

## COMUNICATO STAMPA

### IL CDA DI DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR APPROVA LE RELAZIONI DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2024 DEI FIA IMMOBILIARI ALPHA E ATLANTIC I

#### FONDO ALPHA: DELIBERATA LA DISTRIBUZIONE DI 68€

- **FONDO ALPHA**
  - valore unitario della quota: 1.021,222 euro
  - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° marzo 2001) al 31 dicembre 2024 pari al 64,04%
  - TIR +4,15%
  - Deliberata la distribuzione di un rimborso pro-quota lordo di 68 euro con data di stacco 17 febbraio 2025 e data di pagamento 19 febbraio 2025
- **FONDO ATLANTIC I**
  - valore unitario della quota: 179,027 euro
  - incremento del valore della quota dalla data di inizio operatività (1° giugno 2006) al 31 dicembre 2024 pari al 41,24%
  - TIR +3,20%

Roma, 13 febbraio 2025

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 2024 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 113.619.434 euro al 31 dicembre 2023 a 106.079.391 euro al 31 dicembre 2024.**

**Il valore unitario della quota è passato da 1.093,809 euro al 31 dicembre 2023 a 1.021,222 euro al 31 dicembre 2024, facendo registrare un decremento del 6,64%.**

Dalla data di apporto, ossia dal 1° marzo 2001, **il valore unitario della quota** è passato da 2.500 euro a **1.021,222 euro** con un decremento del 59,15%; considerando **le distribuzioni dei proventi effettuate** sino alla data del 31 dicembre 2024, 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 **1.191,00 euro pro-quota**, che hanno inciso per il 47,64%, **l'incremento di valore realizzato è pari al 64,04%.**

**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 2024, risulta pari al 4,15%.

Per quanto riguarda l'**attivo**, **gli strumenti finanziari** al 31 dicembre 2024 ammontano a 572.492 euro, **il patrimonio immobiliare** a 96.760.000 euro, **i crediti** a 5.556.048 euro, **le altre attività** a 2.416.098 euro, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti verso i locatari per 1.861.054 euro, **la liquidità** ammonta a 6.974.460 euro, **i depositi bancari** ammontano a 812 euro.

**Le passività** sono complessivamente pari a 6.200.519 euro.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita di 5.047.042 euro.

Per quanto concerne i rimborsi pro-quota, **il Fondo porrà in distribuzione** un ammontare complessivo di 7.063.500,00 euro, **corrispondente a 68 euro** per ciascuna delle 103.875 quote in circolazione.

La somma citata a titolo di rimborso pro-quota verrà riconosciuta agli aventi diritto con data di stacco **17 febbraio 2025 e data di pagamento 19 febbraio 2025** ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

## FondoAtlantic

**Il valore complessivo netto (NAV)** del Fondo Atlantic I è passato da 123.107.579 euro al 31 dicembre 2023 a **93.366.258 euro al 31 dicembre 2024**.

**Il valore unitario della quota** è passato da 236,055 euro al 31 dicembre 2023 a **179,027 euro al 31 dicembre 2024**, facendo registrare un decremento del 24,16%.

Dalla data di apporto, 1° giugno 2006, al 31 dicembre 2024, **il valore unitario della quota** è passato da 500 euro a **179,027 euro** con un decremento del 64,19%; considerando le **distribuzioni dei proventi** effettuate sino alla data del 31 dicembre 2024, 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 2024, per un totale di **194,43 euro** per ciascuna quota che hanno inciso per il 38,89% rispetto al valore iniziale della quota, **l'incremento di valore realizzato è pari al 41,24%**.

**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 2024, risulta del **3,20%**.

Per quanto riguarda l'**attivo**, **il patrimonio immobiliare** ammonta a **85.860.000 euro**, **la liquidità** ammonta a **10.250.384 euro**, mentre le **altre attività**, di cui la posta più rilevante è costituita dai crediti diversi per 1.194.292 euro, ammontano a **1.787.397 euro**.

Le **passività** sono complessivamente pari a **4.531.523 euro**.

Il risultato dell'esercizio è rappresentato da una perdita pari a 17.746.361 euro.

Non si procederà alla distribuzione di proventi.

Le Relazioni di gestione dei FIA immobiliari Alpha e Atlantic I al 31 dicembre 2024 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](http://www.deacapitalre.com), [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), [www.fondoatlanticl.it](http://www.fondoatlanticl.it)), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it).

Comunicato svolto ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014 per il solo Fondo Alpha.

**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 € 13 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](http://www.deacapitalre.com)

*Ufficio Stampa e Comunicazione DeA Capital*

Marco Scopigno

Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

[marco.scopigno@deacapital.com](mailto:marco.scopigno@deacapital.com)

Anna Majocchi

[anna.majocchi@deacapital.com](mailto:anna.majocchi@deacapital.com)

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR

Beatrice Mori

[beatrice.mori@deacapital.com](mailto:beatrice.mori@deacapital.com)

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2024**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2024		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	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%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	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%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	85.860.000	87,70%	108.690.000	85,00%
B1. Immobili dati in locazione	29.730.000	30,37%	37.510.000	29,33%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	56.130.000	57,34%	71.180.000	55,67%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	10.250.384	10,47%	17.411.207	13,62%
F1. Liquidità disponibile	10.250.384	10,47%	17.411.207	13,62%
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>	1.787.397	1,83%	1.766.383	1,38%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	90.644	0,09%	80.771	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.659.217	1,69%	1.627.899	1,27%
G5. Credito Iva	15.769	0,02%	43.682	0,03%
G6. Crediti verso Locatari	21.767	0,02%	14.031	0,01%
G6.1 Crediti lordi	25.054	0,03%	14.031	0,01%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(3.287)	0,00%	-	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>97.897.781</b>	<b>100,00%</b>	<b>127.867.590</b>	<b>100,00%</b>

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2024**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2024		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>4.531.523</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.760.011</b>	<b>100,00%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	21.266	0,47%	25.645	0,54%
M2. Debiti di imposta	2.270	0,05%	3.375	0,07%
M3. Ratei e risconti passivi	-	0,00%	56.526	1,19%
M4. Altre	4.507.987	99,48%	4.674.465	98,20%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>4.531.523</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.760.011</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>93.366.258</b>		<b>123.107.579</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>179,027</b>		<b>236,055</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>332,750</b>		<b>332,750</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>194,430</b>		<b>171,430</b>	

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2024**
**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/2024		Relazione esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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	-	-	-	-
<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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.990.639		9.955.077	
B1.1 canoni di locazione	8.979.928		9.955.073	
B1.2 altri proventi	10.711		4	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		(4.222.000)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(22.830.000)		(45.750.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.125.298)		(1.388.845)	
B4.1 oneri non ripetibili	(629.577)		(918.890)	
B4.2 oneri ripetibili	(495.721)		(469.955)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.410.934)		(2.473.325)	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>		(17.375.593)		(43.879.093)
<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>		(17.375.593)		(43.879.093)

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2024**
**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/2024		Relazione esercizio precedente	
<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>(17.375.593)</b>		<b>(43.879.093)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-	(259)	-
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>	-	-	(259)	(259)
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>(17.375.593)</b>		<b>(43.879.352)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(253.351)	-	(338.107)	-
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(18.096)	-	(24.151)	-
I3. Commissioni depositario	(39.443)	-	(54.756)	-
I4. Oneri per esperti indipendenti	(14.032)	-	(14.616)	-
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(47.472)	-	(59.252)	-
I6. Altri oneri di gestione	(247.497)	-	(267.000)	-
I7. Spese di quotazione	(18.000)	-	(17.500)	-
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>	<b>(637.891)</b>	-	<b>(775.382)</b>	-
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	213.363	-	273.801	-
L2. Altri ricavi	245.634	-	45.608	-
L3. Altri oneri	(191.874)	-	(99.034)	-
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>	<b>267.123</b>	-	<b>220.375</b>	-
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)</b>		<b>(17.746.361)</b>		<b>(44.434.359)</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>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)</b>		<b>(17.746.361)</b>		<b>(44.434.359)</b>

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2024**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2024		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>572.492</b>	<b>0,51%</b>	<b>48.799</b>	<b>0,04%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>572.492</b>	<b>0,51%</b>	<b>48.799</b>	<b>0,04%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	572.492	0,51%	48.799	0,04%
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%
<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>96.760.000</b>	<b>86,18%</b>	<b>104.930.000</b>	<b>88,49%</b>
B1. Immobili dati in locazione	51.816.714	46,15%	49.740.946	41,95%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	44.943.286	40,03%	55.189.054	46,54%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà'	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	<b>5.556.048</b>	<b>4,95%</b>	<b>6.556.048</b>	<b>5,53%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	5.556.048	4,95%	6.556.048	5,53%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>812</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.566</b>	<b>0,00%</b>
D1. A vista	812	0,00%	1.566	0,00%
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>6.974.460</b>	<b>6,21%</b>	<b>4.699.655</b>	<b>3,96%</b>
F1. Liquidità disponibile	6.974.460	6,21%	4.699.655	3,96%
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>2.416.098</b>	<b>2,15%</b>	<b>2.349.243</b>	<b>1,98%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	82.273	0,07%	81.235	0,07%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	463.701	0,41%	358.633	0,30%
G5. Credito Iva	9.070	0,01%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	1.861.054	1,66%	1.909.375	1,61%
G6.1 Crediti lordi	2.533.242	2,26%	2.650.695	2,24%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(672.188)	-0,60%	(741.320)	-0,63%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>112.279.910</b>	<b>100,00%</b>	<b>118.585.311</b>	<b>100,00%</b>



**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2024**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2024		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>6.200.519</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.965.877</b>	<b>100,00%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	17.043	0,27%	17.497	0,35%
M2. Debiti di imposta	291.566	4,70%	319.241	6,43%
M3. Ratei e risconti passivi	675.762	10,90%	91.439	1,84%
M4. Altre	4.014.795	64,75%	3.761.111	75,74%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	1.201.353	19,38%	776.589	15,64%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>6.200.519</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.965.877</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>106.079.391</b>		<b>113.619.434</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>103.875</b>		<b>103.875</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>1.021,222</b>		<b>1.093,809</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>1.888,850</b>		<b>1.888,850</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>1.191,000</b>		<b>1.167,000</b>	

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2024**
**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/2024		Relazione esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(476.307)		(862.112)	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	(476.307)		(862.112)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzo	-		-	
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>(476.307)</b>		<b>(862.112)</b>	
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.614.647		8.147.819	
B1.1 canoni di locazione	6.347.054		6.921.716	
B1.2 altri proventi	1.267.593		1.226.103	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(4.762.841)		(3.948.620)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(3.312.364)		(4.187.473)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.103.049)		(1.930.676)	
B4.2 oneri ripetibili	(2.209.315)		(2.256.796)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(1.860.254)		(2.097.844)	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>	<b>(2.320.812)</b>		<b>(2.086.120)</b>	
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti (C)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari (D)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzo	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni (E)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)</b>	<b>(2.797.119)</b>		<b>(2.948.233)</b>	

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2024**
**SEZIONE REDDITUALE**

		Relazione al 31/12/2024	Relazione esercizio precedente
<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 (RG+F+G)</b>		<b>(2.797.119)</b>	<b>(2.948.233)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(8.529)	(11.467)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	
H1.2 su altri finanziamenti	(8.529)	(11.467)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	(1.732)	
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>		<b>(8.529)</b>	<b>(13.200)</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>(2.805.648)</b>	<b>(2.961.433)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provigione di gestione SGR	(1.792.915)	(1.840.647)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(24.996)	(25.661)	
I3. Commissioni depositario	(34.086)	(34.993)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(12.320)	(11.390)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(75.454)	(61.078)	
I6. Altri oneri di gestione	(189.867)	(287.819)	
I7. Spese di quotazione	(78.000)	(77.500)	
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>		<b>(2.207.638)</b>	<b>(2.339.090)</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	139.483	70.563	
L2. Altri ricavi	176.246	2.827.154	
L3. Altri oneri	(349.485)	(702.979)	
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>		<b>(33.756)</b>	<b>2.194.737</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)</b>		<b>(5.047.042)</b>	<b>(3.105.787)</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>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)</b>		<b>(5.047.042)</b>	<b>(3.105.787)</b>