

***“Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di  
Tipo Chiuso”***

***RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31/03/2016***

IDeA FIMIT SGR S.p.A.  
[www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)

Sede Legale  
Via Mercadante 18  
00198 Roma  
T. (+39) 06 681631  
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano  
Via Brera 21  
20121 Milano  
T. (+39) 02 725171  
F. (+39) 02 72021939

C.S. €16.757.556,96  
R.E.A. n. 898431  
PIVA e C.F. 05553101006  
Società iscritta al n. 18 dell'Albo  
dei Gestori di FIA di Banca d'Italia

**Resoconto intermedio di gestione  
al 31 marzo 2016**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....</b>	<b>2</b>
<b>3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO .....	10
C) CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	11
D) CREDITI VERSO LOCATARI .....	12
E) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO .....	12
F) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO .....	14
G) ALTRE INFORMAZIONI.....	15
<b>4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....</b>	<b>19</b>

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il fondo "Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Fondo" o "Fondo Atlantic 1"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di IDeA FIMIT SGR S.p.A. ("IDeA FIMIT"), sul sito *internet* della stessa e del Fondo nonché presso la sede del Depositario del Fondo.

## 2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

<b>Data di apporto</b>	1° giugno 2006
<b>Scadenza del Fondo</b>	31 dicembre 2016
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili prevalentemente ad uso uffici
<b>Banca Depositaria</b>	State Street Bank International GmbH
<b>Esperto Indipendente</b>	Key to Real S.r.l.
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011. Articoli 3 e 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89.
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	260.760.000 euro
<b>Numero delle quote emesse all'apporto</b>	521.520
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	500 euro
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2015</b>	249.104.767 euro
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2015</b>	477,651 euro
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2015</b>	563.540.000 euro

### 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

#### A) Andamento del mercato immobiliare

##### Lo scenario macroeconomico

L'espansione economica globale prosegue, anche se in modo modesto e disomogeneo. Mentre nelle economie avanzate l'attività continua ad espandersi a un ritmo robusto, nei Paesi emergenti gli andamenti restano complessivamente deboli e più eterogenei. Il commercio internazionale sta recuperando, seppur lentamente, dopo l'estrema debolezza della prima metà del 2015. L'inflazione complessiva a livello mondiale è rimasta contenuta e l'ulteriore calo dei prezzi del petrolio e delle altre materie prime attenuerà ancor di più le spinte inflazionistiche.

L'incertezza connessa agli andamenti in Cina e la nuova caduta delle quotazioni petrolifere hanno determinato una brusca correzione nei mercati azionari mondiali e rinnovate spinte verso il basso dai rendimenti delle obbligazioni sovrane dell'Area Euro<sup>1</sup>.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a gennaio 2016, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2016-2017, con evidenza delle differenze rispetto alle stime di ottobre 2015.

	Crescita del PIL a livello mondiale					
	Variazioni percentuali					
	Dati Consuntivi		Stime gennaio 2016		Differenza da stime ottobre 2015	
	2014	2015	2016	2017	2015	2016
<b>Mondo</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>Paesi avanzati</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
Giappone	0,0	0,6	1,0	0,3	0,0	-0,1
Regno Unito	2,9	2,2	2,2	2,2	0,0	0,0
Stati Uniti	2,4	2,5	2,6	2,6	-0,2	-0,2
Area Euro	0,9	1,5	1,7	1,7	0,1	0,0
Italia	-0,4	0,8	1,3	1,2	0,0	0,0
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
Russia	0,6	-3,7	-1,0	1,0	-0,4	0,0
Cina	7,3	6,9	6,3	6,0	0,0	0,0
India	7,3	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0
Brasile	0,1	-3,8	-3,5	0,0	-2,5	-2,3

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento gennaio 2016

La ripresa dell'Area Euro continua a ritmo moderato. Nel 2015 il PIL ha registrato una crescita pari all'1,5%, (1,1% in termini trimestrali annualizzati nel quarto trimestre). La componente principale della

<sup>1</sup> Banca Centrale Europea, Bollettino Economico numero 2 del 2016

crescita è stata rappresentata sia dai consumi privati, sostenuti dalla caduta del prezzo del petrolio e dall'incremento dei redditi da lavoro, che dai consumi pubblici trainati da una politica fiscale espansiva.

Con riferimento all'Italia, le ultime indicazioni dell'ISTAT confermano l'uscita dell'economia italiana dalla lunga fase recessiva. Nel 2015 il PIL è cresciuto dello 0,8%. L'attività economica è stata sostenuta dall'aumento dello 0,5% dei consumi finali nazionali ed in particolare da quello dei consumi delle famiglie residenti, pari allo 0,9%. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate del 4,3% e le importazioni del 6%<sup>2</sup>.

A marzo 2016 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche ha mostrato una variazione percentuale positiva del 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Al contrario, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un calo del 3,4% rispetto al 2015, influenzato negativamente dalla fiducia nel settore manifatturiero (in diminuzione dell'1,6%) e nel settore dei servizi di mercato (in diminuzione del 5,5%) nonostante l'aumento della fiducia registrata nei settori delle costruzioni e del commercio al dettaglio rispettivamente del 2,1% e dell'1,3%<sup>3</sup>.

Il tasso di disoccupazione, registrato a gennaio 2016, è diminuito attestandosi all'11,5%, dall'11,6% del mese precedente (12,3% dodici mesi prima). In peggioramento la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è salita al 39,3% dal 38,7% di un mese prima (41% dodici mesi prima). Il tasso di occupazione è lievemente cresciuto attestandosi sul 56,8%.

I mercati finanziari con l'inizio del nuovo anno hanno visto accentuarsi le turbolenze iniziate nell'ultima parte del 2015. Il principale indice azionario italiano ha chiuso il primo trimestre 2016 con una *performance* negativa del 15,4% (il dato si confronta con una variazione negativa dell'8,0% dell'indice azionario europeo).

Nella riunione del 10 marzo 2016 la Banca Centrale Europea (BCE) ha annunciato una serie di misure espansive di forte impatto tagliando tutti e tre i principali tassi d'interesse: il tasso di riferimento (*refinancing rate*) dallo 0,05% allo 0%, quello sui depositi dal -0,30% al -0,40% e la *marginal lending facility* dallo 0,30% allo 0,25%<sup>4</sup>.

La BCE ha inoltre annunciato l'incremento degli acquisti mensili di titoli di Stato da 60 a 80 miliardi di euro a partire dal mese di aprile. Il programma durerà almeno fino al marzo 2017, come già deciso lo scorso dicembre, ma il Presidente Mario Draghi ha sottolineato come i tassi resteranno ai minimi a lungo, "anche ben oltre l'orizzonte temporale dei nostri acquisti" di titoli di Stato. La BCE ha anche alzato al 50% dal 33% il limite acquistabile di ciascuna emissione di *bond*.

---

<sup>2</sup> ABI, Monthly Outlook Marzo 2016

<sup>3</sup> ISTAT, Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

<sup>4</sup> Strumento utilizzato dalla Banca centrale europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli istituti di credito in cambio di garanzie

Nel programma di *Quantitative Easing* rientreranno per la prima volta anche i *bond* emessi da società non finanziarie, purché abbiano un *rating* a livello di investimento.

Infine, da giugno 2016 a marzo 2017 la BCE lancerà quattro nuove *Targeted Long Term Refinancing Operations* (TLTRO), finanziamenti a lungo termine alle banche, con durata quadriennale ed un tasso che potrà scendere fino al livello del nuovo tasso sui depositi (-0,40%). Nel nuovo pacchetto di quattro maxi-prestiti, ha spiegato Draghi, gli istituti di credito pagheranno un tasso tanto più negativo (a partire dallo zero del tasso principale) quanto più faranno credito a imprese e famiglie.

Il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di febbraio, pari a 1,78% negli USA (2,08% nel mese precedente), a 0,23% in Germania (0,47% nel mese precedente) e 1,57% in Italia (1,55% a dicembre 2015 e 1,57% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato nella media di febbraio sui 134 punti base.

A febbraio 2016, il totale dei prestiti bancari ai residenti in Italia (settore privato più Amministrazioni Pubbliche) ha manifestato una variazione positiva dello 0,6%.

Positiva anche la dinamica degli *stock* dei mutui bancari per l'acquisto di abitazioni (tornata positiva dopo oltre due anni): a gennaio 2016 l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una crescita dello 0,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente<sup>5</sup>.

### **Il mercato immobiliare europeo**

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa nel 2015 hanno raggiunto circa 264 miliardi di euro, in aumento del 18% rispetto al 2014. Nel quarto trimestre del 2015 si è registrato un segnale incoraggiante relativo al volume delle transazioni con un totale di 80,8 miliardi di euro (in aumento del 31% rispetto al terzo trimestre dello stesso anno e del 18% rispetto al quarto trimestre dell'anno precedente).

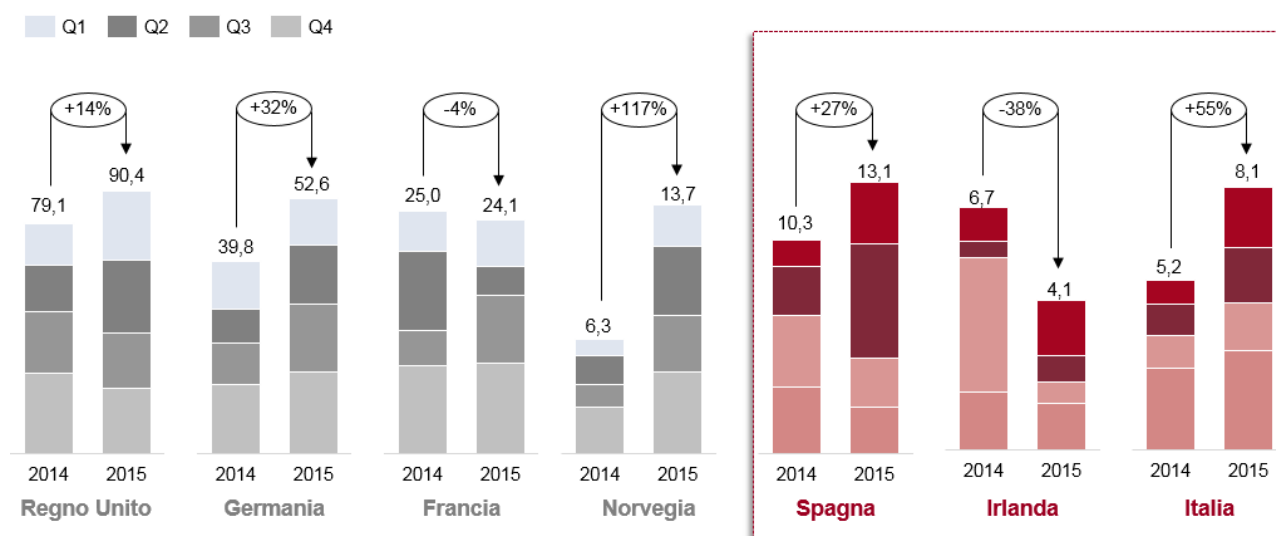
Continua la rapida crescita degli investimenti in Germania, sospinta dal crescente interesse degli investitori esteri, in particolar modo asiatici. Il settore degli uffici e quello industriale si confermano quelli preferiti dagli investitori. La Francia, dopo la debole attività di investimento registrata nella prima metà dell'anno, ha concluso il quarto trimestre del 2015 con oltre 9 miliardi di euro di investimenti, portando il totale annuale a circa 24 miliardi di euro, in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente. La Norvegia, con 13,7 miliardi di euro di investimenti nel 2015 rientra tra i Paesi che hanno registrato il maggiore incremento, insieme ai Paesi Bassi, alla Polonia e all'Austria. In Spagna, dopo gli elevati livelli raggiunti nel 2014 e nella prima metà del 2015, l'attività di investimento è leggermente rallentata, portando il totale annuale a circa 13,1 miliardi di euro. L'Italia si conferma una delle mete preferite dagli investitori internazionali con oltre 8,1 miliardi di euro di investimenti registrati nel 2015 ed un incremento del 55% rispetto ai volumi transati nel 2014. Al contrario, il livello di attività sul mercato irlandese, dopo il picco

---

<sup>5</sup> ABI, Monthly Outlook Marzo 2016

raggiunto nel 2014, nel 2015 ha registrato una diminuzione di quasi il 40% rispetto all'anno precedente (Figura 1)<sup>6</sup>.

**Fig. 1: Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali paesi europei (miliardi di euro)**



Fonte: CBRE

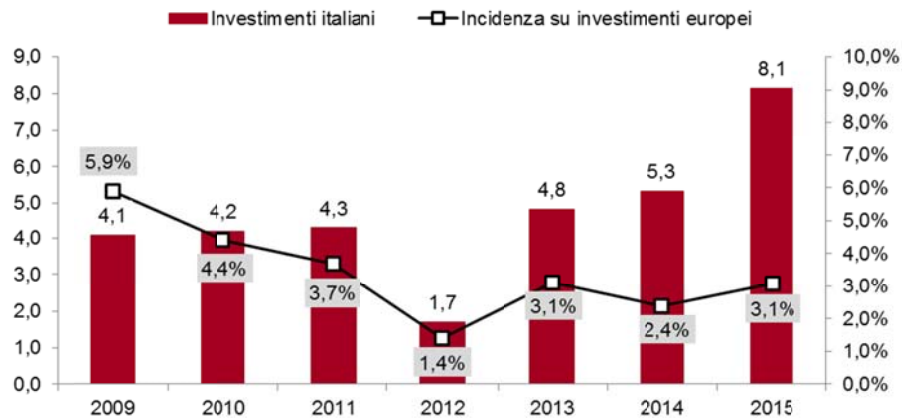
Le operazioni transfrontaliere, con circa 37 miliardi di euro hanno rappresentato il 46% del volume complessivo transato nell'ultimo trimestre del 2015. Le attività di investimento da parte degli Stati Uniti, con circa 9,3 miliardi di euro, si confermano come principale fonte di capitali non europei, nonostante la diminuzione del 41% rispetto allo stesso periodo del 2014.

### Il mercato immobiliare Italiano

Nel mercato italiano accelera il volume degli investimenti immobiliari nell'ultimo trimestre del 2015 con 3,1 miliardi di euro, il doppio rispetto al trimestre precedente e circa il 21% superiore al volume dello stesso periodo dell'anno prima. Ciò ha portato il volume annuale a 8,1 miliardi di euro, in aumento del 55% rispetto al 2014. In aumento anche l'incidenza sul totale investito in Europa, che è passata dal 2,4% nel 2014 al 3,1% nel 2015 (Figura 2).

<sup>6</sup> CBRE, European Investment Quarterly 4Q 2015

**Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)**

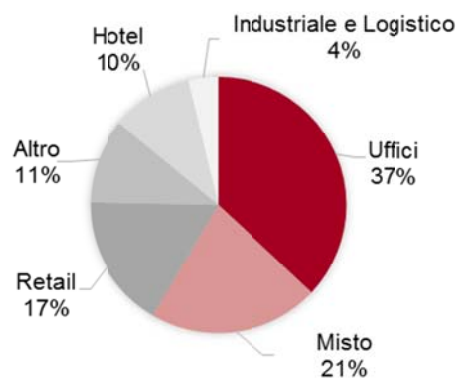


Fonte: CBRE

Con oltre 6 miliardi di euro, il capitale straniero continua a rappresentare la principale fonte per gli investimenti immobiliari in Italia (75%) ma, rispetto al 2014, è migliorata anche la quota del capitale domestico, in aumento di circa 750 milioni di euro<sup>7</sup>.

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, il settore degli uffici, con il 37% del volume annuale investito, ha rappresentato l'asset class preferita dagli investitori, seguito da investimenti in immobili ad uso misto (21%), retail (17%), altro (11%), hotel (10%) e industriale/logistico (4%) (Figura 3).

**Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel 2015**



Fonte: CBRE

<sup>7</sup> CBRE, Italy Investment Market View 4Q 2015



Per quanto riguarda i mercati principali di Milano e Roma, nonostante si continui ad osservare una certa dicotomia tra le due città, sia per quanto riguarda gli investimenti che le locazioni, essi attraggono una concentrazione sempre maggiore di investimenti. La città di Milano, con 4.4 miliardi di euro, ha sostenuto da sola circa il 54% del volume totale degli investimenti immobiliari italiani.

Per quanto riguarda la tipologia di prodotti, il segmento degli uffici, con circa il 60% dei flussi, è quello che ha fatto registrare il maggiore interesse da parte degli investitori. Come conseguenza di ciò, di tutti gli investimenti in uffici realizzati in Italia, il 77% è stato registrato a Milano.

Nel corso del 2015, il volume di assorbimento nel settore direzionale a Milano si è attestato intorno ai 374.000 mq, in aumento del 34% rispetto al 2014 e fortemente influenzato dalle due locazioni nelle torri di CityLife e dalla locazione dell'ultima torre disponibile nello sviluppo di Porta Nuova che pesano per il 30% sul totale annuo.

Per quanto riguarda l'offerta, gli uffici che vengono rilasciati sono principalmente quelli di Grado B e C che, per tornare sul mercato, necessitano di interventi di ristrutturazione. L'offerta di immobili di Grado A è infatti diminuita in quanto la qualità dell'immobile costituisce la caratteristica sempre più ricercata dai conduttori.

Il canone *prime* si conferma stabile a 490 euro/mq/anno con i valori maggiori registrati nel *Central Business District* (CBD) e a Porta Nuova<sup>8</sup>.

Per quanto riguarda il mercato degli investimenti romano, nel 2015, si sono registrate transazioni per circa 1,1 miliardi di euro, volume superiore del 48% rispetto al 2014, ma comunque al di sotto della media dell'ultimo decennio, soprattutto a causa di una mancanza di prodotto, in particolar modo per il settore degli uffici. Il mercato immobiliare della città di Roma rimane legato alle dinamiche del settore pubblico, del quale non è ancora chiara la strategia immobiliare nel breve-medio periodo. Il Comune di Roma è tornato attivo nella riorganizzazione dei propri uffici, continuando tuttavia a prediligere il centro storico in attesa di realizzare lo sviluppo del Campidoglio 2.

Anche grazie al ritorno di alcune grandi transazioni, come ad esempio i 6.500 mq presi in locazione da Philip Morris Italia s.r.l. ed allo spostamento di Telecom Italia S.p.A. nel centro dell'EUR, il livello di assorbimento registrato nel 2015 è stato pari a circa 144.000 mq, in aumento del 30% rispetto al 2014.

Con l'86% degli spazi locati, il CBD e l'EUR restano le aree più ambite da chi cerca uffici in locazione, con canoni *prime* stabili e rispettivamente pari a 380 e 320 euro/mq/anno<sup>9</sup>.

Tra le principali transazioni registrate nel primo periodo dell'anno rientrano: l'acquisto dell'immobile commerciale in via della Spiga 26 a Milano da parte di Invesco e Thor Equities (nelle percentuali rispettive dell'85% e del 15%) per un valore complessivo di 130 milioni di euro; l'acquisto da parte di Deka Immobilien Investment di 33.000 mq di spazi ad uso uffici e 272 parcheggi all'interno del Complesso Maciachini di Milano per un controvalore complessivo di 115 milioni di euro; la vendita da parte del Fondo Etrusco gestito da Fabrica Immobiliare SGR del Centro commerciale Collestrada per un

---

<sup>8</sup> BNP RE, City News Milano 4Q 2015

<sup>9</sup> BNP RE, City News Roma 4Q 2015

valore complessivo di 100 milioni di euro; la vendita da parte di Tecnoholding S.p.A. del Palazzo Turati, edificio storico in centro a Milano affittato alla Camera di Commercio di Milano, acquistato dal fondo sovrano State Oil Fund della Repubblica dell'Azerbaijan per un valore di 97 milioni di euro; l'acquisto da parte di Tikehau Italian Retail Fund I, fondo d'investimento creato e gestito da Tikehau IM, del Centro Commerciale "I Petali di Reggio", sito a Reggio Emilia, per un valore di circa 87 milioni di euro; l'acquisto condotto da BMO Real Estate Partners, attraverso il fondo tedesco Best Value Europe Holding, del COIN Excelsior, immobile ad uso commerciale di circa 7.300 mq, per un valore di 85 milioni di euro situato a Roma; l'operazione di acquisto del polo ospedaliero, Ospedale San Giuseppe, situato nel centro storico di Milano, attraverso il fondo immobiliare Antirion Æsculapius, gestito da Antirion SGR e interamente sottoscritto dalla Fondazione ENPAM, per un valore di 85 milioni di euro; l'acquisto da parte di un nuovo fondo lanciato da Morgan Stanley SGR e sottoscritto da Morgan Stanley Real Estate Investing di un portafoglio di cinque asset localizzati nelle città di Roma, Torino, Firenze e Vicenza (superficie complessiva di 25.000 mq) per un controvalore di 80 milioni di euro; il completamento dell'acquisto da parte di Tornabuoni 3 Srl, controllata di Hines Pan-European Core Fund (HECF), di uno storico immobile *high street retail* situato nel centro storico fiorentino per un valore di 78 milioni di euro e la cessione dell'immobile direzionale MG22, in disuso dal 2012, da parte del Fondo Immobili Pubblici gestito da Investire SGR per un valore di 71 milioni di euro.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio, nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che negli ultimi tre mesi dell'anno scorso sono emersi segnali di irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare italiano, risultato ancora in crescita. La variazione riferita al totale delle compravendite nel quarto trimestre del 2015 risulta, infatti, in aumento del 6,2% rispetto all'ultimo trimestre del 2014. Con un numero di compravendite immobiliari pari a 963.903, l'intero anno 2015 si è chiuso con una variazione positiva complessiva rispetto al 2014 pari del 4,7% (con un aumento di circa 43 mila unità). In modo particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale e in quello non residenziale è rispettivamente pari a 444.636 (in aumento del 6,5% rispetto al 2014) e 519.267 (in aumento del 3,2% rispetto al 2014).

Nel dettaglio, rispetto al 2014, si sono registrate delle variazioni positive nei settori commerciale e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) rispettivamente pari a 1,9% e 4,3%. Al contrario il settore produttivo e quello terziario hanno registrato una perdita di scambi rispettivamente del 3,5% e dell'1,9%<sup>10</sup>. Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2016 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 3,2% per gli uffici, del 2,3% per i negozi, del 2,1% per le abitazioni nuove e del 2,5% per quelle esistenti. Nomisma prevede che nel 2016 i prezzi di uffici, negozi ed abitazioni scenderanno nuovamente

---

<sup>10</sup> Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Nota trimestrale

rispettivamente dell'1,2%, dello 0,7% e dello 0,8%, al contrario nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare rispettivamente dello 0,5%, dello 0,8% e dell'1,1%<sup>11</sup>.

Data l'intensa attività di investitori, istituzionali e opportunistici, e l'esaurimento di prodotto *prime*, continua anche per il terzo trimestre del 2015 la compressione generale dei rendimenti netti *prime*. In particolare, i rendimenti per la destinazione d'uso uffici si sono attestati al 4,0% sia a Milano che a Roma segnando una contrazione pari a 25 punti base rispetto al trimestre precedente. Per il settore *retail*, i rendimenti delle destinazioni d'uso *high street*, *shopping center* e *retail park* risultano rispettivamente pari al 3,5%, al 5,0% ed al 6,0%; i primi due in diminuzione rispetto al trimestre precedente di 50 punti base mentre l'ultimo di 100 punti base. Infine il rendimento del settore logistico è rimasto invariato rispetto al trimestre precedente e rispettivamente pari al 6,5%<sup>12</sup>.

## **B) Operazioni di finanziamento**

Il Fondo ha in essere attualmente un contratto di finanziamento stipulato con Natixis S.A. in sede di apporto e suddiviso in due linee:

- i. *senior term facility* - mutuo ipotecario a lungo termine per un ammontare iniziale di 375.240.000 euro. Per il rimborso non è previsto un piano d'ammortamento, tuttavia all'atto di vendita di ciascun immobile il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice un importo pari al 100% del debito allocato sull'immobile in questione. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il decimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale. Il debito residuo al 31 marzo 2016 è di 312.859.991 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo;
- ii. *capex facility* – linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e migliona per gli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo 31 marzo 2016 è di 8.787.535 euro. Per questa linea di credito il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo. In data 29 aprile 2016 tale linea di finanziamento è stata integralmente rimborsata.

In data 31 gennaio 2014 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Natixis S.A. a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalla stessa, con scadenza 1° giugno 2016 e nozionale ammontante a 336.386.459 euro, ad un *cap rate* del 3% con il pagamento di un premio *up front* di 505.000 euro e con decorrenza dal 1° gennaio 2014.

<sup>11</sup> Nomisma, I Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

<sup>12</sup> CBRE, Italy Investment Market View Q4 2015

Si precisa che in data 26 aprile 2016 è stata inviata richiesta di *standstill* alla banca e al *servicer*<sup>13</sup> e sono attualmente in corso contatti fra la SGR e primarie banche volte al rifinanziamento del prestito in essere.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2016 è di 14.860.421 euro (al 31 dicembre 2015 era di 27.869.819 euro), interamente relativa a conti correnti liberi.

### **C) Contratti di Locazione**

Alla data del 31 marzo 2016 risultano attivi trentasette contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (in maggioranza contratti stipulati con i gruppi ENI, GS Carrefour e Telecom, sia in termini numerici che di valore).

Per quanto concerne l'immobile in Castelletto sopra Ticino, si rammenta che in data 22 dicembre 2015 è stato sottoscritto, con una società *leader* nel settore accessori per l'abbigliamento, un nuovo contratto di locazione per la porzione dell'immobile attualmente sfitta; l'accordo stipulato, che avrà decorrenza a partire dal 1° agosto 2016, in quanto subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative per la ristrutturazione dell'immobile e al rilascio della nuova licenza commerciale richiesta dal conduttore, permetterà al Fondo di locare l'immobile, ad un canone a livelli più alti del contratto disdettato da GS Carrefour, per un periodo di 9 + 9 anni.

Gli spazi *vacant* all'interno del portafoglio risultano attualmente pari a mq. 9.378, rappresentando circa il 3,3% della superficie totale, e riguardano, oltre alla suddetta porzione dell'immobile in Castelletto sopra Ticino e a due ex-supermercati in Saluzzo (CN) e Fossano (CN), alcune porzioni (mq. 1256 circa) dell'immobile *pluritenant* a destinazione uffici sito in Milano - piazza Cavour 2.

Per quanto riguarda l'immobile in Milano, piazza Cavour 2 nel dicembre 2015 è stata finalizzata con un conduttore una trattativa di rinegoziazione con riduzione degli spazi e conseguente stipula di un nuovo contratto avente durata 6 anni + 6. Le superfici del nuovo contratto ricomprendono una porzione *vacant* da diversi anni, che il conduttore ha ristrutturato a propria cura e spese salvo un parziale rimborso sulle opere eseguite concordato preventivamente con il Fondo. Sulla porzione rilasciata dal suddetto conduttore è pervenuto l'interesse alla locazione da parte di altra società già presente nell'immobile, interessata ad incrementare le superfici in locazione, ad un canone in linea con le aspettative del Fondo e migliorativo rispetto al canone di mercato indicato dall'Esperto Indipendente.

Si rammenta che per il medesimo immobile la SGR ha stipulato, con una società *leader* nel settore dell'esposizione pubblicitaria e della comunicazione, un contratto di locazione avente oggetto l'utilizzo per attività pubblicitaria di parte della facciata principale prospiciente piazza Cavour, da esercitare mediante

---

<sup>13</sup> In relazione al finanziamento, si precisa che Natixis S.A. ha effettuato una operazione di c.d. "cartolarizzazione sintetica", ovvero ha trasferito il rischio di default relativo al finanziamento ad altri soggetti, possessori - oggi - delle relative notes. Il ruolo di *servicer* nell'interesse dei soggetti titolari delle notes è esercitato da Hatfield Philips International Ltd."

installazione di impianti tecnologicamente innovativi. L'efficacia del contratto è sospensivamente condizionata all'ottenimento, a cura e spese della concessionaria, entro il 31 maggio 2016, del preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano, del nullaosta del Corpo di Polizia Locale, ed infine dell'autorizzazione Comunale all'installazione e permanenza dell'impianto per la trasmissione di immagini e/o video.

Oltre alle azioni di commercializzazione degli immobili liberi messe in atto con la collaborazione di IRE Advisory S.r.l., sono attualmente in corso le attività preliminari necessarie alla rilocalizzazione dell'immobile in Roma, Via Cristoforo Colombo 142, che Telecom Italia S.p.A. rilascerà a fine novembre 2016, e le negoziazioni con alcuni conduttori presenti nell'immobile in Milano, piazza Cavour 2 per una parte degli spazi sfitti.

Il canone contrattuale annuo delle posizioni attive sull'intero portafoglio, al 31 marzo 2016, risulta essere pari a € 46.881.303,21 euro circa, rispetto ai 46.776.303 euro al 31 dicembre; il leggero incremento rispetto al precedente trimestre è dovuto, in particolare, alla differenza fra l'aumento del canone di un conduttore nell'immobile in Milano, Piazza Cavour 2, correlato ad uno *step rent* concesso contrattualmente, e la riduzione del canone di un altro conduttore nel medesimo immobile, effetto della rinegoziazione del contratto di locazione con riduzione degli spazi occupati.

#### **D) Crediti verso locatari**

Alla data del 31 marzo 2016 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta di importo pari a 12.425.490 euro (9.960.463 euro al 31.3.2015), dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di marzo, ma avente competenza secondo trimestre 2016; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a 78.879 euro circa in diminuzione rispetto all'ammontare di 228.764 euro indicati nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2015, miglioramento dovuto in particolare al rispetto delle scadenze di un piano di rientro concordato tra la SGR e il conduttore maggiormente in ritardo sui pagamenti.

#### **E) Politiche di investimento e di disinvestimento**

L'attività di promozione e commercializzazione per la vendita è proseguita durante il trimestre in esame sulla base delle attività precedentemente pianificate, e puntualmente indicate, nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2015.

Nel periodo in esame Innovation Real Estate Advisory S.r.l., società di *agency* incaricata dal Fondo, ha proseguito nello svolgimento di attività rivolte alla promozione per la vendita del portafoglio residuo, composto da immobili direzionali a destinazione uffici e immobili *retail* destinati a supermercato assistendo il Fondo e, in particolare, nella predisposizione e nello svolgimento di una procedura di

vendita ad inviti, rivolta ad investitori istituzionali qualificati, per la cessione a reddito degli immobili a destinazione uffici siti in Napoli, Via Calamandrei, in San Donato Milanese, Via Fabiani 1 e in San Donato Milanese, Via Bonarelli 2, processo che, alla data di stesura del presente documento, trovasi in una prima fase di verifica degli interessi emersi.

Per quanto concerne l'offerta non vincolante pervenuta per l'acquisto in blocco degli immobili commerciali (13 immobili locati a GS S.p.A. e 2 immobili sfitti) citata nella precedente Relazione di gestione, il cui prezzo era stato considerato interessante dalla SGR, si comunica che al termine del periodo di *due diligence* il proponente ha ritenuto di non dover proseguire, rinunciando definitivamente all'acquisto.

Successivamente a detta rinuncia è pervenuta alla SGR un'offerta non vincolante per l'acquisto di un portafoglio ridotto di 3 immobili commerciali locati a GS S.p.A., siti in Milano, Bologna e Tivoli, per la quale è stato concesso alla società proponente un periodo in esclusiva, di breve durata, per l'esecuzione di una *due diligence* tecnica e documentale, attività attualmente in corso.

Parallelamente sono proseguite le attività di ricerca di utilizzatori diretti interessati all'acquisto dei due immobili commerciali siti in Fossano e Saluzzo, unità sfitte dal 30 giugno 2015, per il primo dei quali un potenziale acquirente, attualmente in fase di verifica dei limiti di trasformazione imposti dalla convenzione in essere con gli uffici comunali preposti, potrebbe inviare alla SGR, ad esito di detta verifica, una manifestazione di interesse.

Si ricorda che, attualmente, il termine di durata del Fondo è fissato al 31 dicembre 2016, salva la possibilità di avvalersi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento e che, ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, è ormai preclusa la possibilità per la SGR di acquistare, per conto del Fondo, beni immobili e/o partecipazioni in società immobiliari mediante il reinvestimento dei ricavi rivenienti dalla cessione dei beni in portafoglio, ovvero l'utilizzo delle disponibilità derivanti dall'indebitamento finanziario assunto dal Fondo.

Si ricorda, altresì, che, peraltro, il Consiglio di Amministrazione, ritenendo opportuno avvalersi di un periodo di tempo più ampio per il completamento dell'attività di disinvestimento, ha deliberato, in data 18 dicembre 2015, di aggiornare la strategia di gestione allungando la durata del Fondo al 31 dicembre 2019, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari.

Le suddette modifiche regolamentari, approvate dall'assemblea dei partecipanti al Fondo in data 21 gennaio 2016, richiedono la loro successiva autorizzazione da parte della Banca d'Italia, ai sensi del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del 19 gennaio 2015.

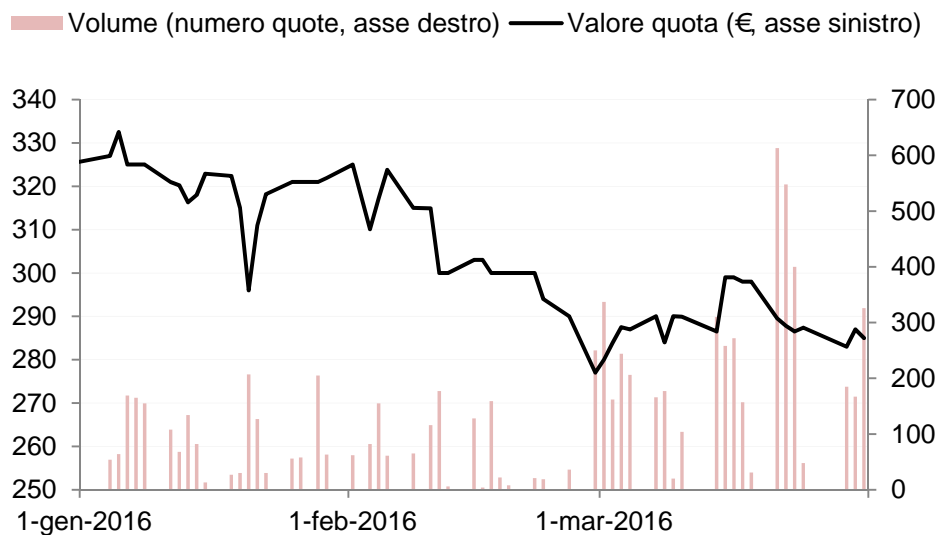
Al riguardo, la SGR ha tempestivamente presentato istanza ed il relativo procedimento - così come la connessa interlocuzione con l'Autorità di Vigilanza - è tuttora in corso.

Chiaramente, in caso le modifiche proposte non fossero autorizzate dalla Banca d'Italia:

- si dovrebbe procedere con tutti gli strumenti necessari a concludere forzatamente la liquidazione del Fondo entro i tempi ordinari (*i.e.*, 31 dicembre 2016);
- qualora tale "liquidazione" forzata si rivelasse fattibile solo a costo di gravi perdite, tali da compromettere il rendimento finale del Fondo, la SGR potrà, con delibera motivata del proprio Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "Periodo di Grazia").

#### F) **Andamento del valore della quota nel periodo di riferimento**

##### **Andamento del valore della quota nel primo trimestre 2016**



Il Fondo Atlantic 1 è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dal 7 giugno 2006 (codice di negoziazione QFATL; codice ISIN IT0004014707).

Nel corso del primo trimestre 2016 la quotazione del fondo ha registrato una tendenza decrescente, che ha portato il titolo a chiudere il trimestre con una variazione negativa del 12,3% rispetto al valore di inizio

anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 15,4% dell'indice azionario italiano). Il valore del fondo è passato da 325,1 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2015) a 285 euro del 31 marzo 2016. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 40%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 5 gennaio con un valore di 332,5 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 29 febbraio, con 277 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 141 quote, in netta diminuzione rispetto alla media dell'ultimo trimestre dello scorso anno, pari a 216 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 21 marzo con 613 quote scambiate per un controvalore pari a 179.275 euro.

### **G) Altre informazioni**

#### **Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015**

Si evidenzia che in data 12 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 3.129.120 euro, corrispondenti a 6,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

\* \* \*

Nell'ambito del processo di adeguamento degli articolati regolamentari al nuovo quadro normativo di riferimento derivante dalle novità introdotte dalle disposizioni di recepimento della direttiva 2011/61/UE ("Direttiva AIFMD"), in data 18 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A., ha approvato talune modifiche di natura normativa al Regolamento di gestione del Fondo, anche in adeguamento al summenzionato quadro normativo di recepimento della Direttiva AIFMD.

Tali modifiche, essendo di contenuto puramente tecnico e necessitate da mutamenti del quadro normativo di riferimento, non hanno richiesto l'approvazione della Banca d'Italia rientrando tra quelle modifiche che si intendono approvate in via generale ai sensi del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015, né l'approvazione, ai sensi del Regolamento di gestione, della Assemblea dei Partecipanti.

Le suddette modifiche hanno avuto efficacia dal 19 gennaio 2016, data di pubblicazione effettuata, ai sensi del Regolamento di gestione, con avviso su quotidiani.



### **Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti**

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare, è possibile distinguere tra:

#### **A) Soggetti residenti**

##### **1. Investitori istituzionali**

Sono tali i soggetti elencati dall'art. 32, comma 3, del decreto legge n. 78/2010, ossia:

- (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7

del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%<sup>14</sup> sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate):

- “a titolo di acconto” se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.);
- “a titolo di imposta” nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

## 2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

Si tratta dei soggetti diversi da quelli elencati al punto A)1.

Per tali soggetti, occorre distinguere a seconda che detengano una quota di partecipazione nel patrimonio del fondo rilevante o meno.

### 2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo

I redditi conseguiti dal Fondo e rilevati nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine

<sup>14</sup> Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- “sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione”;
- “sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione”.

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all'art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d'imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal Fondo.

La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

## **2.2 Possessori di una partecipazione non superiore al 5% del patrimonio del Fondo**

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

## **B) Soggetti non residenti**

### **1. Soggetti "esenti"**

L'art. 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione);
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

**2. Soggetti diversi dagli “esenti”**

Gli investitori non residenti diversi da quelli esenti sono soggetti a tassazione con aliquota del 26% al momento della loro corresponsione, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

**Imposta di bollo**

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni<sup>15</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>16</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. “Legge di Stabilità 2013”).

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 euro a 14.000 euro.

**4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo**

Non si segnalano eventi di particolare importanza verificatisi successivamente alla chiusura del periodo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

---

<sup>15</sup> L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

<sup>16</sup> Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “cliente” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.