

***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 31/03/2024

**Resoconto intermedio di gestione
al 31 marzo 2024**

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.....	14
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	18

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 ottobre 2025
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 31 dicembre 2023	171.355.826 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2023	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2023	123.107.579 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2023	236,055 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2023	108.690.000 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 e il 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 S.p.A. si riserva di fornire gli aggiornamenti del caso in sede di approvazione delle prossime Relazioni di gestione.

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

La crescita a livello globale si è ridotta al volgere del 2023 in un contesto in cui l'inasprimento della politica monetaria si è trasmesso all'economia reale. Il rallentamento della crescita dei consumi riflette in parte il venir meno di effetti positivi che hanno interessato le principali economie avanzate, dove le tensioni sui mercati del lavoro, pur rimanendo relativamente intense, si stanno gradualmente attenuando e si è in gran parte dato fondo alle riserve di risparmi in eccesso accumulate durante la pandemia. In Cina la spesa per consumi rimane modesta sullo sfondo di un mercato immobiliare debole. Secondo le proiezioni, i tassi di crescita sui dodici mesi a livello mondiale dovrebbero diminuire gradualmente nel periodo tra il 2024 e il 2026 e ci si attende che, nel medio periodo, si mantengano lievemente al di sotto dei livelli osservati nell'ultimo decennio. Nell'anno in corso il commercio internazionale dovrebbe recuperare, per poi registrare un'espansione più in linea con l'attività economica. Sebbene le proiezioni si siano confermate per lo più invariate rispetto all'esercizio precedente, si prevede che il commercio internazionale si mantenga su livelli inferiori alle tendenze di lungo periodo nell'orizzonte temporale di proiezione, mentre l'inflazione dovrebbe diminuire.

Nell'Area Euro l'attività è attesa moderata nel breve periodo per recuperare gradualmente nel prosieguo dell'anno, grazie al calo dell'inflazione, alla robusta dinamica salariale e al rafforzamento della domanda estera. I consumi privati sono ancora deboli in quanto i consumatori restano sensibili ai prezzi e rimandano gli acquisti importanti ma dovrebbero tuttavia migliorare con la ripresa del reddito disponibile reale. L'evasione degli ordini arretrati e l'inasprimento della politica monetaria gravano sulle prospettive di investimento a breve termine delle imprese, sebbene un miglioramento del clima di fiducia degli investitori lasci intendere che possano sussistere i presupposti per una ripresa nel prosieguo dell'anno. Per contro, è probabile che gli investimenti nel settore dell'edilizia residenziale restino deboli. Sebbene la domanda di lavoro continui a rallentare, l'occupazione è aumentata ulteriormente nel quarto trimestre del 2023, di pari passo con l'aumento della forza lavoro. Nel medio periodo, la ripresa sarà sostenuta anche dal graduale venir meno dell'impatto della politica monetaria restrittiva.

Secondo la stima preliminare dell'Eurostat, a febbraio l'inflazione complessiva misurata dall'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IAPC) è scesa al 2,6%, dal 2,8% di gennaio. Tale flessione è riconducibile ai minori tassi di inflazione di tutte le principali componenti, ad eccezione del contributo dei beni energetici, che a febbraio è diventato meno negativo. A febbraio le misure delle aspettative di inflazione a più lungo termine sono rimaste sostanzialmente stabili, collocandosi intorno al 2%. Le proiezioni macroeconomiche per l'Area Euro elaborate a marzo 2024 dagli esperti della Banca Centrale Europea (BCE) prevedono che l'inflazione complessiva diminuirà gradualmente, dal 5,4% nel 2023, in media al 2,3% nel 2024, al 2,0% nel 2025 e all'1,9% nel 2026¹.

¹ Fonte: BCE – Bollettino Economico numero 2, marzo 2024

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a gennaio, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2024-2025, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso ottobre.

Crescita del PIL a livello mondiale						
Variazioni percentuali						
	Dati Consuntivi		Stime gennaio 2024		Differenza da stime ottobre 2023	
	2022	2023	2024	2025	2024	2025
Mondo	3,5	3,1	3,1	3,2	0,2	0,0
Paesi avanzati	2,6	1,6	1,5	1,8	0,1	0,0
Giappone	1,0	1,9	0,9	0,8	-0,1	0,2
Regno Unito	4,3	0,5	0,6	1,6	0,0	-0,4
Stati Uniti	1,9	2,5	2,1	1,7	0,6	-0,1
Area Euro	3,4	0,5	0,9	1,7	-0,3	-0,1
Italia	3,7	0,7	0,7	1,1	0,0	0,1
Paesi Emergenti	4,1	4,1	4,1	4,2	0,1	0,1
Russia	-1,2	3,0	2,6	1,1	1,5	0,1
Cina	3,0	5,2	4,6	4,1	0,4	0,0
India	7,2	6,7	6,5	6,5	0,2	0,2
Brasile	3,0	3,1	1,7	1,9	0,2	0,0

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento gennaio 2024

La crescita mondiale prevista per il 2024 rimane modesta e pari al 3,1%, in linea con quanto registrato nel 2023, e le previsioni per il periodo 2024-2025 continuano a essere inferiori alla media storica (2000-2019) del 3,8%.

Per le economie avanzate, si prevede che la crescita diminuirà leggermente dall'1,6% del 2023 all'1,5% del 2024 prima di salire all'1,8% nel 2025.

Negli Stati Uniti, si prevede che la crescita diminuirà dal 2,5% nel 2023 al 2,1% nel 2024 e all'1,7% nel 2025, con gli effetti ritardati dell'inasprimento della politica monetaria, della graduale stretta fiscale e di un indebolimento dei mercati del lavoro che rallenteranno la domanda aggregata. Con riferimento all'Area Euro, invece, si stima che la crescita possa riprendersi dal basso tasso stimato dello 0,5% nel 2023, che rifletteva un'esposizione relativamente elevata agli effetti della guerra in Ucraina, allo 0,9% nel 2024 e all'1,7% nel 2025.

Nei mercati emergenti e nelle economie in via di sviluppo, si prevede che la crescita rimarrà stabile al 4,1% nel 2024 e salirà al 4,2% nel 2025².

Nella riunione del 7 marzo 2024 il Consiglio Direttivo della BCE ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento in linea con la sua determinazione ad assicurare il ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo del 2% nel medio termine. Pertanto, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la Banca Centrale saranno mantenuti invariati rispettivamente al 4,50%, al 4,75% e al 4,00%.

Durante il periodo di riferimento, l'ammontare medio della liquidità offerta tramite strumenti di politica monetaria ha continuato a diminuire. Il portafoglio del programma di acquisto di attività (PAA) si sta

² Fonte: FMI – World Economic Outlook Update, gennaio 2024

riducendo a un ritmo misurato e prevedibile, in quanto l'Eurosistema non reinveste più il capitale rimborsato sui titoli in scadenza. Il Consiglio Direttivo intende continuare a reinvestire integralmente il capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP) nel primo semestre del 2024. Nella seconda metà dell'anno intende ridurre il portafoglio del PEPP, in media, di euro 7,5 miliardi al mese e terminare i reinvestimenti nell'ambito di tale programma alla fine del 2024³.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di Stato a dieci anni è risultato, nella media di febbraio, pari a 4,22% negli USA (4,04% nel mese precedente), pari a 2,34% in Germania (2,20% nel mese precedente) e a 3,88% in Italia (3,65% nel mese precedente e 4,15% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato nella media di febbraio sui 154 *basis points* (145 a gennaio)⁴.

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una diminuzione dello 0,9% dei consumi finali nazionali e una crescita del 2,4% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le importazioni di beni e servizi sono cresciute dello 0,2% e le esportazioni dell'1,2%⁵.

A marzo 2024 gli indici di fiducia di consumatori e imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, hanno mostrato rispettivamente una variazione percentuale positiva del 3,4% e una variazione percentuale negativa dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 5,7% e nel settore del commercio al dettaglio del 5,3% mentre è cresciuto del 2,8% nel settore dei servizi di mercato e dello 0,1%, nel settore delle costruzioni⁶.

Il tasso di disoccupazione, a gennaio 2024, è rimasto al 7,2% (7,9% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è risultata pari al 21,8% (21,6% il mese precedente; 22,6% un anno prima). Il tasso di occupazione si è attestato al 61,8% (62,0% nel mese precedente e 61,0% un anno prima).

Il mercato immobiliare europeo

Nel quarto trimestre del 2023 gli investimenti istituzionali in Europa si sono attestati a euro 44,9 miliardi, in diminuzione del 30% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale annuo pari a circa euro 162,3 miliardi, in diminuzione del 47% rispetto a quanto registrato nel 2022. Il mercato sta attraversando un periodo di *repricing* e per tale motivo gli investitori stanno programmando attentamente il loro rientro nel mercato.

Nel 2023 i tre Paesi più attivi in termini di investimenti in Europa sono stati il Regno Unito, la Germania e la Francia con poco meno del 60% del totale degli investimenti registrati. Il Regno Unito con un volume di

³ Fonte: BCE – Bollettino Economico numero 2, marzo 2024

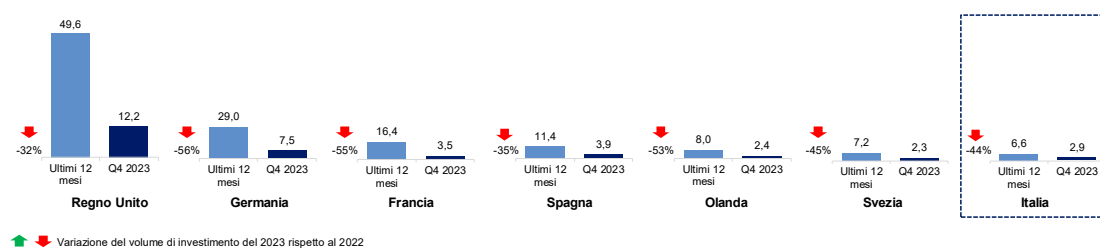
⁴ Fonte: ABI – *Monthly Outlook*, marzo 2024

⁵ Fonte: ISTAT – Conti Economici Trimestrali, IV trimestre 2023

⁶ Fonte: ISTAT – Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, marzo 2024

investimenti pari a euro 49,6 miliardi ha registrato un decremento del 32% rispetto all'anno precedente, la Germania con un totale transato pari a circa euro 29 miliardi ha registrato una diminuzione del 56% rispetto al 2022 e la Francia con un volume di investimenti pari a circa euro 16,4 miliardi, ha registrato un decremento pari al 55% rispetto all'anno precedente. Seguono la Spagna con un volume di investimenti pari a euro 11,4 miliardi, l'Olanda con euro 8 miliardi di investimenti e la Svezia con euro 7,2 miliardi. I volumi transati in Italia, in diminuzione del 44% rispetto al 2022, hanno raggiunto euro 6,6 miliardi (Figura 1).

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 2023 sono stati investiti circa euro 37,6 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 23% del totale transato. Nel medesimo periodo, il settore residenziale e il settore logistico hanno registrato entrambi euro 33,3 miliardi di transazioni, ossia circa il 21% del totale complessivo. Il settore *retail*, il turistico-ricettivo e il settore *healthcare*, rispettivamente con circa euro 25,3 miliardi, euro 14,5 miliardi ed euro 5,9 miliardi transati, hanno rappresentato rispettivamente il 16%, il 9% e il 4% del totale investito. I restanti euro 12,4 miliardi derivano da investimenti in altri settori⁷.

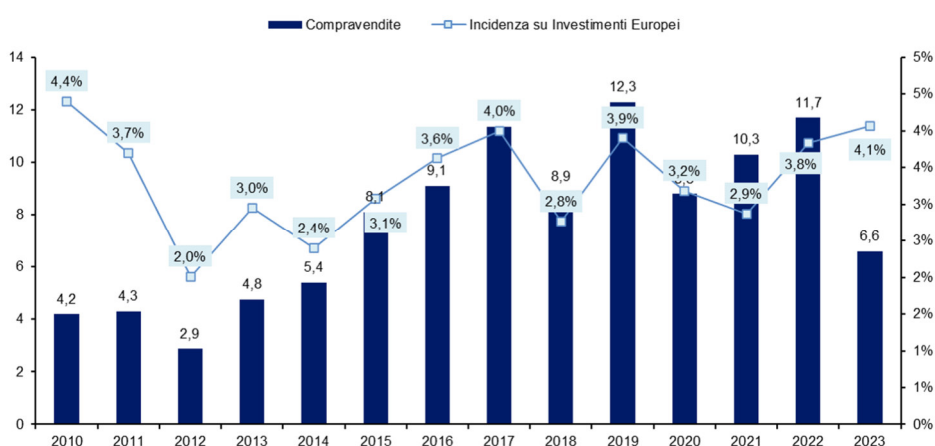
Il mercato immobiliare italiano

Gli investimenti istituzionali registrati nel quarto trimestre del 2023 in Italia si sono attestati a euro 2,9 miliardi, in aumento del 17% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per un totale annuale pari a circa euro 6,6 miliardi, in calo del 44% rispetto a quanto registrato nel 2022. Durante l'anno si sono concretizzati i rallentamenti dovuti al rialzo dei tassi di interesse della BCE, che hanno provocato un atteggiamento attendista da parte degli investitori. Il calo dei volumi d'investimento nel 2023 ha interessato in modo trasversale tutte le principali *asset class* e l'attuale tendenza dovrebbe rimanere invariata anche durante la prima metà del 2024, con operazioni ancora frenate dall'elevato costo del capitale e da una ridotta disponibilità a finanziare nuove operazioni da parte degli istituti bancari.

Negli ultimi mesi si rileva comunque un miglioramento del clima di fiducia degli investitori immobiliari e l'incidenza dei capitali stranieri sul totale investito nell'anno si assesta intorno al 65% (Figura 2).

⁷ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q4 2023

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



Fonte: CBRE

Il settore degli uffici è stato quello che ha subito maggiori impatti in termini di riduzione dei volumi di investimento, soprattutto a causa dei timori relativi alle *performance* del mercato dei conduttori nei distretti periferici. Nel 2023 il volume degli investimenti nel settore ha raggiunto quota euro 1,2 miliardi di investimenti, in diminuzione del 74% rispetto al 2022. L'interesse degli investitori si è concentrato nei mercati *prime*, su immobili con *capital value* sottomercato e canoni di locazione con ottime possibilità di crescita, mentre per le zone secondarie e meno accessibili vengono valutate acquisizioni in ottica di conversione verso altre destinazioni d'uso. Le prospettive per il settore rimangono comunque positive, grazie alla tenuta dei fondamentali del mercato dei conduttori, come confermato dai livelli di assorbimento registrati durante l'ultimo trimestre e nel corso del 2023. La domanda di spazi è guidata dalla ricerca di immobili energeticamente efficienti, in grado di offrire elevati livelli di *comfort* e predisposti per ospitare modelli di lavoro ibrido.

Con riferimento al settore industriale/logistico i volumi di investimento hanno raggiunto euro 1,6 miliardi; valore in calo del 40% rispetto al 2022.

I fondamentali del mercato dei conduttori italiano continuano a essere molto positivi, sostenendo l'ingresso di nuovi investitori e favorendo attività di sviluppo speculativo. La forte domanda di nuovi spazi da parte dei locatari continuerà a mantenere la disponibilità di prodotto a livelli molto bassi, contribuendo a sostenere una dinamica positiva dei canoni di locazione, sia nei mercati primari sia in quelli secondari meglio connessi alle principali reti di trasporto nazionale.

La minor disponibilità di capitale, soprattutto nel segmento *core*, e il maggior costo di quest'ultimo continueranno a riflettersi in una minore attività di investimento, anche se una riduzione di inflazione e tassi d'interesse potrebbe invertire la tendenza, con tempistiche ancora incerte.

Il *focus* sulle *performance* ESG degli immobili rimarrà un aspetto imprescindibile per i nuovi investimenti e sviluppi per assicurare buona liquidità in fase di finanziamento, affitto e di uscita. Cresce inoltre l'attenzione al benessere dei dipendenti e alla creazione di impatti sociali positivi per i territori circostanti.

Con riferimento al settore turistico-ricettivo, nonostante gli aumenti dei costi operativi delle strutture e l'aumento dei costi dell'energia, gli alberghi nei principali mercati del Paese hanno registrato ottime *performance* di *Average Daily Rate* (ADR) e *Revenue Per available room* (RevPar).

Nel 2023 sono stati investiti nel mercato degli hotel euro 1,5 miliardi, in diminuzione dell'8% rispetto al 2022 e in linea con la media registrata negli anni passati. L'attività degli investitori continuerà a concentrarsi su operazioni con profilo di rischio *value-add*, sia tramite il riposizionamento di *asset* esistenti, sia tramite operazioni di sviluppo, sia ricercando opportunità di conversione di immobili con diversa destinazione d'uso, come testimoniato dalla progressiva espansione delle catene internazionali, attraverso l'introduzione di nuovi *brand* e *concept*. Le maggiori città d'arte e le principali destinazioni turistiche *leisure* sono le protagoniste della *pipeline* degli sviluppi con consegna prevista tra il 2024-2026, confermando l'interesse degli investitori per le destinazioni turistiche più consolidate.

Il volume degli investimenti nel settore *retail* è stato pari a euro 0,9 miliardi, in diminuzione del 16% rispetto al 2022. La strategia di espansione dei *brand* continua a privilegiare le principali vie dei centri storici delle città maggiori e i centri commerciali dominanti. La ridotta disponibilità di spazi in queste zone potrà determinare una pressione al rialzo sui canoni di locazione per le posizioni di maggiore qualità. La polarizzazione della domanda verso zone di grande qualità porta le proprietà a considerare maggiore flessibilità delle clausole contrattuali. Eventuali sostegni economici per i *fit-out* nelle posizioni secondarie vengono accettati con l'obiettivo di rafforzare le condizioni economiche contrattuali.

La crescente integrazione tra i canali di vendita digitali e fisici e una forte attenzione alla qualità dell'esperienza d'acquisto porterà all'introduzione di nuovi formati.

Politiche di riallocazione delle *asset class* nei portafogli degli investitori e finanziamenti in scadenza continueranno ad attrarre nuovi investitori opportunistici alla ricerca di elevati rendimenti, in particolare per i segmenti *out-of-town*.

Investitori in cerca di flussi di capitale costanti e *asset* semplici da gestire continueranno a cercare opportunità d'investimento attraverso *sale & leaseback* di *retail warehouse* occupate da operatori internazionali con contratti di locazione di lunga durata.

Il mercato dei centri commerciali continua a essere caratterizzato da una scarsa liquidità come evidenziato dagli elevati rendimenti registrati dalle ultime operazioni d'investimento. Questo fenomeno non è comunque legato a deterioramenti delle *performance* di fatturato delle gallerie, quanto a dismissioni motivate da finanziamenti in scadenza o scelte di *asset allocation* a livello di portafoglio.

Il settore residenziale con euro 0,7 miliardi investiti nel 2023 ha registrato una diminuzione del 28% rispetto al 2022. L'aumento dei tassi d'interesse ha determinato un deciso peggioramento delle condizioni di accesso ai mutui per l'acquisto di abitazioni, causando una riduzione delle compravendite e interrompendo la crescita dei prezzi osservata a partire dalla fine della pandemia. In attesa di un miglioramento delle condizioni di finanziamento, la domanda di abitazioni in affitto continuerà ad aumentare, esercitando nuove pressioni al rialzo sui canoni di locazione, soprattutto nei contesti già caratterizzati da un'offerta disponibile sempre più limitata.

I fondamentali del *build to rent* rimangono molto buoni e continuano a incontrare l'interesse degli investitori, ma il mercato rimane frenato dalla mancanza di prodotto esistente e dal rallentamento dei nuovi sviluppi provocato dal peggioramento delle condizioni di *financing* e dai costi di costruzione ancora elevati.

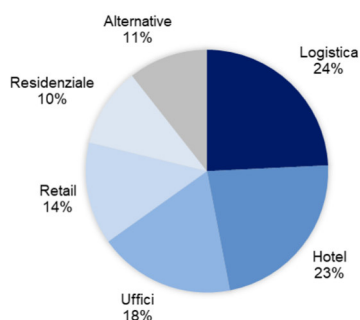
Il segmento dello *student housing* continua a incontrare l'interesse degli investitori nei mercati consolidati, dove la *pipeline* di nuovi sviluppi aumenta, ma rimane ancora bassa l'attività di sviluppo di nuovi studentati nelle città universitarie italiane minori.

La crescita del numero di studenti universitari fuori sede nelle principali città si scontra tuttavia con un'offerta ancora ridotta e frammentata e con canoni di locazione sempre meno sostenibili per soluzioni condivise sul mercato delle abitazioni private.

Mutui più cari e canoni di locazione sempre più alti rendono sempre meno sostenibili le spese per l'abitazione per famiglie e studenti, sottolineando il ruolo sociale degli investimenti in abitazioni destinate a rispondere alla domanda di fasce di reddito più basse, soprattutto nelle principali aree metropolitane del Paese.

Nel settore *alternative* le operazioni si concentrano nel segmento *healthcare* e in altri settori di importanza strategica, come telecomunicazioni e i *data center*, rispondendo all'esigenza degli investitori alla ricerca di opportunità d'investimento ancorate a una tendenza di lungo periodo e ad ambiti di pubblico interesse (Figura 3)⁸.

Figura 3 – Scomposizione delle compravendite per destinazione d'uso nel 2023 (%)



Fonte: CBRE

Le città di Milano e Roma, rispettivamente con euro 1,75 miliardi ed euro 870 milioni di investimenti raggiunti nel 2023, si confermano i mercati italiani più attrattivi.

Con riferimento a Milano, il segmento degli uffici nel 2023 ha registrato una diminuzione degli investimenti dell'80% rispetto al 2022, con euro 780 milioni investiti (circa il 65% del totale settoriale). Gli investimenti del quarto trimestre 2023 nel settore direzionale milanese, pari a euro 436 milioni, segnano un calo del 46% rispetto allo stesso periodo del 2022 ma un incremento notevole (circa 480%) sul trimestre precedente. Durante il 2023 i volumi d'investimento sono stati trainati dalle operazioni *core* in zone centrali, mentre per

⁸ Fonte: CBRE – 2024 *Italy Real Estate Market Outlook*

le realtà più periferiche si rileva un atteggiamento più cauto degli investitori, causato dall'incertezza della domanda futura di spazi, con ripercussioni negative sul prezzo degli asset da destinare a operazioni *value-add*.

Nell'ultimo trimestre del 2023 il *take-up* del mercato uffici di Milano è stato di 141.000 mq, in crescita sia rispetto al terzo trimestre (+46%), sia rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+17%). L'assorbimento totale nel 2023 è stato di circa 419.000 mq, in calo del 13% rispetto al 2022. I tagli da 1.000 a 5.000 mq si sono confermati i più ricercati dai conduttori anche nel quarto trimestre del 2023, costituendo un terzo delle operazioni concluse sia nel trimestre che nell'intero 2023. L'assorbimento di prodotto di grado A ha rappresentato circa l'83% dei volumi del quarto trimestre, confermando l'interesse dei conduttori verso uffici nuovi o ristrutturati. La domanda di spazi in zone centrali e su immobili con alti *standard* qualitativi ha spinto il canone *prime* al livello di 700 euro/mq/anno.

Nel corso dell'ultimo trimestre sono stati completati 123.000 mq, per un totale di 263.000 mq realizzati nel 2023. Questa importante immissione di nuova offerta non ha portato a un aumento del *vacancy rate*, il quale è sceso al 9,4%. Per la fine del 2025 sono attesi circa 450.000 mq di *completion*.

Nel quarto trimestre è proseguito il rialzo dei rendimenti: a fine 2023 il rendimento netto del *Central Business District* (CBD) si è attestato al 4,40% (in aumento di 30 *bps* rispetto al terzo trimestre) e quello della zona del Centro al 4,90% (in aumento di 25 *bps* rispetto al terzo trimestre).

Con riferimento al mercato uffici romano, durante il quarto trimestre del 2023 sono stati registrati volumi d'investimento per un ammontare di euro 83 milioni, in crescita di circa il 450% rispetto al trimestre precedente. Considerando invece l'intero anno il volume complessivamente investito risulta pari a euro 188 milioni (circa il 16% del totale settoriale), in diminuzione del 71% rispetto al 2022. L'interesse degli investitori continua a concentrarsi sui mercati centrali grazie ai buoni risultati del mercato delle locazioni, mentre si rileva un minore interesse per i mercati periferici.

Nell'ultimo trimestre del 2023 il *take-up* del mercato uffici di Roma è stato di 71.500 mq, in aumento rispetto al terzo trimestre (+161%) e al quarto trimestre del 2022 (+157%). L'assorbimento totale nel 2023 è stato di circa 258.000 mq, in crescita del 77% rispetto al 2022.

Roma CBD, zona Centro e zona EUR si confermano i sottomercati più richiesti dai conduttori, concentrando circa l'82% dei volumi di *take-up* del quarto trimestre. Nel corso del 2023 sono stati completati 71.000 mq di nuovi uffici. La *pipeline* dei nuovi sviluppi rimane sostenuta, con 392.000 mq attualmente in costruzione con consegna prevista tra il 2024 e il 2026, di cui il 66% già assorbito. La forte domanda di spazi di qualità, combinata alla scarsità di offerta di prodotto di grado A, ha sostenuto ulteriormente la crescita dei canoni, portando i valori del *prime rent* a 560 euro/mq/anno nel CBD e a 370 euro/mq/anno nell'EUR.

I rendimenti netti *prime* sono saliti a quota 4,90% nel CBD (in aumento di 15 *bps* rispetto al terzo trimestre) e 6% alla zona EUR (in aumento di 25 *bps* rispetto al terzo trimestre)⁹.

Tra le più importanti transazioni registrate dall'inizio del 2024 rientrano: (i) l'operazione di rigenerazione urbana degli scali ferroviari Farini e San Cristoforo a Milano, per un valore di euro 490 milioni da parte di Prelios SGR S.p.A.; (ii) l'acquisto da parte di Deka Immobilien Investment di un complesso direzionale e

⁹ Fonte: CBRE – Milano e Roma Uffici *MarketView*, Q4 2023

uffici (*headquarter* romano di Deloitte e di Amazon), situato a Roma in via Vittorio Veneto, per euro 270 milioni; (iii) la vendita da parte di Kryalos SGR S.p.A. degli immobili del patrimonio ex Enpam per un valore complessivo di euro 144 milioni. Più nel dettaglio, sono stati ceduti a Corum AM un immobile sito a Milano in via Turati 29 e tre immobili siti a Roma in via Flaminia 53, via Barberini 11 e via Barberini 3 per complessivi euro 120 milioni per un totale di 29.000 mq mentre, tramite un'operazione di cartolarizzazione immobiliare gestita da Zenith Global e sottoscritta da un investitore e sviluppatore istituzionale, Kryalos SGR S.p.A. ha venduto un'area di circa 61.800 mq sita a Milano in via Lorenteggio 257 per un valore di euro 24 milioni; (iv) l'operazione di *sale&leaseback* immobiliare da parte di Fedrigoni Group a Savills IM SGR S.p.A. di un portafoglio logistico di dodici immobili situati prevalentemente nel nord Italia del valore di euro 133 milioni e (v) la vendita da parte del fondo All Star, sottoscritto da fondi riconducibili a Blackstone e gestito da Kryalos SGR S.p.A., dell'immobile a destinazione direzionale e commerciale denominato "Palazzo di Fuoco" sito a Milano in piazzale Loreto per un valore di euro 70 milioni. L'immobile, che si sviluppa su undici piani fuori terra, è stato oggetto di un intervento di riqualificazione¹⁰.

Il rallentamento degli investimenti registrato durante l'anno e il contemporaneo allontanamento delle aspettative di prezzo di venditori e potenziali acquirenti è stato accompagnato da una crescita dei rendimenti trasversale a tutte le principali *asset class*. Oltre all'aumento dei rendimenti per gli immobili a uso uffici registrati nelle città di Milano e Roma a fine 2023 i rendimenti netti *prime* degli *high street* e dei centri commerciali sono risultati pari rispettivamente al 4,00% (in linea il terzo trimestre) e al 6,75% (in aumento di 10 *bps* rispetto al terzo trimestre) mentre i rendimenti netti *prime* per il settore della logistica si attestano al 5,35% (in aumento di 55 *bps* rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)¹¹.

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 quarto trimestre del 2023 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 272.353, ha mostrato una lieve diminuzione dei volumi delle compravendite segnando un'inversione di tendenza rispetto alla dinamica espansiva che aveva caratterizzato il periodo post-pandemico.

Nel quarto trimestre del 2023 il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale in Italia è diminuito del 3,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In particolare, il numero totale di compravendite verificatesi nel settore residenziale nel quarto trimestre è stato pari a 201.623, avvenute per il 35% nel Nord Ovest, il 20% nel Nord Est, il 19% nel Centro e il restante 26% nel Sud e nelle Isole.

Per quanto riguarda il settore non residenziale, il numero totale di compravendite avvenute nel quarto trimestre è invece pari a 70.730 (in aumento dell'1,4% rispetto al quarto trimestre del 2022). Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo del 2022, le transazioni normalizzate sono aumentate del 6,5% nel settore produttivo agricolo, del 1,7% nel settore terziario-commerciale e dello 0,4% nel settore produttivo. Infine, le compravendite di unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nelle precedenti categorie risultano in aumento dello 0,9%¹².

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2023 la media dei prezzi delle principali città italiane è cresciuta dell'1,5% per le abitazioni esistenti, dell'1,0% per i negozi e dello 0,3% per gli uffici. Per i prossimi anni ci

¹⁰ Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – *Deals*

¹¹ Fonte: CBRE – Milano e Roma Uffici *MarketView*, Q4 2023; Italia Retail *MarketView*, Q4 2023; Italia Logistica *MarketView* Q4 2023

¹² Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche Trimestrali, IV trimestre 2023

si attende una generale variazione positiva dei prezzi dei principali settori a eccezione dei prezzi degli uffici per i quali Nomisma prevede una diminuzione sia per l'anno in corso che per il 2025¹³.

(% variazione)	13 PRINCIPALI CITTA' ITALIANE		
	Abitazioni	Uffici	Negozi
2024	1,4	-0,3	0,5
2025	1,4	-0,1	0,4
2026	1,4	0,2	0,5

B) Contratti di Locazione

Con riferimento al contratto in essere con il conduttore Saipem S.p.A., relativo all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici", si conferma che il contratto vigente non prevede alcuna facoltà di disdetta anticipata rispetto alla naturale scadenza del 30 giugno 2025. Alla data del 31 marzo 2024 risulta pertanto ancora attivo il solo contratto di locazione in essere con Saipem S.p.A. su questo immobile.

Il monte canoni annuo riveniente dall'unica posizione attiva del Fondo, calcolato al 31 marzo 2024, risulta pari a euro 8.953.069. L'ammontare comporta un rendimento del 3,24% sul costo storico e dell'8,24% sul valore di mercato alla data del presente Resoconto.

C) Crediti verso locatari

Alla data del 31 marzo 2024 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 2.241.421 (il dato al 31 dicembre 2023 risultava complessivamente pari a euro 2.546.922), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di marzo ma avente competenza nel secondo trimestre 2024 (interamente riscontata); si segnala che non si rilevano crediti per fatture verso locatari scadute da oltre novanta giorni (per confronto risultavano nulli anche al 31 dicembre 2023).

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

D) Politiche di investimento e di disinvestimento

Si rammenta che, 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, a valle di una 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 rivolta a investitori selezionati, formalmente avviata nel corso del mese di giugno 2023, ha consentito alla SGR di raccogliere nello scorso mese di settembre alcune offerte non vincolanti da investitori e gestori interessati

¹³ Fonte: Nomisma – I Rapporto 2024 sul mercato immobiliare

alla trasformazione e riqualificazione dell'immobile, purtroppo ancora distanti, sia sotto l'aspetto del risultato economico che per modalità e tempi di pagamento, dalle aspettative del Fondo.

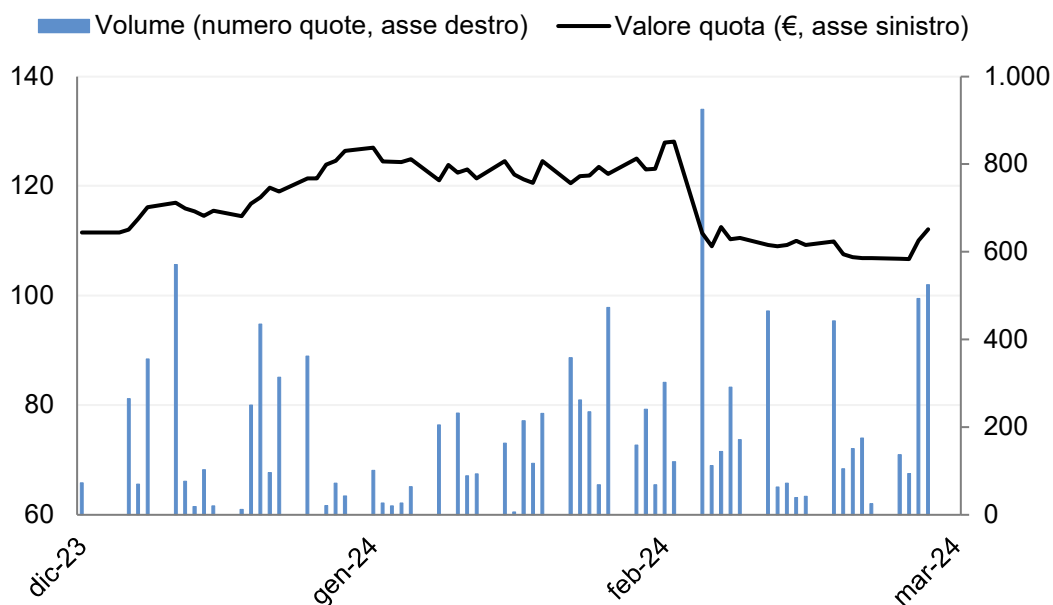
La SGR ha concesso un periodo di esclusiva al proponente che ha presentato la miglior offerta, per lo svolgimento di una completa *due diligence*, auspicando di poter ricevere una proposta vincolante di gradimento del Fondo entro il termine dell'esercizio in esame, ma le condizioni proposte informalmente presentano ancora diverse criticità e rimangono distanti dalle aspettative. Parallelamente prosegue l'attività commerciale per riprendere il dialogo con investitori che non hanno potuto attenersi alle modalità e alla tempistica dettata nella procedura strutturata, ovvero intercettare operatori che non hanno partecipato alla precedente selezione.

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, con il supporto a) di uno studio di fattibilità preliminare predisposto da una società specializzata e b) di indagini di mercato e analisi economico/finanziarie condivise con Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., 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.

Per quanto concerne la tempistica di disinvestimento, stante l'obiettivo di completamento nel minor tempo possibile e nel miglior interesse degli investitori, ai sensi della normativa vigente, il gestore potrà avvalersi del Periodo di Grazia residuo, sino al termine di durata del Fondo Atlantic 1, fissato al 31 ottobre 2025.

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 primo trimestre 2024

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 2024 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione positiva dello 0,5% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 14,5% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 111,50 del 29 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2023) a euro 112,08 del 28 marzo 2024. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 53%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 1° marzo con un valore di euro 128,10 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 26 marzo, con euro 106,68 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 181 quote, in diminuzione rispetto alla media dell'ultimo trimestre dello scorso anno, pari a 328 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 4 marzo con 925 quote scambiate per un controvalore pari a euro 103.283.

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%¹⁴ 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):

¹⁴ 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.

- “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.

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 integrazioni¹⁵, le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁶ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

Si segnala che in data 19 aprile 2024 è stata inviata adesione all'Avviso di ricerca immobile per acquisto ai fini istituzionali, emesso dalla Regione Lazio e pubblicato sul B.U.R.L. n° 30 in data 11 aprile 2024, sottoponendo all'Ente suddetto l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea