

***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 30/09/2024

**Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 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.....	2
B) CONTRATTI DI LOCAZIONE	3
C) CREDITI VERSO LOCATARI	11
D) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	11
E) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	11
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 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 30 giugno 2024	159.360.866 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2024	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2024	108.778.798 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2024	208,580 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2024	103.850.000 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 mondiale ha mostrato capacità di tenuta nel secondo trimestre del 2024 e si dovrebbe mantenere stabile nel terzo. Tuttavia, i dati più recenti indicano che il settore manifatturiero sta rallentando, mentre la politica monetaria rimane restrittiva. Tali segnali, unitamente alle elevate tensioni geopolitiche e alla volatilità nei mercati finanziari, suggeriscono che fattori avversi alla crescita potrebbero intensificarsi nel breve periodo. Le prospettive per la crescita e l'inflazione a livello mondiale, rispecchiate nelle proiezioni macroeconomiche per l'Area Euro a settembre 2024, sono sostanzialmente invariate rispetto a quelle formulate a giugno 2024. Il commercio internazionale dovrebbe registrare una ripresa nell'anno in corso e successivamente espandersi più in linea con l'attività mondiale. Per il 2024 l'interscambio mondiale è stato rivisto lievemente al rialzo, per riflettere i risultati più positivi del secondo trimestre, ma le prospettive a breve termine incorporate nelle proiezioni di settembre suggeriscono che la forte crescita osservata nel secondo trimestre non sarà duratura.

Con riferimento all'Area Euro l'economia è cresciuta in misura minore rispetto alle proiezioni macroeconomiche a giugno 2024. La domanda interna privata ha registrato un indebolimento, a fronte dei minori consumi delle famiglie, della riduzione degli investimenti delle imprese e del calo di quelli nel settore dell'edilizia residenziale. Nel periodo considerato la produttività dovrebbe segnare un'accelerazione, al riassorbirsi di alcuni dei fattori ciclici che ne hanno ridotto la crescita nel recente passato.

La minore domanda di esportazioni dell'Area Euro, dovuta ad esempio all'indebolimento dell'economia mondiale o all'acuirsi delle tensioni commerciali tra le maggiori economie, graverebbe sull'espansione dell'Area. La guerra della Russia contro l'Ucraina e il tragico conflitto in Medio Oriente rappresentano significative fonti di rischio geopolitico. Ciò potrebbe indurre una perdita di fiducia riguardo al futuro in famiglie e imprese e produrre interruzioni negli scambi internazionali.

I dati recenti sull'inflazione hanno sostanzialmente rispecchiato le attese e le proiezioni macroeconomiche a settembre 2024 confermando le prospettive precedenti. L'inflazione dovrebbe tornare ad aumentare nell'ultima parte di quest'anno, per poi scendere verso l'obiettivo del Consiglio direttivo nel corso della seconda metà del prossimo anno.

Secondo la stima preliminare dell'Eurostat, l'inflazione sui dodici mesi è scesa al 2,2% ad agosto, dal 2,6% di luglio. I prezzi dell'energia sono diminuiti del 3,0% sui dodici mesi, dopo l'incremento dell'1,2% registrato nel mese precedente. L'inflazione dei beni alimentari è aumentata lievemente, portandosi al 2,4% ad agosto. L'inflazione dei beni e quella dei servizi hanno evidenziato andamenti divergenti: la prima è scesa allo 0,4% dallo 0,7% di luglio, mentre la seconda è salita al 4,2% dal 4,0%¹.

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 2024-2025, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso aprile.

¹ Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico Numero 6, settembre 2024

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi 2023	Stime luglio 2024		Differenza da stime aprile 2024	
		2024	2025	2024	2025
Mondo	3,3	3,2	3,3	0,0	0,1
Paesi avanzati	1,7	1,7	1,8	0,0	0,0
Giappone	1,9	0,7	1,0	-0,2	0,0
Regno Unito	0,1	0,7	1,5	0,2	0,0
Stati Uniti	2,5	2,6	1,9	-0,1	0,0
Area Euro	0,5	0,9	1,5	0,1	0,0
Italia	0,9	0,7	0,9	0,0	0,2
Paesi Emergenti	4,4	4,3	4,3	0,1	0,1
Russia	3,6	3,2	1,5	0,0	-0,3
Cina	5,2	5,0	4,5	0,4	0,4
India	8,2	7,0	6,5	0,2	0,0
Brasile	2,9	2,1	2,4	-0,1	0,3

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento luglio 2024

La crescita mondiale prevista per il 2024 e il 2025 rimane modesta e pari rispettivamente al 3,2% e al 3,3%, in linea con quanto registrato nel 2023 e continua a essere inferiore alla media annua storica (2000-2019) del 3,8%. L'inflazione dei servizi continua a frenare i progressi sulla disinflazione, il che sta complicando la normalizzazione della politica monetaria. I rischi al rialzo per l'inflazione sono quindi incrementati, aumentando la prospettiva di tassi di interesse più elevati per un periodo ancora più lungo, nel contesto di crescenti tensioni commerciali e di una maggiore incertezza politica.

Per le economie avanzate, si prevede che la crescita nel 2024 dovrebbe rimanere stabile all'1,7% registrato nel 2023 per poi crescere dell'1,8% nel 2025. Negli Stati Uniti, si prevede che la crescita aumenterà dal 2,5% del 2023 al 2,6% nel 2024 prima di rallentare all'1,9% 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. In Giappone la crescita dovrebbe diminuire dall'1,9% del 2023 allo 0,7% nel 2024 e all'1,0% nel 2025, a causa della diminuzione dei fattori *una tantum* che hanno sostenuto la crescita nel 2023, tra cui un aumento del turismo in entrata.

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 alla guerra in Ucraina, allo 0,9% nel 2024 e all'1,5% nel 2025 grazie soprattutto alla crescita dei consumi delle famiglie che dovrebbe guidare la ripresa².

Dalla riunione del Consiglio direttivo del 18 luglio 2024 i tassi di interesse di mercato sono notevolmente diminuiti. Tuttavia, le tensioni nei mercati internazionali osservate nel corso dell'estate hanno determinato un temporaneo inasprimento delle condizioni finanziarie nei segmenti più rischiosi. A luglio i tassi di interesse medi sui nuovi prestiti alle imprese e sui nuovi mutui ipotecari sono rimasti elevati, rispettivamente al 5,1% e al 3,8%. Nella riunione del 12 settembre 2024 il Consiglio direttivo ha deciso di ridurre di 25 punti base il tasso di interesse sui depositi presso la Banca Centrale Europea ("BCE"). Pertanto, il tasso di interesse sui depositi presso la BCE è stato ridotto al 3,50%. I tassi di interesse sulle operazioni di

² Fonte: FMI – World Economic Outlook, luglio 2024

rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale³ sono stati abbassati, rispettivamente al 3,65% e al 3,90%.

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. Riguardo 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 per contrastare i rischi per il meccanismo di trasmissione della politica monetaria riconducibili alla pandemia. In ogni caso, la futura riduzione del portafoglio del PEPP sarà gestita in modo da evitare interferenze con l'adeguato orientamento della politica monetaria⁴.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di Stato a dieci anni è risultato, nella media di agosto, pari a 3,87% negli Stati Uniti (4,25% nel mese precedente), a 2,17% in Germania (3,01% nel mese precedente) e a 3,60% in Italia (3,79% nel mese precedente e 4,11% 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 142 punti base (136 nel mese precedente)⁵.

Nel secondo trimestre dell'anno in Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna si registra una stazionarietà dei consumi finali nazionali e una lieve crescita dello 0,3% degli investimenti fissi lordi rispetto al trimestre precedente. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, rispetto al trimestre precedente, le importazioni e le esportazioni di beni e servizi sono diminuite rispettivamente dello 0,6% e dell'1,5%⁶.

A settembre 2024 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 2,6% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. L'indice di fiducia delle imprese italiane ha invece registrato una diminuzione dell'1,5%, in particolare nei settori manifatturiero, delle costruzioni, dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio rispettivamente dello 0,7%, del 4,4%, dell'1,6% e dell'1,6%⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato a luglio 2024 è sceso al 6,5% (7,8% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni) è risultata pari al 20,8% (21,5% nel mese precedente e 22,8% un anno prima). Il tasso di occupazione è risultato pari al 62,3% (62,2% nel mese precedente e 61,3% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione negativa pari al 3,9% (-3,4% nel mese precedente), mentre il totale dei prestiti alle famiglie è diminuito dello 0,6% (-1,0% nel mese precedente). La dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata in accelerazione rispetto al mese precedente sia per la componente dei mutui per l'acquisto di abitazioni (+0,5% rispetto al +0,2% del mese precedente) sia per il credito al consumo (+4,1% rispetto al +3,6% del mese precedente)⁸.

³ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2024

⁵ Fonte: ABI - Monthly Outlook, settembre 2024

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, Il trimestre 2024

⁷ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, settembre 2024

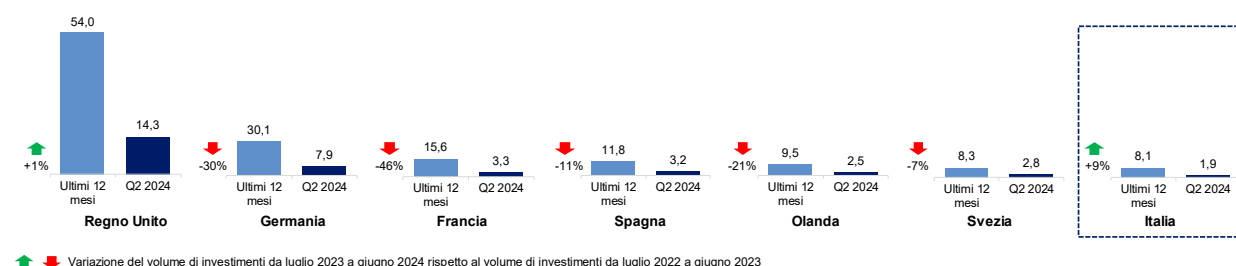
⁸ Fonte: ABI - Monthly Outlook, settembre 2024

Il mercato immobiliare europeo

Nel secondo trimestre del 2024 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa si sono attestati a euro 45,5 miliardi, in aumento del 16% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale di euro 174,8 miliardi negli ultimi dodici mesi e in diminuzione del 20% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Considerando le transazioni effettuate da luglio 2023 a giugno 2024, il Regno Unito e la Germania, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 54,0 miliardi ed euro 30,1 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia e la Spagna con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 15,6 miliardi ed euro 11,8 miliardi, l'Olanda con euro 9,5 miliardi investiti, la Svezia con un volume di investimenti pari a euro 8,3 miliardi e l'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 8,1 miliardi, di cui circa euro 1,9 miliardi registrati nel secondo trimestre del 2024 (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 secondo trimestre del 2024 sono stati investiti euro 11,4 miliardi nel settore residenziale, pari a circa il 25% del totale transato, euro 9,2 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 20% delle transazioni complessive ed euro 7,8 miliardi nel settore industriale-logistico, pari a circa il 17% del totale transato.

Seguono il settore *retail* che ha raggiunto quota euro 6,8 miliardi (15% del totale transato), gli hotel con euro 5,4 miliardi (12% del totale transato) ed infine l'*healthcare* con euro 1,9 miliardi (4% del totale transato), mentre i restanti euro 3,0 miliardi (7% del totale transato) derivano da investimenti in altri settori⁹.

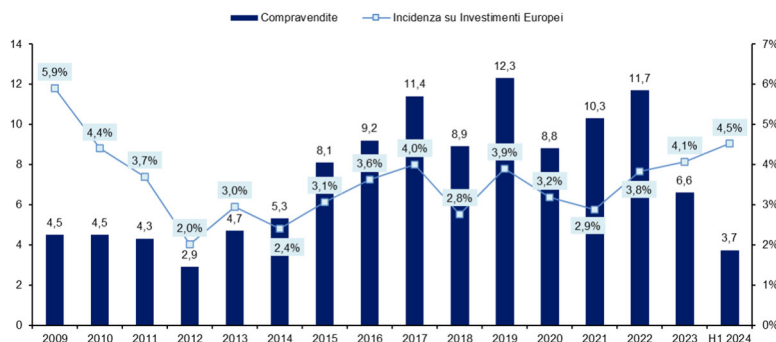
Il mercato immobiliare italiano

Nel primo semestre del 2024 sono stati investiti circa euro 3,7 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 1,9 miliardi nel secondo trimestre dell'anno, in aumento del 73% rispetto al primo semestre del 2023 riflettendo una ripresa delle attività di investimento. Dopo nove mesi di tassi di interesse invariati, il primo taglio della BCE contribuisce a migliorare le previsioni sui rendimenti immobiliari, rimasti già prevalentemente stabili nell'ultimo trimestre; un andamento che testimonia il progressivo raggiungimento di nuovi punti di equilibrio sui prezzi tra domanda e offerta. Nel secondo trimestre del 2024 si è osservata anche un'inversione di tendenza rispetto alla dimensione media dei volumi transati, con un aumento del

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q2 2024

59% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, riconducibile a un miglioramento della propensione degli investitori a destinare i propri capitali verso nuove acquisizioni. La ricerca di maggiori rendimenti continua comunque a indirizzare gli investitori verso operazioni di profilo *core plus* e *value add* mentre rimangono limitate le operazioni su immobili stabilizzati (Figura 2).

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 2024, il settore immobiliare che ha registrato i volumi di investimento più elevati è stato quello degli hotel, con euro 752 milioni investiti (in crescita del 263% rispetto allo stesso periodo del 2023), per un totale di oltre euro un miliardo da inizio anno, confermando una tendenza strutturale di forte propensione a investire in questa attività grazie alle ottime prospettive sui suoi fondamentali. In questo settore i volumi sono stati guidati da importanti operazioni su hotel di lusso a Venezia, Roma e sul lago di Como, caratterizzate da elevati prezzi per camera e confermando il forte interesse degli investitori per le destinazioni turistiche di maggiore prestigio. Si sottolinea anche una forte componente di acquirenti *owner operator*, responsabili per oltre la metà dei volumi transati, che reinvestono la liquidità raccolta negli ultimi anni, grazie agli ottimi rendimenti delle proprie strutture, in ulteriori espansioni dei propri portafogli.

Il settore *retail* con euro 468 milioni investiti nel secondo trimestre (in aumento del 172% rispetto al secondo trimestre 2023), per un totale di euro 512 milioni nel primo semestre, segna uno dei volumi trimestrali più alti degli ultimi tre anni e un forte recupero rispetto ai risultati del primo trimestre dell'anno, soprattutto grazie a due grandi operazioni nel settore *out-of-town* che hanno visto come protagonisti centri commerciali e immobili della grande distribuzione organizzata. L'andamento dei volumi d'investimento del secondo trimestre dell'anno anticipa il deciso cambio di passo del *retail* atteso per i prossimi mesi, in particolare per le *high street* del lusso e per i segmenti *out-of-town*, dove il *repricing* sembra ormai essersi concluso.

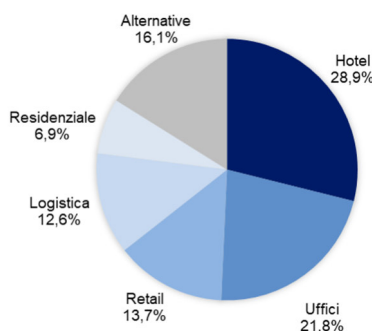
Nel settore uffici gli investimenti del secondo trimestre sono stati pari a euro 332 milioni, in calo del 5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale di euro 816 milioni nel primo semestre. Gli investimenti si sono concentrati soprattutto nelle zone più centrali di Milano e Roma e sono stati guidati da strategie di riposizionamento e massimizzazione del valore degli immobili in contesti caratterizzati da livelli molto bassi di sfitto e forte domanda per immobili di primario *standing*. In questi mercati la disponibilità di capitale per operazioni *value add* è molto elevata, ma le opportunità rimangono limitate.

Nel secondo trimestre del 2024, i settori industriale e logistico hanno registrato investimenti per un totale di euro 180 milioni (in calo del 26% rispetto al secondo trimestre del 2023), per un totale di euro 470 milioni da inizio anno. Gli investimenti in questo settore continuano a essere frenati dal permanere del divario tra le aspettative di prezzo tra venditori e potenziali acquirenti, nonostante la buona presenza di capitali disponibili per essere investiti. Il mercato logistico italiano dei conduttori continua a mostrare un buon equilibrio tra domanda e offerta, anche a fronte di una stabilizzazione dei volumi delle locazioni, comunque superiori alla media storica, grazie a un rallentamento dell'attività di costruzione in seguito alla limitata disponibilità di terreni da destinare a nuovi sviluppi.

Anche nel settore residenziale l'attività d'investimento rimane concentrata su operazioni *value add*. Nel secondo trimestre del 2024, il settore ha registrato investimenti per un totale di euro 99 milioni (in netto aumento rispetto al secondo trimestre del 2023), per un totale di euro 257 milioni da inizio anno. I volumi d'investimento rimangono contenuti a causa della mancanza di prodotto, ma le attività di sviluppo proseguono. Nelle principali città italiane, sui mercati di studentati e abitazioni in affitto si continua a osservare un ampio divario tra domanda degli utenti finali e offerta disponibile, come confermato dalla crescita dei canoni di locazione, proseguita nel corso degli ultimi sei mesi. Si sviluppa anche il settore dei *serviced apartment* in città d'arte e in destinazioni *leisure*, dove il loro successo si pone in continuità con gli ottimi risultati registrati negli ultimi anni dall'industria ricettiva.

I volumi d'investimento nel settore *alternative* rimangono contenuti e concentrati su un numero limitato di operazioni di piccola dimensione per mano di operatori specializzati. Nel corso dei prossimi mesi dovremmo assistere a una ripresa degli investimenti in questo settore, in particolare *healthcare* e infrastrutture, dove rimane alta la fiducia sulle tendenze dei fondamentali a lungo termine. Nel secondo trimestre del 2024 sono stati investiti euro 64 milioni nel settore *alternative*, in calo del 77% rispetto allo stesso trimestre del 2023, per un totale da inizio anno pari a euro 603 milioni, considerando l'acquisizione di Scalo Farini e San Cristoforo nell'ambito del piano di rilancio degli scali ferroviari milanesi (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite per destinazione d'uso nel primo semestre del 2024 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nel primo semestre dell'anno, rispettivamente pari a circa euro 780 milioni ed euro 970 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi¹⁰.

¹⁰ Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 5 luglio 2024 e *Market Snapshots* per settore, Q2 2024

Con riferimento al segmento degli uffici di Milano, nel primo semestre del 2024 sono stati investiti euro 315 milioni (circa il 39% del totale settoriale), in aumento del 20% rispetto al primo semestre del 2023. Nel secondo trimestre 2024 gli investimenti sono stati pari a euro 121 milioni, in calo del 44% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il volume di assorbimento nel secondo trimestre dell'anno è stato di circa 81.000 mq, in calo del 12% rispetto al primo trimestre e del 14% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I volumi di assorbimento su base semestrale, pari a circa 172.500 mq, risultano tuttavia in relativa stabilità, registrando una contrazione del 5% rispetto al primo semestre 2023.

I volumi di assorbimento del secondo trimestre sono stati sostenuti in particolare da tre nuove locazioni, da sole responsabili del 17% del totale locato. Lo sfitto continua a ridursi, come effetto di una domanda che fronteggia volumi di disponibilità contenuti, che si attestano a 1,22 milioni di mq, di cui 0,42 milioni di mq di grado A. Inoltre, il processo di riconversione di uffici ormai obsoleti verso altre destinazioni d'uso sta contribuendo alla riduzione dello *stock* disponibile, nonostante su base semestrale siano stati completati 132.000 mq di nuovi sviluppi a uso uffici. Entro l'anno è prevista la consegna di altri 74.000 mq, ma l'offerta di spazi di grado A continuerà a rimanere limitata, principalmente a causa dell'alto numero di *pre-let* finora registrati. Il canone *prime* del *Central Business District* (CBD) rimane stabile a 700 euro/mq/anno, per quanto si osserva una spinta al rialzo nelle trattative in corso in zone di pregio per immobili certificati e di grado A.

Rimane forte l'interesse degli investitori per gli immobili in zone di elevato *standing*, ma l'assenza di opportunità d'investimento continua ad arginare la nascita di nuove operazioni di grande dimensione¹¹.

Per quanto riguarda il mercato degli investimenti su Roma, il volume degli investimenti nel settore direzionale registrato nel primo semestre dell'anno è stato pari a circa euro 418 milioni (circa il 51% del totale settoriale), in crescita di circa il 500% rispetto al primo semestre del 2023. Nel secondo trimestre 2024 gli investimenti sono stati pari a euro 128 milioni, in crescita di oltre il 200% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il volume di assorbimento nel secondo trimestre dell'anno è stato di circa 34.500 mq, in diminuzione del 5% rispetto al primo trimestre del 2024 e del 49% rispetto allo stesso periodo del 2023, per un totale di 71.000 mq da inizio anno, in calo del 55% rispetto al primo semestre 2023. Il 67% dei volumi delle locazioni del secondo trimestre si è concentrato nei sottomercati delle zone del CBD, del Centro e dell'EUR/EUR *Other*, in linea con il precedente trimestre (66%). I volumi sono stati guidati anche da due operazioni in zone fuori dal centro storico, che hanno rappresentato da sole il 28% del totale transato. Rispetto allo scorso trimestre si registra una riduzione della superficie media transata (931 mq), risultato di un aumento del numero di operazioni a fronte di volumi complessivi più ridotti. L'attività di sviluppo rimane sostenuta, con 346.000 mq in costruzione, con consegna prevista tra la fine del 2024 e il 2026, per il 56% già con *pre let*. Restano stabili i valori di *prime rent*, a quota 560 euro/mq/anno nel CBD e a 370 euro/mq/anno nella zona EUR.

¹¹ Fonte: CBRE - Milano Uffici *snapshot*, Q2 2024

Il primo semestre 2024 è stato caratterizzato da investimenti localizzati nelle zone centrali (CBD e Centro), dove continua a concentrarsi l'interesse degli investitori grazie a una forte domanda di spazi da parte dei conduttori a fronte di livelli di affitto molto bassi¹².

Tra le più importanti transazioni registrate da luglio a oggi si segnalano: (i) la vendita da parte del Fondo Logita gestito da DeA Capital RE S.p.A. e partecipato dal Gruppo Segro di un portafoglio composto da quattro magazzini, due situati a Milano e due a Roma per un valore complessivo di euro 327 milioni. Tutti i magazzini sono stati sviluppati da Vailog SEGRO e il portafoglio è interamente affittato a tre diversi clienti attivi nei settori della vendita al dettaglio *online* e tradizionale; (ii) la vendita da parte di Invesco Real Estate di un immobile a uso uffici sito a Milano in via Fabio Filzi 29, denominato "Time Building", per un valore pari a euro 85 milioni. L'immobile è interamente locato a primari conduttori internazionali e gode di una posizione strategica nel quartiere di Porta Nuova a Milano. L'immobile è composto da nove piani fuori terra, a cui si aggiungono due piani interrati dotati di parcheggi auto e un terrazzo con vista panoramica ed è stato oggetto di una completa riqualificazione nel 2016, con l'uso delle migliori tecniche di costruzione e installazione e seguendo i più elevati *standard* internazionali in materia di sostenibilità, che hanno portato all'ottenimento delle certificazioni *LEED for Core & Shell Development Platinum* e *BREEAM International In-Use Very Good*; (iii) l'acquisto da parte del Gruppo Barletta dell'Hotel Villa Diodoro sito a Taormina per un valore di euro 85 milioni. L'hotel, attualmente a quattro stelle, sarà sottoposto a un'ampia opera di ristrutturazione e verrà riconvertito in un cinque stelle ultra-lusso dotato di 72 camere, con ogni *benefit* e *comfort* per i suoi ospiti¹³.

I rendimenti nei principali settori rimangono invariati rispetto allo scorso trimestre suggerendo il progressivo raggiungimento di nuovi punti di equilibrio tra domanda e offerta.

Il rendimento netto primario degli immobili a uso uffici rimane stabile al 4,65% nel CBD di Milano e al 5,2% nel CBD di Roma mentre quello dell'area EUR sale al 6,85% (+35 *pbs* rispetto al primo trimestre del 2024). Anche per il settore commerciale il livello dei rendimenti netti rimane invariato per le principali *high street* al 4,20% e per i centri commerciali *prime* al 6,90% e per il settore della logistica dove il rendimento netto primario rimane stabile al 5,5%¹⁴.

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 2024 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 247.761, ha registrato una crescita di circa l'1,5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Nel secondo trimestre del 2024 il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale in Italia è cresciuto dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In particolare, il numero totale di compravendite verificatesi nel settore residenziale nel secondo trimestre è stato pari a 186.323, avvenute per il 34% nel Nord Ovest, il 19% nel Nord Est, il 20% nel Centro e il restante 27% nel Sud e nelle Isole.

Per quanto riguarda il settore non residenziale, il numero totale di compravendite avvenute nel secondo trimestre è invece pari a 61.438 (in aumento del 2,3% rispetto al secondo trimestre del 2023). Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, le transazioni normalizzate sono aumentate del 3,4% nel

¹² Fonte: CBRE - Roma Uffici *snapshot*, Q2 2024

¹³ Fonte: Ufficio Studi DeA Capital Real Estate SGR S.p.A e dati de Il Quotidiano Immobiliare - *Deals*

¹⁴ Fonte: CBRE - Milano e Roma Uffici *snapshot*, Q2 2024; Italia Retail *snapshot*, Q2 2024; Italia Logistica *snapshot* Q2 2024

settore terziario-commerciale, del 9,9% nel settore produttivo e del 3,5% nel settore produttivo agricolo. Infine, le compravendite di unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nelle precedenti categorie risultano in diminuzione dell'1,1%¹⁵.

Con riferimento ai valori immobiliari, secondo gli ultimi dati diffusi da Nomisma in occasione del II Rapporto 2024, l'ultima variazione annua della media dei prezzi delle tredici principali città italiane è cresciuta dell'1,5% per le abitazioni esistenti, dello 0,3% per gli immobili a uso uffici e dell'1,0% per quelli a uso commerciale e le stime prevedono che i prezzi per tali categorie possano continuare a crescere anche nei prossimi anni¹⁶.

(% variazione)	13 PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE		
	Abitazioni	Uffici	Negozi
2023	1,5	0,3	1,0
2024	2,0	0,1	0,8
2025	2,0	0,6	1,2
2026	1,9	0,6	1,1

B) Contratti di Locazione

Con riferimento all'unico rapporto di locazione ancora in essere alla data del 30 settembre 2024, con Saipem S.p.A. e relativo all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici", in data 16 luglio 2024 il conduttore ha trasmesso alla SGR una comunicazione di disdetta al contratto di locazione per il termine del primo periodo, fissato per il 30 giugno 2025, pervenuta tardivamente rispetto al termine di preavviso di almeno dodici mesi, tassativamente previsto dalla legge e ribadito nel contratto di locazione. La comunicazione è stata prontamente contestata dalla SGR in nome e per conto del Fondo.

Il monte canoni annuo calcolato al 30 settembre 2024 risulta pari a euro 8.953.069 e comporta un rendimento del 3,24% sul costo storico e del 8,62% sul valore di mercato alla data del presente Resoconto.

C) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2024 sussistono crediti verso i locatari per fatture emesse per euro 10.957 e non si rilevano crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni.

Alla data del 30 settembre 2024 non è presente alcun fondo svalutazioni.

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., sempre affiancato dall'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l. che assiste il Fondo nel processo di dismissione.

¹⁵ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche II trimestre 2024 mercato residenziale e non residenziale

¹⁶ Fonte: Nomisma – Il Rapporto 2024 sul mercato immobiliare

In merito all'immobile 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 alcune offerte non vincolanti da investitori e gestori interessati 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.

A seguito di interlocuzioni avviate a inizio 2024 con la Regione Lazio e alla pubblicazione di uno specifico bando finalizzato alla ricerca di un immobile in acquisto ai fini istituzionali (pubblicato sul B.U.R.L. n° 30 in data 11 aprile 2024) è stata presentata la candidatura dell'immobile. L'Ente ha dapprima riscontrato la SGR con comunicazione di conferma che la proposta immobiliare è risultata, fra le altre, rispondente ai fabbisogni dell'Amministrazione Regionale e, recentemente, ha fatto pervenire la richiesta di produrre una perizia estimativa dell'immobile basata sui criteri di valutazione secondo le prassi adottate dell'Agenzia del Demanio, documento che la SGR ha fatto predisporre e prontamente inoltrato a Regione Lazio.

Parallelamente prosegue l'attività commerciale volta a riprendere il dialogo con investitori che non hanno potuto attenersi alle modalità e alla tempistica dettate nella procedura strutturata avviata nel 2023, ovvero intercettare operatori che non hanno partecipato alla precedente selezione. Alla luce della recente comunicazione formale di stralcio dell'immobile dal perimetro della Carta della Qualità di Roma, che semplifica l'*iter* necessario per ottenere un cambio di destinazione d'uso, la SGR, insieme a Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., sta supportando alcuni potenziali investitori nelle analisi tecniche.

Con riferimento ai tre immobili siti in San Donato Milanese denominati "3° Palazzo Uffici", "Mensa del 3° Palazzo Uffici" e "4° Palazzo Uffici", si rammenta che ormai da lungo tempo sono in corso interlocuzioni con il Comune di San Donato Milanese finalizzate ad approfondire in ambito amministrativo, con il supporto di uno studio di fattibilità preliminare predisposto da una società specializzata e di indagini di mercato e analisi economico/finanziarie condivise con Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., tutte le eventuali possibilità di riconversione degli immobili e dell'area, alternativi e/o complementari all'attuale destinazione.

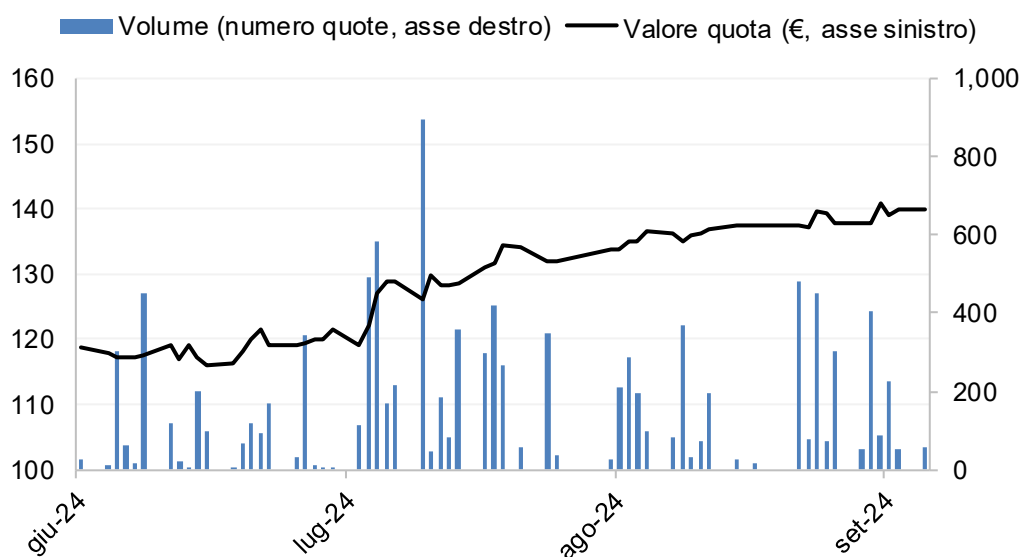
A seguito di lunghe trattative finalizzate a ottenere una lettura estensiva delle attuali norme vigenti, che consentisse di poter indicare ai potenziali acquirenti le destinazioni d'uso insediabili e le relative modalità attuative, è stato purtroppo necessario aderire alla richiesta dell'amministrazione di formulare una proposta di variante allo strumento urbanistico. A fronte di tale richiesta, solo recentemente, l'Amministrazione Comunale si è resa disponibile a valutare le linee di riconversione indicate dalla SGR per la rigenerazione urbana del comparto e l'insediamento di nuove funzioni anche abitative e con una componente di residenza libera, che consentirebbe di ampliare la compagine di investitori cui sottoporre l'operazione. A seguito di tale apertura, la SGR si è prontamente attivata incaricando uno Studio di Architettura che si relaziona frequentemente con gli Uffici tecnici di zona, con la supervisione di Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., ed ha depositato a fine luglio 2024 l'istanza per l'ottenimento di una delibera di indirizzo volta ad approvare, nella prima seduta utile, le linee essenziali di una variante allo strumento urbanistico vigente.

Si attende pertanto la conferma dell'indirizzo in merito alle nuove destinazioni potenzialmente ammissibili per allineare l'attività di commercializzazione messa in atto dal *broker* selezionato e ampliare la ricerca di potenziali investitori attivi sul mercato.

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 terzo 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 terzo trimestre 2024 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione positiva del 17,8% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva dello 2,9% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 118,82 dello scorso 28 giugno (ultimo giorno di quotazione del secondo trimestre) a euro 139,98 del 30 settembre 2024. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 33%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 25 settembre con un valore di euro 140,80 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 12 luglio, con euro 116,10 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 179 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 196 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 5 agosto con 897 quote scambiate per un controvalore pari a euro 112.912.

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%¹⁷ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

¹⁷ 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".

- 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.

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.

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.

2.2 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 integrazioni¹⁸, le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁹ 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

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

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

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea