

***Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
Immobiliare ad Apporto Privato di Tipo Chiuso
denominato***

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2023

**Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 2023**

1. PREMESSA	2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	2
3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....	2
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) CONTRATTI DI LOCAZIONE	3
C) CREDITI VERSO LOCATARI	12
D) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	12
E) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	12
F) ALTRE INFORMAZIONI.....	13
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	17

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 e integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato "Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito "Fondo Atlantic 1" o il "Fondo"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito "DeA Capital RE" o la "SGR" o la "Società di Gestione"), 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.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2023
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	Praxi S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote al 30 giugno 2023	176.571.026 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2023	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2023	129.792.865 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2023	248,874 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2023	114.228.000 euro

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento l'instabilità geopolitica conseguente alla guerra in Ucraina ed al recente conflitto Israelo-Palestinese, costituiscono dei rilevanti fattori di instabilità, in attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della crisi internazionale che potrebbe influenzare soprattutto la capacità dei fondi di valorizzazione delle attività in gestione, la SGR continuerà a tenere sotto controllo la situazione, sebbene attualmente non risultino impatti particolarmente rilevanti sui canoni di locazione e sull'attività di dismissione.

DeA Capital Real Estate SGR si riserva di fornire gli aggiornamenti del caso in sede di approvazione delle prossime Relazioni di Gestione.

In data 31 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del portafoglio al 31 dicembre 2022 pari a euro 172.000.000.

In data 16 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2022.

In data 9 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la dismissione dell'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore", al prezzo di euro 12.100.000, in base all'offerta fatta pervenire alla SGR da un investitore privato, ad esito del processo di commercializzazione attuato dal *broker* incaricato Realty Lab S.r.l..

Si evidenzia che, alla conclusione dell'incarico di revisione legale precedente svolto dalla società Kpmg S.p.A., l'assemblea degli Azionisti della SGR, in data 21 aprile 2023, ha ritenuto conferire l'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2023-2031 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A..

In data 27 aprile 2023 è stato stipulato l'atto notarile di compravendita del suddetto immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore".

In data 13 luglio 2023 è stato sottoscritto con un investitore privato il preliminare di compravendita per l'immobile commerciale sfitto sito in Saluzzo via Vittime di Bologna, 1.

In data 28 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2023, per un importo complessivo pari a euro 114.228.000 e ha altresì deliberato l'approvazione della Relazione semestrale al 30 giugno 2023, unitamente a un rimborso anticipato di capitale per euro 10 per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di euro 5.215.200. L'importo relativo al rimborso capitale è stato corrisposto nel mese di agosto 2023.

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Dopo il forte recupero osservato all'inizio del 2023, l'economia mondiale dovrebbe crescere a un ritmo più moderato nel resto dell'anno, a causa principalmente della perdita di slancio della ripresa economica della Cina. Nelle principali economie avanzate, tra cui Stati Uniti e Regno Unito, l'attività economica ha continuato a evidenziare una capacità di tenuta maggiore del previsto, mentre in Cina ha subito un rallentamento maggiore di quanto stimato in precedenza, a causa del riemergere di problemi nel settore immobiliare che hanno rallentato la ripresa trainata dai consumi.

La crescita dell'interscambio mondiale dovrebbe mantenere ritmi modesti quest'anno, per poi registrare una graduale ripresa. Le importazioni mondiali sono previste in crescita in misura solo marginale nel 2023 (+0,2%) data la debolezza della domanda nelle economie dovuta all'inasprimento delle condizioni finanziarie. Per il periodo 2024-2025, le proiezioni prevedono che il commercio mondiale riacquisirà un certo slancio, crescendo del 3,2% nel 2024 e del 3,3% nel 2025.

L'inflazione complessiva, misurata sull'indice dei prezzi al consumo (IPC), a livello internazionale sta diminuendo gradualmente, ma le pressioni inflazionistiche di fondo rimangono forti, in particolare tra le economie avanzate.

Con riferimento all'Area Euro l'attività economica, dopo una generale stagnazione nel primo semestre dell'anno, mostrerà probabilmente una crescita contenuta nei prossimi mesi. La minore domanda di esportazioni, l'impatto delle condizioni di finanziamento restrittive e i minori investimenti nell'edilizia residenziale e da parte delle imprese frenano la crescita. Anche il settore dei servizi, che aveva mostrato una buona capacità di tenuta, si sta indebolendo. Con l'aumento atteso dei redditi reali, la dinamica economica dovrebbe intensificarsi, sostenuta dal calo dell'inflazione, dall'incremento delle retribuzioni e dal vigore del mercato del lavoro, che consolideranno la spesa per consumi.

In base alla stima preliminare dell'Eurostat l'inflazione è scesa al 5,3% a luglio, attestandosi tuttavia sul medesimo livello ad agosto. Il calo si è interrotto perché, rispetto a luglio, i prezzi dell'energia sono aumentati. Per quanto riguarda i beni alimentari, l'inflazione è scesa rispetto al picco di marzo, ma si è mantenuta a quasi il 10% ad agosto.

Con il venir meno della crisi energetica i governi dovrebbero continuare a ritirare le misure di sostegno. Ciò è essenziale per evitare di sospingere al rialzo le pressioni inflazionistiche di medio termine, rendendo altrimenti necessaria una risposta ancora più forte di politica monetaria¹.

La seguente tabella mostra le ultime previsioni formulate dal Fondo Monetario Internazionale, contenute nel *World Economic Outlook* aggiornato a luglio, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2023-2024, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso aprile.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime luglio 2023		Differenza da stime aprile 2023	
	2022	2023	2024	2023	2024	
Mondo	3,5	3,0	3,0	0,2	0,0	
Paesi avanzati	2,7	1,5	1,4	0,2	0,0	
Giappone	1,0	1,4	1,0	0,1	0,0	
Regno Unito	4,1	0,4	1,0	0,7	0,0	
Stati Uniti	2,1	1,8	1,0	0,2	-0,1	
Area Euro	3,5	0,9	1,5	0,1	0,1	
Italia	3,7	1,1	0,9	0,4	0,1	
Paesi Emergenti	4,0	4,0	4,1	0,1	-0,1	
Russia	-2,1	1,5	1,3	0,8	0,0	
Cina	3,0	5,2	4,5	0,0	0,0	
India	7,2	6,1	6,3	0,2	0,0	
Brasile	2,9	2,1	1,2	1,2	-0,3	

Fonte: FMI, *World Economic Outlook* - aggiornamento luglio 2023

Nel corso del 2022 l'attività dell'economia mondiale si è confermata modesta registrando un incremento del 3,5% e il tasso di crescita previsto per l'anno in corso risulta pari a circa il 3,0%, ancora inferiore alle medie storiche.

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2023

Tra i paesi emergenti l'India e la Cina sono quelli per i quali si prevede un maggior incremento del PIL rispettivamente pari al 6,1% e al 5,2% mentre per la Russia è previsto un incremento dell'1,5%. Nelle economie avanzate, invece, si prevede che l'incremento maggiore del PIL possa essere registrato negli Stati Uniti (1,8%) e in Giappone (1,4%). Per l'Area Euro la crescita stimata risulta più modesta e pari allo 0,9%².

Nel secondo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro è risultato in lieve aumento pari allo 0,1% rispetto al trimestre precedente e pari allo 0,5% se confrontato con lo stesso trimestre dell'anno precedente. Sempre nel secondo trimestre, all'interno dell'Area Euro, la Francia ha registrato una variazione congiunturale pari allo 0,5% (invariato nel trimestre precedente) mentre per la Germania, dopo due trimestri in calo, il dato risulta invariato rispetto al trimestre precedente e pari al -0,1%³.

Poiché l'inflazione seguita a essere di gran lunga troppo elevata ed è probabile che si mantenga su un livello superiore all'obiettivo per un prolungato periodo di tempo, il 14 settembre 2023 il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha innalzato di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento. Pertanto, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale⁴ e sui depositi presso la BCE sono stati innalzati rispettivamente al 4,50% al 4,75% e al 4,00%, con effetto dal 20 settembre 2023.

Il portafoglio del programma di acquisto di attività si sta riducendo a un ritmo misurato e prevedibile, in quanto l'Eurosistema non reinveste più il capitale rimborsato sui titoli in scadenza. Quanto al programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP), il Consiglio Direttivo intende reinvestire il capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del programma almeno sino alla fine del 2024. In ogni caso, la futura riduzione del portafoglio del PEPP sarà gestita in modo da evitare interferenze con l'adeguato orientamento della politica monetaria. Il Consiglio Direttivo continuerà a reinvestire in modo flessibile il capitale rimborsato sui titoli in scadenza del portafoglio del PEPP per contrastare i rischi per il meccanismo di trasmissione della politica monetaria riconducibili alla pandemia. A fronte dei rimborsi degli importi ricevuti dalle banche nell'ambito delle operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine, il Consiglio Direttivo riesaminerà regolarmente il contributo fornito all'orientamento della politica monetaria dalle operazioni mirate e dai relativi rimborsi in atto⁵.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di agosto, pari a 4,17% negli Stati Uniti (3,89% nel mese precedente), a 2,55% in Germania (2,48% nel mese precedente) e a 4,11% in Italia (4,04% nel mese precedente e 3,21% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato, nella media di agosto, a 156 punti base (come nel mese precedente)⁶.

Nel secondo trimestre dell'anno in Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna, si registra una diminuzione dello 0,3% dei consumi finali nazionali e dell'1,8% degli investimenti fissi lordi rispetto al

² Fonte: FMI – *World Economic Outlook*, luglio 2023

³ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2023

⁴ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

⁵ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2023

⁶ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2023

trimestre precedente. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, rispetto al trimestre precedente, le esportazioni e le importazioni di beni e servizi sono anch'esse diminuite, entrambe in misura pari allo 0,4%⁷.

A settembre 2023 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura le aspettative delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale positiva del 2,8% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. L'indice di fiducia delle imprese italiane ha invece registrato una diminuzione del 2,9%, in particolare nei settori manifatturiero, del commercio al dettaglio e dei servizi di mercato rispettivamente del 5,2%, 4,6% e del 2,0% mentre è aumentato del 2,7% nel settore delle costruzioni⁸.

Il tasso di disoccupazione registrato a luglio 2023 si è attestato al 7,6% (7,5% nel mese precedente e 8,0% un anno prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è risultata pari al 22,1% (22,2% nel mese precedente e 23,4% un anno prima). Il tasso di occupazione è risultato pari al 61,3% (61,5% nel mese precedente e 60,3% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione negativa pari al 4,0% (-3,2% nel mese precedente) mentre il totale dei prestiti alle famiglie è diminuito dello 0,3% (+0,2% nel mese precedente). La dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata in calo rispetto al mese precedente per la componente dei mutui per l'acquisto di abitazioni (1,0% la variazione annua che si confronta con l'1,5% nel mese precedente) e in aumento per il credito al consumo (3,4% la variazione annua che si confronta con il 2,9% nel mese precedente)⁹.

Il mercato immobiliare europeo

Nel secondo trimestre del 2023 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa si sono attestati a euro 35,4 miliardi, in diminuzione del 54% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale di euro 213,4 miliardi negli ultimi dodici mesi e in diminuzione del 47% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Considerando le transazioni effettuate da luglio 2022 a giugno 2023 il Regno Unito e la Germania, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 51,2 miliardi ed euro 43,3 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia e la Spagna con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 27,2 miliardi ed euro 13,1 miliardi, l'Olanda con euro 12,1 miliardi investiti, la Svezia con un volume di investimenti pari a euro 8,9 miliardi e l'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 7,7 miliardi, di cui circa euro 1,3 miliardi registrati nel secondo trimestre del 2023 (Figura 1).

⁷ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, Il trimestre 2023

⁸ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, settembre 2023

⁹ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2023

Figura 1: Andamento delle compravendite in alcuni dei principali Paesi europei (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel secondo trimestre del 2023 sono stati investiti circa euro 8,7 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 25% del totale transato, euro 8,0 miliardi nel settore industriale-logistico, pari a circa il 23% del totale transato, euro 6,8 miliardi nel settore residenziale, circa il 19% delle transazioni complessive.

Seguono il settore *retail* che ha raggiunto quota euro 5,7 miliardi (16% del totale transato), gli hotel con euro 2,8 miliardi (8% del totale transato) e infine l'*healthcare* con euro 1,9 miliardi (5% del totale transato), mentre i restanti euro 1,5 miliardi (4% del totale transato) derivano da investimenti in altri settori¹⁰.

Il mercato immobiliare italiano

Nel primo semestre del 2023 sono stati investiti circa euro 2,2 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 1,3 miliardi nel secondo trimestre dell'anno, in diminuzione del 65% rispetto al primo semestre del 2022. Questo risultato, analogamente a quanto osservato nel resto d'Europa, è stato causato da un ulteriore aumento del costo del capitale, in seguito alle politiche monetarie della BCE per contrastare l'inflazione, determinando così strategie di *repricing* trasversali a tutti i settori, con conseguenze negative sulla disponibilità e il costo del debito.

Nonostante le incertezze sul mercato dei capitali, la *pipeline* degli investimenti attualmente è consistente e si osservano comunque importanti operazioni con prezzi vicini ai valori massimi storici da parte di investitori, privati e *family office* in particolare, con ampie disponibilità di capitale proprio e alla ricerca di opportunità su immobili di primario *standing*. Per compensare l'impatto della decompressione dei rendimenti sui *capital value*, gli investitori guardano con interesse a immobili e mercati con margini di crescita dei canoni, in grado di offrire anche in questo momento opportunità di *capital appreciation* (Figura 2).

¹⁰ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q2 2023

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



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel secondo trimestre del 2023, il volume d'investimento nel settore logistico è stato pari a euro 249 milioni, in diminuzione del 78% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, per un totale semestrale pari a euro 540 milioni, in diminuzione del 70% rispetto allo stesso periodo del 2022. Gli investitori rimangono interessati al mercato italiano, come confermato dall'ingresso di nuovi investitori, in particolare grazie alle ottime *performance* del mercato delle locazioni. Le prospettive di crescita dei canoni di locazione offrono in questo momento la possibilità di compensare l'impatto della crescita dei rendimenti sui valori immobiliari nel medio-lungo termine.

Il volume degli investimenti nel settore uffici nel secondo trimestre del 2023 si è attestato a euro 351 milioni, in calo del 56% rispetto al secondo trimestre del 2022. Il primo semestre dell'anno si è chiuso con un volume di investimenti pari a euro 474 milioni, in forte calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-78%). Si osserva comunque un progressivo allontanamento del timore degli investitori relativo a possibili riduzioni dei tassi di occupazione causati dalla diffusione generalizzata del *remote working*, che ha causato un arresto delle transazioni e provocato la riduzione dei volumi d'investimento. Gli investitori continuano a privilegiare operazioni in immobili di grado A, energeticamente efficienti e conformi ai criteri ESG.

Nel settore hotel, le ottime *performance* registrate dai segmenti *leisure* dell'industria alberghiera italiana, contribuiscono a rafforzare ulteriormente l'interesse degli investitori. Nel secondo trimestre del 2023, il volume d'investimento nel settore hotel è stato pari a euro 207 milioni, in diminuzione del 37% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, per un totale semestrale pari a euro 366 milioni, in diminuzione del 50% rispetto allo stesso periodo del 2022.

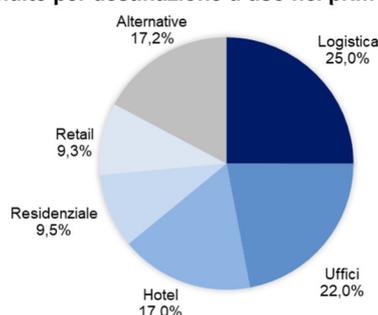
Nel settore residenziale, la domanda dei consumatori finali alimenta gli investimenti sia nel settore *Purpose Built Student Accomodation* (PBSA), ancora concentrati soprattutto in attività di sviluppo, sia nel *multifamily*, dove le difficoltà dell'accesso al credito indirizzano l'utente finale verso la scelta dell'affitto, una soluzione certamente più flessibile, ma ancora scarsamente disponibile per la mancanza di prodotto di qualità. Nel secondo trimestre del 2023, il volume d'investimento nel settore residenziale è stato pari a euro 7 milioni, in diminuzione del 97% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, per un totale semestrale pari a euro 205 milioni, in diminuzione del 65% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Il volume degli investimenti nel settore *retail* nel secondo trimestre del 2023 è stato pari a euro 172 milioni, in calo del 32% rispetto allo stesso trimestre del 2022, per un totale da inizio anno pari a euro 200 milioni,

in diminuzione del 62% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'interesse degli investitori istituzionali si concentra su immobili cielo-terra lungo le principali *high street*, dove il prodotto di questo tipo appare estremamente limitato. Contemporaneamente, l'offerta sul mercato inizia a popolarsi di nuovo prodotto fuori città, sia *prime* che *secondary*. L'attenzione alle prestazioni e ai fondamentali degli immobili rimane il principale criterio di scelta delle opportunità su cui investire, fattore che privilegia gli *asset* e le posizioni *prime*, dove la domanda dei *retailer* sta portando a nuovi incrementi dei canoni di locazione. L'interesse degli investitori per le *location* secondarie appare invece più contenuto, come conseguenza di livelli di *vacancy* più alti e nuovi contratti di locazione caratterizzati da *headline rent* prevalentemente invariati ma sostenuti da importanti pacchetti di incentivi.

Nel settore *alternative* si osserva, invece, il permanere di una forte attenzione nei confronti delle *asset class* protagoniste di una tendenza di lungo periodo, come testimoniato da importanti operazioni di fusioni e acquisizioni nei segmenti dell'assistenza *a lungo termine*, *data centre* e infrastrutture. Nel secondo trimestre del 2023 sono stati investiti euro 281 milioni nel settore *alternative*, in aumento del 56% rispetto allo stesso trimestre del 2022, per un totale da inizio anno pari a euro 371 milioni, in aumento del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite per destinazione d'uso nel primo semestre del 2023 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nel primo semestre dell'anno rispettivamente pari a euro 615 milioni ed euro 180 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi¹¹.

Milano rimane quindi la principale città dove investire. In particolare, con riferimento al segmento degli uffici, nel primo semestre del 2023 sono stati investiti euro 263 milioni (circa il 55% del totale settoriale), in diminuzione dell'81% rispetto al primo semestre del 2022. Nel secondo trimestre 2023 gli investimenti sono stati pari a euro 216 milioni, in calo del 31% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ma in crescita del 360% rispetto al trimestre precedente.

Il volume di assorbimento nel secondo trimestre dell'anno è stato di circa 94.200 mq, in crescita del 13% rispetto al primo trimestre ma in calo del 28% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per un totale di 181.400 mq da inizio anno. Si consolida l'interesse da parte dei conduttori nelle operazioni di sublocazione, pari a 30.000 mq da inizio 2023, che vanno ad aggiungersi ai volumi assorbiti della prima metà dell'anno. Il settore *finanziario* ha guidato l'assorbimento del secondo trimestre con quasi 40.000 mq

¹¹ Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 6 luglio 2023 e *Market Snapshots* per settore, Q2 2023

assorbiti principalmente nei sottomercati di Porta Nuova e City Life. Le *completion* sono state pari a 34.500 mq, quasi interamente frutto di ristrutturazioni di immobili esistenti. Il 78% degli spazi consegnati durante questo trimestre è stato già assorbito prima del loro completamento, influenzando in modo marginale sul *vacancy rate*, che rimane stabile rispetto al trimestre precedente al 9,8%. Stabile rispetto al primo trimestre anche il *prime rent* pari a 690 euro/mq/anno¹².

Per quanto riguarda il mercato degli investimenti romano, il volume degli investimenti nel settore direzionale registrato nel primo semestre dell'anno è stato pari a circa euro 70 milioni (circa il 15% del totale settoriale), in diminuzione dell'89% rispetto al primo semestre del 2022. Nel secondo trimestre 2023 gli investimenti sono stati pari a euro 39 milioni, in calo dell'89% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ma in crescita del 28% rispetto al trimestre precedente.

Il volume di assorbimento nel secondo trimestre dell'anno è stato di circa 68.000 mq, in diminuzione del 26% rispetto al volume record del primo trimestre del 2023, ma in forte aumento rispetto allo stesso periodo del 2022 (+103%), per un totale di 159.000 mq da inizio anno. Le zone del Centro, CBD ed EUR si confermano i sottomercati più richiesti dai conduttori, concentrando circa il 78% dei mq assorbiti nel secondo trimestre. Nel secondo trimestre è stato completato un solo sviluppo di circa 30.000 mq, già interamente affittato al momento della consegna. La *pipeline* degli sviluppi rimane sostenuta con circa 350.000 mq in consegna tra il 2023 e il 2025. In aumento il *prime rent* a 530 euro/mq/anno nel CBD e stabile a 360 euro/mq/anno nella zona EUR¹³.

Tra le più importanti operazioni registrate da luglio a oggi si segnalano: (i) l'acquisto da parte di Patrizia Ag, attraverso il fondo TransEuropean VII, del Piacenza *Business Park* per euro 70 milioni. Il sito, completato a metà del 2023, comprende 80.000 mq di spazi logistici e risulta a oggi già locato per circa il 50% a Ucsa S.p.A. e Chrono Express Srl, rispettivamente una società di *outsourcing* e una azienda di spedizioni e consegne; (ii) l'acquisto da parte della *joint venture* tra Boreal IM e Cadillac Fairview/Ontario Teachers' Pension Plan, attraverso un fondo gestito da Kryalos SGR S.p.A., di un portafoglio logistico per un valore di euro 160 milioni composto da quattro edifici completamente locati a lungo termine per un totale di 198.000 mq e due terreni edificabili. Gli *asset* sono localizzati nel nord Italia, prevalentemente nell'area metropolitana di Milano denominata "Grande Milano"; (iii) l'acquisto da parte del Gruppo Lactalis Italia di un immobile a uso uffici sito a Milano in via Nuvolari 1 per un valore di euro 25 milioni. L'*asset*, che si sviluppa su nove piani fuori terra, oltre a due piani interrati adibiti a parcheggio, diventerà l'*headquarter* italiano della multinazionale agroalimentare francese; (iv) l'acquisto da parte del Fondo Coima Core Fund gestito da Coima SGR S.p.A. dell'HD8 Hotel Milano sito in piazza Duca d'Aosta 8 a Milano, di fronte alla Stazione Centrale, per un valore di euro 23 milioni. L'edificio, con 79 camere e una superficie complessiva di circa 3.000 mq disposti su undici piani, comprende oltre all'hotel due unità a uso *retail* situate al piano terra, in locazione ad altrettanti esercizi commerciali. Completamente ristrutturato nel 2021, l'hotel è attualmente locato con un contratto che si concluderà nel 2041, con possibile estensione per ulteriori nove anni. L'*asset* è caratterizzato da un tasso di prenotazione medio prossimo alla piena occupazione (oltre il 90%) grazie alla sua posizione strategica in prossimità della Stazione Centrale e di due linee della metropolitana; (v) l'acquisto da parte di Azimut Libera Impresa SGR S.p.A. della struttura che ospitava gli ex Magazzini allo Statuto di Roma per un valore di euro 20 milioni che sarà destinata a uso esclusivo

¹² Fonte: CBRE - Milano Uffici *snapshot*, Q2 2023

¹³ Fonte: CBRE - Roma Uffici *snapshot*, Q2 2023

dell'Accademia Costume & Moda (ACM) che aprirà la sua seconda sede nella capitale. Il complesso, che si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano interrato, sarà oggetto di una profonda riqualificazione da parte del Fondo IPC secondo un progetto condiviso con ACM per la valorizzazione e digitalizzazione dell'edificio con importanti ricadute positive anche sull'intero quartiere dell'Esquilino e di piazza Vittorio e (vi) la vendita da parte di Stellantis di un complesso immobiliare sito a Napoli in via De Roberto 7 per un valore di euro 20 milioni. Il complesso immobiliare è costituito da officine, uffici, magazzini e fabbricati per una superficie coperta di circa 70.000 mq, e da terreno pertinenziale con superficie fondiaria di circa 220.000 mq¹⁴.

Nonostante i rendimenti del secondo trimestre dell'anno siano sostanzialmente invariati rispetto al trimestre precedente, la ricerca di nuovi equilibri tra domanda e offerta porterà a nuovi probabili incrementi nei prossimi mesi. Il rendimento netto degli immobili a uso uffici a Milano risulta pari al 3,90% nella zona CBD e al 4,50% nel Centro, mentre a Roma nelle zone CBD e EUR risulta rispettivamente pari a 4,50% e 5,50%. Anche per il settore commerciale, il livello dei rendimenti netti rimane invariato per gli *high street prime* al 3,75% e per gli *shopping center prime* al 6,50% mentre per la logistica si colloca a quota 5,15%¹⁵.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo trimestre del 2023 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 244.168, ha registrato un calo di circa il 13,5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

In particolare, per il settore residenziale si registra una nuova riduzione dei volumi di scambio, accentuandosi il calo delle compravendite in corso da due trimestri con un calo tendenziale del 16%. Il numero totale di compravendite verificatesi nel settore residenziale nel secondo trimestre è stato pari a 184.111, avvenute per il 34% al Nord Ovest, il 20% al Centro, il 19% a Nord Est e il restante 27% a Sud e nelle Isole.

Per quanto riguarda il settore non residenziale, il numero totale di compravendite avvenute nel secondo trimestre è invece pari a 60.057 (in calo del 5,2% rispetto al secondo trimestre del 2022). Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, i cali percentuali registrati nei settori terziario-commerciale e produttivo risultano rispettivamente pari a 5,9% e 3,6%, mentre il settore produttivo agricolo ha registrato un decremento dell'1,9%. Infine, le compravendite di unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nelle precedenti categorie risultano in diminuzione del 4,4%¹⁶.

Con riferimento ai valori immobiliari, secondo gli ultimi dati diffusi da Nomisma in occasione del II Rapporto 2023, l'ultima variazione annua della media dei prezzi delle tredici principali città italiane è cresciuta del 2,9% per le abitazioni esistenti, dello 0,5% per gli immobili a uso uffici e dello 0,6% per quelli a uso commerciale e le stime future prevedono che i prezzi per tali categorie possano continuare a crescere anche nei prossimi anni¹⁷.

(% variazione)	13 PRINCIPALI CITTA' ITALIANE		
	Abitazioni	Uffici	Negozi
2022	2,9	0,5	0,6
2023	1,6	0,6	1,5
2024	1,1	0,7	1,3
2025	1,1	0,8	1,2

¹⁴ Fonte: Ufficio Studi DeA Capital Real Estate SGR S.p.A e dati del II Quotidiano Immobiliare - Deals

¹⁵ Fonte: CBRE - Milano e Roma Uffici *snapshot*, Q2 2023; Italia Retail *snapshot*, Q2 2023; Italia Logistica *snapshot* Q2 2023

¹⁶ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche II trimestre 2023 mercato residenziale e non residenziale

¹⁷ Fonte: Nomisma – Il Rapporto 2023 sul mercato immobiliare

B) Contratti di Locazione

Alla data del 30 settembre 2023, quale conseguenza della cessione dell'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore" nel corso del mese di aprile, risultano attivi due soli contratti di locazione, riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. ed EniServizi S.p.A.).

Si segnala che EniServizi S.p.A. ha esercitato il diritto di recesso contrattualmente previsto in relazione al contratto di locazione dell'edificio a uso Mensa del 3° Palazzo Uffici, con efficacia a far data dal 31 dicembre 2023.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 30 settembre 2023, in conseguenza degli eventi sopra descritti, risulta pari a euro 9.211.035. L'ammontare comporta un rendimento del 3,29% sul costo storico e dell'8,07% sul valore di mercato alla data del presente Resoconto.

C) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2023 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a euro 2.547.763 (il dato al 31 dicembre 2022 risultava complessivamente pari a euro 2.546.922), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di settembre ma avente competenza nel quarto trimestre 2023 (interamente riscontata); si segnala che non si rilevano crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni (per confronto risultavano nulli anche al 31 dicembre 2022).

Alla luce di quanto sopra non risultano accantonate somme nel fondo svalutazione crediti.

D) Politiche di investimento e di disinvestimento

Al fine di avviare una nuova fase di commercializzazione per gli immobili residui in portafoglio localizzati a Roma e San Donato Milanese, a partire dal mese di febbraio 2023, sono state interpellate diverse società di *advisor* e *broker* di primario *standing*, alle quali sono state richieste un'analisi commerciale, alla luce dell'attuale fase di mercato, e una proposta operativa per individuare la miglior strategia di commercializzazione. Al termine della selezione è stato assegnato l'incarico al *broker* Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., assistito dall'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l..

In merito all'*asset* di Roma via Cristoforo Colombo 142, la procedura di vendita strutturata è stata formalmente avviata nel corso del mese di giugno 2023, con il coinvolgimento iniziale di ottanta potenziali investitori selezionati. In base alle offerte pervenute nel mese di settembre, che da una parte hanno confermato talune criticità legate alla dimensione alla localizzazione dell'*asset* ma dall'altra hanno confermato l'interesse crescente per un utilizzo alternativo rivolto in particolare alla tipologia *student housing*, come consentito dallo strumento urbanistico vigente, la SGR ha recentemente concesso un periodo di esclusiva al proponente che ha presentato la miglior offerta, per lo svolgimento di una completa *due diligence*, auspicando di poter ricevere al termine una proposta vincolante di gradimento del Fondo, che la SGR si riserva di valutare in termini di prezzo, condizioni e tempistica necessaria per la conclusione dell'operazione.

Con riferimento ai tre immobili siti in San Donato Milanese denominati “3° Palazzo Uffici”, “Mensa del 3° Palazzo Uffici” e “4° Palazzo Uffici”, stante gli esiti dei precedenti processi di commercializzazione, che non hanno consentito al Fondo di raccogliere proposte di acquisto in linea con le aspettative, anche in considerazione dell'imminente scadenza del Fondo e della complessità del processo di riposizionamento sul mercato di immobili con destinazione d'uso a uffici di tale dimensione, si è ritenuto necessario intensificare le interlocuzioni con il Comune di San Donato Milanese e approfondire in ambito amministrativo, in base allo strumento urbanistico vigente, tutte le eventuali possibilità di riconversione degli immobili e dell'area, alternativi e/o complementari all'attuale destinazione.

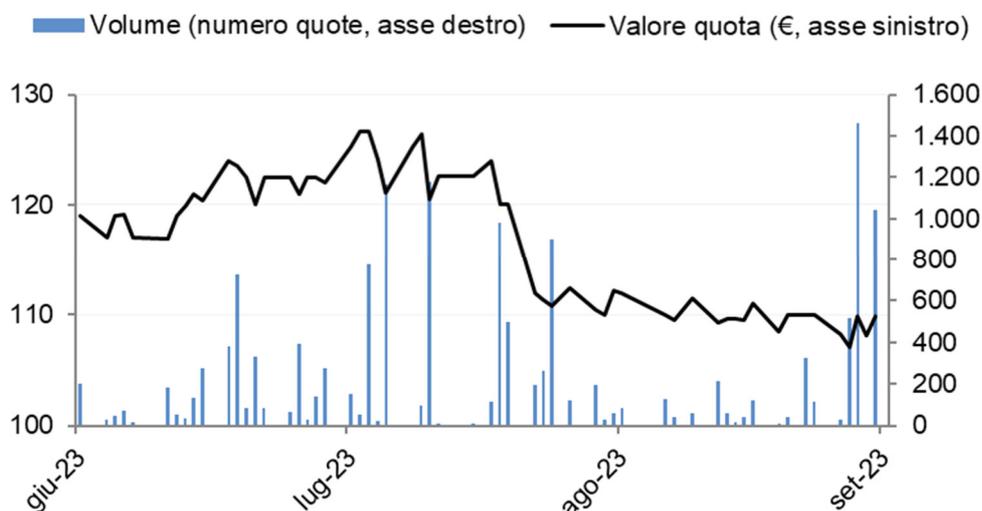
L'attività di commercializzazione verrà formalmente avviata dal *broker* selezionato all'esito di tali approfondimenti, pertanto alla conferma delle funzioni e delle destinazioni d'uso realizzabili e dell'iter necessario per l'eventuale riconversione dell'ambito urbano.

In merito all'immobile a destinazione commerciale sito in Saluzzo (supermercato sfitto), l'attività di commercializzazione svolta dal *broker* incaricato IPI Agency S.r.l. ha consentito al Fondo di raccogliere una proposta di acquisto vincolante da un investitore privato nel mese di maggio 2023, al prezzo di euro 1.238.000, a cui ha fatto seguito la sottoscrizione di un preliminare di compravendita nel mese di luglio 2023. Alla data del presente Resoconto si era in attesa di fissare il rogito definitivo di compravendita per il mese di ottobre 2023.

Con riferimento alle recenti modifiche regolamentari afferenti alla facoltà di proroga in via straordinaria della durata del Fondo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31-*novies* del Decreto 137, si rammenta che il termine obiettivo per la cessione del portafoglio residuo è fissato al 31 dicembre 2023.

Ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, risulta 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.

E) **Andamento del valore della quota nel terzo trimestre 2023**



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 terzo trimestre 2023 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa del 7,6% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione leggermente positiva dello 0,04% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 118,98 dello scorso 30 giugno (ultimo giorno di quotazione del secondo trimestre) a euro 109,90 del 29 settembre 2023. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 56%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 1° agosto con un valore di euro 126,70 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 26 settembre, con euro 107,06 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 254 quote, in aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 161 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 27 settembre con 1.463 quote scambiate per un controvalore pari a euro 156.298.

F) Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del D.L. 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 D.L. n. 78/2010, ossia:

- lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- gli OICR italiani;
- le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- 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 cosiddetta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);

- gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella cosiddetta *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 D.L. 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹⁸ 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 e 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 OICR istituiti in Italia e disciplinati dal TUF (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.

¹⁸ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del D.L. 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 a importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20%. 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%, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

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 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 D.L. n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d’imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al Fondo superiore al 5%, 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 e il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

L’art. 7, comma 3, del D.L. 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:

- 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);
- enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- 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 Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal D.M. del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni¹⁹, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁰ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l’anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla Legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta “Legge di Stabilità 2013”).

Il comma 581, art. 1, Legge 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 euro 34,20 mentre aumenta la soglia massima dell’imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da euro 4.500 a euro 14.000.

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

In data 17 ottobre 2023 è stato stipulato l’atto notarile di compravendita dell’immobile in Saluzzo (CN), via Vittime di Bologna 1.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

¹⁹ 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.

²⁰ 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.