75%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	246.853	5,65%	1.201.353	19,38%
TOTALE PASSIVITA'	4.370.291	100,00%	6.200.519	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 realizzi	-	-	
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 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)		(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 realizzi	-	-	
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+I+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)