

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo	
Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.	
Prodotto	
"Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Alpha" o il "Fondo"), codice ISIN IT0003049605, è un fondo ideato e gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la "SGR", siti web www.deacapitalre.com ; www.fondoalpha.it). Per ulteriori informazioni chiamare il numero 06 681631 o inviare una e-mail all'indirizzo fondiquotati-re@deacapital.com . L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è la Consob (sito web www.consob.it). Il presente documento contenente le informazioni chiave è stato aggiornato sulla base dei dati approvati il 17 febbraio 2022.	
State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione	
Cos'è questo prodotto?	
Tipo	Alpha è un fondo comune di investimento alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso. Il fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.
Obiettivi	
Scopo del Fondo è gestire professionalmente e valorizzare il patrimonio investito, al fine di accrescere il valore iniziale delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti. L'acquisto di quote del Fondo consente pertanto agli investitori di beneficiare, in proporzione alla quota detenuta, dei ritorni e rendimenti generati dal Fondo per il tramite dell'attività gestionale svolta dalla SGR.	
Attività di investimento sottostanti	Ai sensi del Regolamento di gestione del Fondo, il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili di qualsiasi tipo o natura (inclusi quelli che necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro), prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, e/o in diritti reali di godimento su tale tipologia di beni immobili, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di <i>leasing</i> immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori. Tali investimenti sono effettuati almeno per il 75% sul territorio della Repubblica Italiana e in ogni caso nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea. Il patrimonio del Fondo può essere inoltre investito anche: a) in partecipazioni in società immobiliari che consentano al Fondo di esercitare, direttamente o indirettamente, il controllo o almeno una influenza notevole ai sensi dell'art. 2359 c.c., a condizione che almeno l'80% del patrimonio di tali società sia costituito da immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle sopra descritte; b) in strumenti finanziari (nel limite del 20% del patrimonio).
Rapporto tra il rendimento di Alpha e le attività di investimento	Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività delle attività di investimento sottostanti, ed in particolare della componente immobiliare del patrimonio. Tenuto conto della circostanza per cui la gestione del Fondo è prevalentemente concentrata sulla dismissione del patrimonio, il rendimento del Fondo è legato in via principale ai valori di dismissione degli attivi immobiliari. Si precisa al riguardo che il <i>business plan</i> vigente indirizza le politiche di gestione della SGR in chiave liquidatoria, nell'ottica di pervenire alla liquidazione anticipata del patrimonio del Fondo entro il 31 dicembre 2023, e dunque in via anticipata rispetto alla data di scadenza del Fondo fissata al 27 giugno 2030. Tale politica verrà perseguita mediante la finalizzazione, nel predetto orizzonte temporale, delle attività di messa a reddito già avviate dalla SGR, al fine di procedere, conseguentemente, alla dismissione del portafoglio residuo, nonché ponendo in essere le ulteriori attività di riqualificazione di alcuni <i>asset</i> funzionali a migliorarne la valorizzazione propedeutica al processo di vendita, nel migliore interesse dei partecipanti al Fondo. Ai fini della determinazione del valore delle attività immobiliari la SGR si avvale del supporto degli esperti indipendenti nominati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato almeno una volta ogni semestre, ed è pari al valore complessivo netto del Fondo diviso per il numero delle quote emesse.
Principali fattori da cui dipende il rendimento	Il rendimento di Alpha dipende in via prevalente dai valori di dismissione delle attività in portafoglio nonché dalla redditività locatizia relativa agli immobili detenuti dal Fondo. I valori di realizzo del patrimonio immobiliare dipendono a propria volta da diversi fattori, tra i quali, in particolare: i) l'andamento del mercato immobiliare, tenuto altresì conto della diffusione a livello globale del SARS-CoV-2, che costituisce un fattore di potenziale instabilità del quadro macro-economico ed i cui effetti sul rendimento del Fondo non possono essere quantificati; ii) l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative per i progetti di valorizzazione/riconversione degli <i>asset</i> e iii) le caratteristiche delle offerte di acquisto del patrimonio immobiliare che saranno eventualmente ricevute. Ulteriori elementi possono essere individuati in fattori legati a eventi locali, regionali o globali come guerre, terrorismo, diffusione di future epidemie o circostanze con impatti sulla salute pubblica. Tali contingenze potrebbero aumentare significativamente altri rischi politici, sociali o economici preesistenti, in alcuni Paesi o a livello globale, le cui ripercussioni sul rendimento del Fondo non possono essere quantificate.
Modalità di determinazione del rendimento	Il rendimento del Fondo è determinato sulla base dei valori di vendita degli <i>asset</i> e della redditività delle attività detenute dal Fondo. Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali di

godimento su beni immobili e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dalla relazione della gestione del Fondo. A tal fine, le plusvalenze non realizzate sono calcolate al netto delle relative imposte stanziate.

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto

Esigenze, caratteristiche o obiettivi dell'investitore	Tenuto conto delle possibili oscillazioni del valore e della redditività delle attività oggetto dell'investimento, il potenziale investitore nel Fondo è disposto ad accettare la possibilità di fluttuazioni, anche significative, del prezzo di mercato a fronte dell'opportunità di ottenere rendimenti maggiori, nonché ad accettare la possibile immobilizzazione del capitale investito in un orizzonte temporale triennale e sino alla data di scadenza del Fondo.
Orizzonte temporale	I potenziali investitori hanno un orizzonte temporale di investimento minimo compatibile con il completamento delle operazioni di dismissione del patrimonio del Fondo, e dunque non inferiore a 2 anni (al riguardo, si rinvia a quanto specificato nella sezione "Periodo di detenzione raccomandato" del presente documento).
Conoscenza teorica del prodotto e del mercato finanziario o esperienza pregressa in investimenti relativi a prodotti analoghi	Il potenziale investitore ha conoscenza del prodotto maturata in via privilegiata attraverso un'esperienza pregressa di investimento in OICR immobiliari quali sono le quote di FIA immobiliari. Il potenziale investitore è in grado comprendere quali siano i principali fattori in grado di influenzare il valore delle quote, e di apprezzare in particolare l'incidenza dell'andamento del mercato immobiliare sul valore del prodotto.
Capacità di sostenere le perdite	Il potenziale investitore nel Fondo è disposto a sopportare perdite potenziali del capitale investito anche di entità significativa. L'eventuale risultato negativo dell'investimento è connesso alla riduzione/perdita di valore dei beni e delle attività in cui il Fondo è investito, nonché ad eventuali oscillazioni dei valori di borsa del Fondo.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore sintetico di rischio



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto almeno sino alla data del 31 dicembre 2023. Il rischio effettivo può variare significativamente in caso di disinvestimento anticipatamente rispetto alla scadenza e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto ovvero potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla seconda classe di rischio più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla *performance* futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che, qualora le condizioni di mercato siano sfavorevoli, alla scadenza il Fondo non sia in grado di restituire tutto il capitale investito. Sebbene il Fondo sia quotato sul Mercato degli Investment Vehicles (MIV), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in ragione del limitato numero degli scambi sussiste il rischio che l'investitore incontri difficoltà nella liquidazione dell'investimento sul mercato in caso di insussistenza di proposte in acquisto abbinabili all'ordine di vendita. L'investimento può inoltre essere esposto ai rischi tipici del mercato immobiliare descritti nella documentazione d'offerta del Fondo (cfr. sezione "Altre informazioni rilevanti"). Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla *performance* futura del mercato; pertanto, potreste incorrere in significative perdite.

Scenari di performance – Investimento € 10.000,00		1 anno	2 anni	Gli scenari possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto della circostanza per cui la natura chiusa del Fondo impedisce al sottoscrittore, fatte salve le eventuali ipotesi di compravendita al di fuori del mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV. Gli scenari presentati sono una stima della <i>performance</i> futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della <i>performance</i> del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il prodotto. Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza del Fondo. Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	6.135	5.762	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-42,4%	-30,1%	
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	8.745	8.186	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-13,8%	-12,0%	
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	9.615	8.994	

	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-4,2%	-6,5%	
<p>Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi, nel periodo di detenzione raccomandato, in scenari diversi ed ipotizzando un investimento di € 10.000,00.</p> <p>Gli scenari presentati mostrano la possibile <i>performance</i> dell'investimento, ipotizzando che l'acquisto delle quote avvenga ad un prezzo stimato sulla base dell'ultimo NAV del Fondo (31/12/2021) e dunque senza tenere conto del valore di quotazione corrente sul MIV e dello sconto di tale valore rispetto al NAV.</p>				
<p>Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto? Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SGR e/o del Fondo.</p>				
<p>Quali sono i costi?</p>				
<p>Andamento dei costi nel tempo La diminuzione del rendimento (<i>Reduction in Yield — RIY</i>) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi <i>una tantum</i>, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti € 10.000,00. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.</p>				
Investimento € 10.000,00		In caso di disinvestimento dopo 1 anno		In caso di disinvestimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato
Scenari				
Costi totali (€)		685		1.185
Impatto sul rendimento (RIY) per anno		7,5%		7,9%
<p>Composizione dei costi - La seguente tabella presenta: a) l'impatto, per anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato, b) il significato delle differenti categorie di costi applicabili all'investimento.</p>				
Costi <i>una tantum</i>	Costi di ingresso	N.A.	N.A.	
	Costi di uscita	N.A.	N.A.	
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0,3%	Impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.	
	Altri costi correnti	7,4%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti.	
Oneri accessori	Commissioni di <i>performance</i>	0%	Impatto della commissione di <i>performance</i> . Tratteniamo questa commissione dal vostro investimento se la <i>performance</i> su base annua del prodotto supera la variazione percentuale dell'indice di capitalizzazione lorda dei Buoni del Tesoro Pluriennali rilevato dalla MTS S.p.A. maggiorata di 0,75 punti percentuali ("Rendimento in Eccesso Annuo", come calcolato e definito all'art. 9.1.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo). In tal caso, la SGR percepisce un ammontare pari al 10% della media del Rendimento in Eccesso Annuo degli ultimi 3 esercizi chiusi, moltiplicato per la capitalizzazione media di mercato dell'ultimo esercizio chiuso.	
	<i>Carried interests</i> (commissioni di <i>overperformance</i>)	0%	Impatto dei <i>carried interest</i> . Al momento della liquidazione del Fondo sarà effettuato un pagamento pari al 20% del rendimento finale, calcolato ai sensi dell'art. 9.1.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo.	
<p>Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente? Periodo di detenzione raccomandato: almeno fino al 31 dicembre 2023.</p> <p>La forma chiusa del Fondo comporta che, salvi eventuali rimborsi parziali <i>pro-quota</i> disposti dalla SGR prima della data scadenza del Fondo, il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga soltanto alla scadenza del Fondo, come eventualmente anticipata o prorogata dalla SGR ai sensi del Regolamento di gestione. Sebbene la scadenza di Alpha sia formalmente fissata al 27 giugno 2030, il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato in conformità alle risultanze del vigente <i>business plan</i> del Fondo, che indirizza le politiche di gestione della SGR nell'ottica di pervenire alla liquidazione anticipata del patrimonio del Fondo entro il 2023. Fermo restando quanto sopra, non può tuttavia escludersi che il rimborso totale delle quote avvenga in data posteriore al 31 dicembre 2023 in base all'effettiva evoluzione delle attività di dismissione del portafoglio. Fermo restando quanto sopra, la SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai sottoscrittori siano integralmente rimborsate.</p> <p>È possibile disinvestire le quote del Fondo, anche prima della scadenza, tramite vendita da effettuarsi sul Mercato degli Investment Vehicles (MIV), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., nel quale le quote del Fondo sono ammesse alle negoziazioni, rivolgendosi all'intermediario ove sono depositate le quote. La compravendita sarà effettuata al prezzo di mercato rilevato al momento del perfezionamento dell'operazione, compatibilmente con l'esistenza di eventuali proposte in acquisto abbinabili agli ordini di vendita. <u>Tale prezzo potrà essere anche significativamente inferiore a quello risultante dai documenti contabili del Fondo, i quali esprimono l'effettiva struttura patrimoniale del prodotto.</u> Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Fondo o alla SGR, mentre</p>				

l'intermediario potrà applicare una commissione di *trading* sulla base delle condizioni contrattuali concordate con il cliente. Fermo restando quanto sopra, il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi attraverso una vendita delle quote, *off the market*, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le quote.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore alla SGR, Via S. Mercadante n. 18, 00198 – Roma, per iscritto e secondo una delle modalità di seguito indicate: raccomandata A/R; PEC all'indirizzo deacapital-re@pec.deacapital.com; fax al n. +39 0668192090; e-mail all'indirizzo: reclami-re@deacapital.com.

I reclami si considerano validamente ricevuti dalla SGR se contengono almeno le seguenti informazioni: estremi identificativi del soggetto che presenta il reclamo; motivi del reclamo che quantifichino un pregiudizio economico; sottoscrizione del reclamo da parte dell'investitore o di un suo delegato ovvero altro elemento che consenta l'identificazione dell'investitore e la sua qualificazione di partecipante al Fondo alla cui gestione ha riguardo il reclamo (es. copia del documento di identità personale dell'investitore/delega, attestazione della titolarità delle quote).

Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni su Alpha sono contenute nel Regolamento di gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet www.fondoalpha.it, ivi inclusi i comunicati "*price sensitive*" relativi al Fondo. Per quanto riguarda in particolare l'aggiornamento dei risultati economici e di gestione di Alpha, si prega di fare riferimento alle informazioni contenute nelle relazioni di gestione periodiche del Fondo disponibili sul relativo sito.