

***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 30/09/2020

**Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 2020**

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	13
E) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	14
F) ALTRE INFORMAZIONI.....	15
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 dicembre 2022
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	AxiA.RE S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 30 giugno 2020	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2020	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2020	226.079.978 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2020	433,502 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2020	217.050.000 euro

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

Con riferimento al quadro macro-economico, la diffusione a livello globale del Sars-CoV-2 può costituire potenzialmente un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro stesso.

In attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della diffusione del Sars-CoV-2, che potrebbe influenzare soprattutto la capacità del Fondo di valorizzazione delle attività in gestione, la SGR continuerà a tenere sotto controllo la situazione, sebbene attualmente non risultino impatti sui canoni di locazione e

sull'attività di dismissione, ad eccezione della mancata sottoscrizione del rogito definitivo di compravendita per un immobile del Fondo, già comunicata al mercato in data 30 settembre 2020.

DeA Capital RE si riserva di fornire gli aggiornamenti del caso in sede di approvazione dei Resoconti trimestrali e delle Relazioni di Gestione semestrali e annuali.

In data 30 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2019, per un importo totale pari a euro 226.050.000. Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti prendendo come valore di riferimento, per l'immobile indicato, il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000, pertanto, alla data del 31 dicembre 2019, la valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo è risultata avere un importo complessivamente pari a euro 220.550.000.

In data 18 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2019.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020, secondo le previsioni dell'art. 154-ter comma 5 del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103 comma 3 del Regolamento Emittenti CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni.

In data 16 luglio 2020 è stata sottoposta al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 30 giugno 2020 degli Esperti Indipendenti, per un valore complessivo dei sei immobili del portafoglio residuo pari a euro 217.050.000, somma che contempla lo scostamento dal valore di perizia per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, riallineato al prezzo di euro 40.700.000 indicato nella proposta vincolante di acquisto.

In data 4 agosto 2020, con l'approvazione della Relazione di gestione al 30 giugno 2020, la SGR ha deciso di porre in distribuzione proventi, in relazione alle disponibilità liquide, per un ammontare complessivo di euro 5.215.200, corrispondente a euro 10 lordi pro-quota per ognuna delle 521.520 quote in circolazione.

La distribuzione è avvenuta in data 2 settembre 2020.

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Le informazioni più recenti indicano un forte, anche se non completo, recupero dell'economia, sostanzialmente in linea con quanto ci si attendeva, benché il livello dell'attività rimanga ben al di sotto dei livelli antecedenti la pandemia di coronavirus (**Sars-CoV-2**). L'attività nel settore manifatturiero ha continuato a migliorare, ma di recente la dinamica nel comparto dei servizi ha registrato un certo rallentamento. Il vigore della ripresa resta soggetto a una significativa incertezza, poiché continua a dipendere in larga misura dalla futura evoluzione della pandemia e dal buon esito delle politiche di

contenimento. La domanda interna dell'Area Euro, partita da livelli bassi, ha recuperato in misura significativa, sebbene l'elevata incertezza riguardo alle prospettive economiche continui a pesare sulla spesa per consumi e sugli investimenti delle imprese. L'inflazione complessiva è frenata dalle basse quotazioni dell'energia e dalle contenute pressioni sui prezzi, in un contesto di debolezza della domanda e di significativa capacità inutilizzata nei mercati del lavoro. Su questo sfondo, permane la necessità di un ampio grado di stimolo monetario per sostenere la ripresa economica e salvaguardare la stabilità dei prezzi nel medio termine. Pertanto, nella riunione del 10 settembre 2020 il consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deciso di riconfermare l'orientamento accomodante della sua politica monetaria.

Dopo una stabilizzazione temporanea intorno a metà maggio, che ha portato a una graduale revoca delle misure di contenimento, più di recente il numero di nuovi casi giornalieri ha ripreso a salire, alimentando i timori di una forte recrudescenza dei contagi da **Sars-CoV-2**. Tali timori hanno inciso sulla fiducia dei consumatori. I dati più recenti confermano che l'attività economica mondiale ha raggiunto il suo punto minimo nel secondo trimestre dell'anno e ha intrapreso un recupero a partire da metà maggio, in concomitanza con la graduale revoca delle misure di contenimento. Secondo le proiezioni macroeconomiche formulate a settembre 2020 dagli esperti della BCE, il Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale in termini reali (esclusa l'Area Euro) quest'anno diminuirà del 3,7% per poi crescere del 6,2% nel 2021 e del 3,8% nel 2022. La contrazione del commercio mondiale sarà più grave, in ragione sia della sua forte prociclicità, in particolare durante le fasi di recessione economica, sia della natura peculiare della crisi legata al **Sars-CoV-2**, che ha comportato turbative nelle catene produttive mondiali e ha fatto aumentare i costi dell'interscambio per via delle misure di contenimento. I rischi per le prospettive mondiali rimangono orientati al ribasso alla luce della persistente incertezza sull'evoluzione della pandemia, che potrebbe segnare l'economia mondiale in maniera duratura. Altri rischi al ribasso riguardano l'esito dei negoziati sulla Brexit, il rischio di un aumento del protezionismo commerciale e gli effetti negativi di più lungo termine sulle catene di approvvigionamento mondiali¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a giugno, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2020-2021, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso aprile.

	Dati Consuntivi		Stime giugno 2020		Differenza da stime aprile 2020	
	2018	2019	2020	2021	2020	2021
Mondo	3,6	2,9	-4,9	5,4	-1,9	-0,4
Paesi avanzati	2,2	1,7	-8,0	4,8	-1,9	0,3
Giappone	0,3	0,7	-5,8	2,4	-0,6	-0,6
Regno Unito	1,3	1,4	-10,2	6,3	-3,7	2,3
Stati Uniti	2,9	2,3	-8,0	4,5	-2,1	-0,2
Area Euro	1,9	1,3	-10,2	6,0	-2,7	1,3
Italia	0,8	0,3	-12,8	6,3	-3,7	1,5
Paesi Emergenti	4,5	3,7	-3,0	5,9	-2,0	-0,7
Russia	2,5	1,3	-6,6	4,1	-1,1	0,6
Cina	6,7	6,1	1,0	8,2	-0,2	-1,0
India	6,1	4,2	-4,5	6,0	-6,4	-1,4
Brasile	1,3	1,1	-9,1	3,6	-3,8	0,7

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento giugno 2020

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2020

Nel secondo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha subito una contrazione del 47,1% in termini trimestrali annualizzati, ad effetto della pandemia **Sars-CoV-2**. All'interno dell'Area Euro, la Francia ha registrato una brusca riduzione del PIL, in termini trimestrali annualizzati, pari al 55,3% (-23,5% nel trimestre precedente), mentre la Germania ha registrato una contrazione pari al 38,8% (-8,1% nel trimestre precedente)².

Le prospettive per l'inflazione risultano invariate per il 2020, riviste al rialzo per il 2021 e immutate per il 2022. Il valore invariato della proiezione per l'inflazione nel 2022 cela una correzione al rialzo dell'inflazione al netto dei prodotti energetici e alimentari, ascrivibile in parte all'impatto positivo delle politiche monetarie e di bilancio, che è stata ampiamente compensata dalla revisione del profilo dei prezzi dell'energia. L'inflazione armonizzata sui dodici mesi al netto dei beni energetici e alimentari dovrebbe attestarsi allo 0,8% nel 2020, allo 0,9% nel 2021 e all'1,1% nel 2022. Nel complesso le proiezioni macroeconomiche indicano poi un tasso di inflazione sui dodici mesi pari allo 0,3% nel 2020, all'1,0% nel 2021 e all'1,3% nel 2022.

Sulla base dell'analisi economica e monetaria, il consiglio direttivo della BCE ha deciso di lasciare invariati i tassi d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale³ e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE e rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,50%.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, l'Eurosistema ha continuato ad acquistare titoli del settore pubblico, obbligazioni garantite, attività cartolarizzate e titoli del settore societario nell'ambito del Programma di Acquisto di Attività ("PAA"), per un ritmo mensile di euro 20 miliardi, unitamente agli acquisti nel quadro della dotazione temporanea aggiuntiva di euro 120 miliardi fino alla fine dell'anno⁴.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di agosto, pari a 0,64% negli USA (0,62% nel mese precedente), a -0,50% in Germania (come nel mese precedente) e 0,95% in Italia (1,10% nel mese precedente e 1,40% nei 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 145 punti base (160 nel mese precedente)⁵.

Rimanendo in Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna si registrano diminuzioni, con cali dell'8,7% per i consumi finali nazionali e dell'14,9% per gli investimenti fissi lordi rispetto al trimestre precedente.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono diminuite del 26,4%, e anche le importazioni hanno registrato una diminuzione pari al 20,5%⁶.

A settembre 2020 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 negativa del 6,2% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha

² Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2020

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 2020

⁵ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2020

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, II trimestre 2020

registrato una diminuzione dell'8,5%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 5,9%, nel settore dei servizi di mercato del 12,6%, nel commercio al dettaglio dell'11,5% e nel settore delle costruzioni dell'1,1%⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato a luglio 2020 è salito rispetto al mese precedente attestandosi al 9,7% (9,3% nel mese precedente e 9,7% nei dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è aumentata rispetto al mese precedente al 31,1% (29,6% nel mese precedente e 27,9% un anno prima). Il tasso di occupazione è lievemente aumentato rispetto al mese precedente attestandosi al 57,8% (57,6% nel mese precedente e 59,1% nell'anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari al 4,4% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta dell'1,7% (1,6% nel mese precedente). Sempre a luglio l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie è risultato stabile (1,9% la variazione annua) nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso⁸.

Il mercato immobiliare europeo

Nel secondo trimestre del 2020 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 43,9 miliardi, per un totale di euro 332,3 miliardi negli ultimi dodici mesi e in aumento del 10% rispetto ai dodici mesi precedenti.

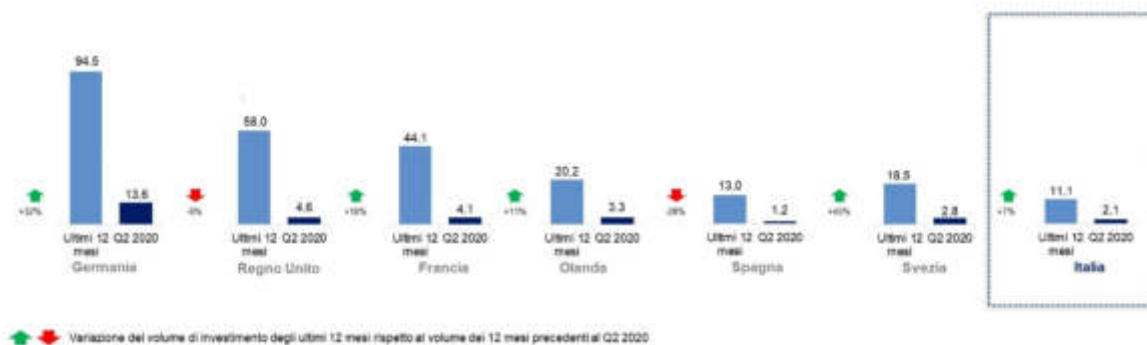
Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il terzo trimestre del 2019 e il secondo trimestre del 2020, la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 94,5 miliardi ed euro 58 miliardi, si confermano i principali mercati europei (la Germania ha registrato un rialzo del 32% mentre il Regno Unito ha registrato una riduzione del 6% degli investimenti). Seguono la Francia e l'Olanda con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 44,1 miliardi ed euro 20,2 miliardi. I volumi transati in Spagna hanno registrato un forte decremento pari al 28% rispetto ai dodici mesi prima, con un volume di investimenti pari a euro 13 miliardi mentre la Svezia, in aumento del 45%, ha raggiunto euro 18,5 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 11,1 miliardi, di cui euro 2,1 miliardi registrati nel secondo trimestre del 2020, segna un aumento del 7% rispetto ai dodici mesi precedenti al periodo di riferimento (Figura 1).

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

⁸ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2020

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q2 2020

Figura 1: Andamento delle compravendite non residenziali 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 2020 sono stati investiti circa euro 15,9 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 36% del totale transato, euro 9,7 miliardi nel settore residenziale, pari a circa il 22% del totale transato, euro 7,6 miliardi nel settore *retail*, circa il 17% delle transazioni complessive.

Seguono il settore industriale-logistico che ha raggiunto quota euro 4,7 miliardi (11% del totale transato), *l'healthcare* con euro 1,3 miliardi (3% del totale transato) e infine gli *hotels* con euro 1,1 miliardi (3% del totale transato), mentre i restanti euro 3,6 miliardi (8% del totale transato) derivano da investimenti in altri settori⁹.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo semestre del 2020 sono stati investiti circa euro 3,9 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 2 miliardi nel secondo trimestre dell'anno, in lieve calo rispetto allo stesso periodo del 2019 (Figura 2).

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

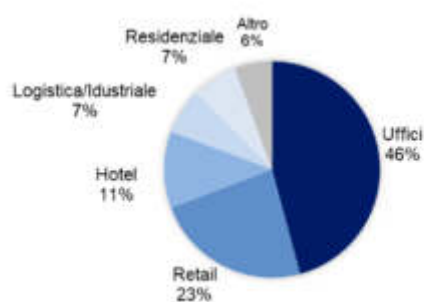


Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q2 2020

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel primo semestre 2020 il settore uffici ha rappresentato la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 1,8 miliardi di investimenti, in linea con gli investimenti del primo semestre 2019. Segue il settore *retail* i cui investimenti hanno raggiunto una quota di euro 920 milioni, in aumento del 22% rispetto ai dati osservati nel primo semestre del 2019. Il settore *hotel* ha registrato una forte contrazione pari a circa l'80% rispetto allo stesso periodo del 2019, raggiungendo gli euro 450 milioni, mentre il settore logistico registra un volume di investimenti in aumento del 15% rispetto al primo semestre dello scorso anno e pari a circa euro 270 milioni (Figura 3). I risultati del mercato e la *pipeline* consistente suggeriscono la possibilità che i volumi di investimento di fine anno si attestino a livelli non lontani da quelli registrati nel 2018.

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo semestre del 2020 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nel primo semestre dell'anno rispettivamente pari a euro 1,7 miliardi ed euro 380 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi.

Milano rimane quindi la principale città dove investire. In particolare, con riferimento al segmento degli uffici, nel primo semestre del 2020 sono stati investiti oltre euro 1,27 miliardi (circa il 70% del totale settoriale), in aumento del 6,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, grazie anche al ritorno a investimenti di tipo *core* e *core plus*¹⁰.

Tra gennaio e giugno del 2020 il *take-up* di spazi uffici a Milano è stato pari a 61.404 mq, in forte diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (pari a 237.000 mq). Il settore finanziario è stato il motore di tale assorbimento, pesando per il 45% dei metri quadrati totali, di cui più di 24.000 mq legati alla più importante operazione del trimestre mentre la seconda operazione di maggior rilievo, per oltre 6.000 mq, ha invece coinvolto uno dei principali sviluppatori di *software* a livello mondiale. Teatro delle citate operazioni è Porta Nuova *Business District*, che torna protagonista e attrae oltre metà dei metri quadrati assorbiti nel *quarter* dimostrandosi capace di soddisfare le richieste dei grandi *tenants* in termini di qualità e *standing*, difatti, l'80% dell'assorbimento trimestrale è di grado A o superiore.

Il mercato milanese appare stabile, come dimostrato da tutti i principali indicatori chiave. In particolare, il *vacancy rate* è rimasto stabile e pari a 9,9%.

¹⁰ Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 8 luglio 2020

Nel corso del secondo trimestre 2020 sono stati completati circa 2.660 mq. La scarsità di asset di qualità, unita allo slittamento di alcuni completamenti, contiene a breve termine gli effetti della prolungata situazione di stallo. Ciononostante volumi di *take-up* ridotti riflettono un apparente rallentamento della domanda, in particolar modo quella componente più estemporanea o non accuratamente pianificata¹¹.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare romano, il valore degli investimenti nel settore direzionale registrato nel primo semestre dell'anno è stato pari a circa euro 277,8 milioni, in diminuzione del 24,3% rispetto agli investimenti dello stesso periodo dell'anno precedente, pari a euro 367 milioni.

Netta prevalenza nel trimestre degli investimenti domestici che hanno pesato per l'81% circa del totale; l'intero primo semestre 2020 rimane fortemente sbilanciato verso gli investimenti domestici con l'86% circa del totale.

L'assorbimento nel secondo trimestre dell'anno corrente è stato pari a circa 19.263 mq, in contrazione rispetto al secondo trimestre 2019. L'assorbimento trimestrale è stato guidato da tre transazioni per complessivi 8.045 mq circa (zone EUR Centro, Centro ed EUR Laurentina), pari al 42% del totale. A livello semestrale invece il volume di spazi assorbito è stato pari a 46.200 mq, in forte diminuzione rispetto al primo semestre dell'anno precedente (171.958 mq).

Nel primo semestre del 2020 il *vacancy rate* è stato pari all'8,9%, leggermente inferiore rispetto a quello registrato nello stesso periodo dell'anno scorso.

Nello stesso periodo il canone *prime* è aumentato nel *Central Business District* (CBD) a 450 euro/mq/anno ed è rimasto stabile in zona EUR a 350 euro/mq/anno. In aumento invece la *pipeline* di sviluppi, con circa 172.000 mq in costruzione/ristrutturazione e con consegna attesa tra il 2020 e il 2022¹².

Dal mese di luglio a oggi tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: l'acquisto di Bodio Center da parte di BNP Paribas REIM SGR S.p.A. da AXA IM – Real Assets per un importo pari a euro 220 milioni. Si tratta di un centro direzionale all'avanguardia che sorge accanto al quartiere Bovisa (Milano) e che con oltre 65.000 mq e sette edifici ospita importanti aziende internazionali in uno spazio poliedrico e *high tech*; l'acquisto di Arte 25 da parte di Allianz Real Estate Italy che ha confermato DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. come gestore del fondo acquirente per un importo pari a circa euro 200 milioni. L'*asset*, che è un complesso di uffici *multi-tenant* composto da tre edifici separati situati nell'area dell'EUR, è stato completamente ristrutturato ed è uno dei due soli *asset* certificati LEED *Platinum* a Roma; l'acquisto da parte di Amundi RE Italia SGR S.p.A. per un importo pari a euro 103,5 milioni di un immobile sito in via Dante 16, a uso uffici e *retail*, che si sviluppa su sei piani più uno interrato, per un'area totale di circa 6.500 mq, ed è locato a una pluralità di conduttori di primario *standing*; l'acquisto da parte di BNP Paribas REIM SGR S.p.A. dell'Ex-sede della Banca Agricola Milanese per euro 100 milioni. Il *trophy asset* da 10.600 mq, costruito nel 1935, è stato recentemente oggetto di un importante intervento di riqualificazione che ha consentito di realizzare spazi di lavoro efficienti e all'avanguardia pre-certificati LEED *Gold*.

¹¹ Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q2 2020

¹² Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q2 2020

Nello stesso periodo sono state registrate poche transazioni nel settore *retail* tra cui la principale è stata l'acquisto da parte di Blue SGR S.p.A. di un portafoglio di sette immobili Leroy Merlin (Gruppo Adeo) per un valore complessivo di euro 85 milioni.

Per quanto riguarda il settore hotel, le maggiori transazioni realizzate nel trimestre sono state: l'acquisto da parte di Covivio Hotels di un portafoglio di sei hotel di lusso operanti sotto il marchio The Dedica Anthology (ex Portafoglio Boscolo) per un valore complessivo di euro 260 milioni.

Con riferimento al settore logistico si segnala invece l'acquisto perfezionato da DWS Group (Deutsche Asset & Wealth Management) del Polo di Trecate a Novara, costituito da due edifici indipendenti realizzati secondo i più elevati standard di qualità costruttiva, per un valore complessivo di euro 200 milioni¹³.

Nel secondo trimestre del 2020 i rendimenti netti *prime* degli immobili a uso uffici nella città di Roma e Milano rimangono stabili rispetto al primo trimestre dell'anno e rispettivamente pari al 3,7% e al 3,3%. In relazione ai rendimenti trimestrali delle destinazioni d'uso *retail*, l'*high street prime* è in aumento al 3,15% insieme agli *shopping center prime* e il *retail park prime* rispettivamente al 6,0% e al 6,5%. Infine, per quanto riguarda il rendimento netto *prime* degli immobili a uso logistico, si registra una certa stabilità al 5,2%¹⁴.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo trimestre dell'anno viene accentuato, nel settore residenziale, il crollo registrato nei primi mesi del 2020 viene accentuato.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è stato pari a circa 116.174, in diminuzione del 27,2% rispetto al secondo trimestre del 2019.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2019, il settore terziario-commerciale, dopo il calo del 16,5% del semestre precedente, ha registrato un vero e proprio crollo dei volumi di compravendita, con un tasso tendenziale (-32,1%) inferiore anche a quelli registrati nella crisi del mercato del 2012, passando a poco più di 18 mila unità immobiliari scambiate. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici e studi privati sono risultate negative segnando un decremento del 31,3%, quelle relative a negozi e laboratori si sono contratte del 38,4%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono diminuite del 28,3% e infine quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio e assicurazione e fabbricati costruiti o adattati per un'attività commerciale hanno registrato un decremento del 38,1%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una riduzione degli scambi del 30,9% rispetto al secondo trimestre del 2019 con un volume di compravendite pari a 2.069 unità mentre quello produttivo agricolo ha registrato una contrazione del 34,2% con un numero di compravendite pari a 494 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 10.893 in diminuzione del 32,6% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹⁵.

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 *MarketView*, Q2 2020; Italia Retail *MarketView*, Q2 2020; Italia Logistica *MarketView* Q2 2020

¹⁵ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche Il trimestre 2020 mercato residenziale e non residenziale

Sulla base delle stime preliminari dell'ISTAT, l'Indice dei Prezzi delle Abitazioni ("IPAB") acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento nel secondo trimestre del 2020 è aumentato del 3,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2019¹⁶.

Nel primo semestre dell'anno la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli uffici, dell'1,1% per i negozi e dello 0,9% per le abitazioni esistenti.

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia **Sars-CoV-2**, Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio nell'aggiornamento del 22 luglio 2020, ha rivisto le previsioni relative all'andamento del mercato immobiliare predisponendo tre diversi scenari, *SOFT*, *BASE* e *HARD* (in ordine rispettivamente dal meno al più grave) legati all'evoluzione del contesto macroeconomico e conseguentemente del mercato immobiliare italiano.

Per quanto riguarda le previsioni sul numero di compravendite residenziali è prevista una sostanziale diminuzione per l'anno in corso e una successiva crescita per il biennio 2021-2022.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI			
(Migliaia)	SCENARIO		
	SOFT	BASE	HARD
2020	518	495	471
2021	538	500	460
2022	559	521	475

Anche per le previsioni delle erogazioni dei mutui alle famiglie, Nomisma si è affidata ai tre diversi scenari:

EROGAZIONE MUTUI			
(Miliardi di €)	SCENARIO		
	SOFT	BASE	HARD
2020	45,0	42,6	39,8
2021	39,9	36,7	33,7
2022	40,5	37,3	34,4

Anche con riferimento ai valori immobiliari Nomisma suddivide le stime dei prezzi di uffici, negozi e abitazioni per i tre diversi scenari sopra elencati¹⁷:

PREZZI ABITAZIONI				PREZZI UFFICI				PREZZI NEGOZI			
(% variazione)	SCENARIO			(% variazione)	SCENARIO			(% variazione)	SCENARIO		
	SOFT	BASE	HARD		SOFT	BASE	HARD		SOFT	BASE	HARD
2020	-1,4	-2,6	-4,1	2020	-1,8	-3,1	-4,5	2020	-2,0	-3,2	-4,5
2021	-1,2	-2,3	-3,9	2021	-1,8	-2,8	-4,4	2021	-1,1	-2,1	-3,6
2022	-0,1	-1,0	-2,5	2022	-0,7	-1,6	-3,1	2022	-0,3	-1,2	-2,8

¹⁶ Fonte: ISTAT - Prezzi delle Abitazioni, dati provvisori II trimestre 2020

¹⁷ Fonte: Nomisma - Il Rapporto 2020 sul mercato immobiliare

B) Contratti di Locazione

Alla data del 30 settembre 2020 risultano attivi quattro contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. e altre due società, entrambe del gruppo ENI).

Le superfici sfitte risultano complessivamente pari a 33.821 mq e rappresentano il 22% della superficie totale del portafoglio residuo del Fondo. Sono riferite agli immobili totalmente sfitte in Roma, via Cristoforo Colombo 142 e Saluzzo, via Vittime di Bologna 1, per i quali prosegue l'attività di vendita nello stato di fatto.

Nel corso del terzo trimestre si sono concretizzate le interlocuzioni con Eni Corporate University S.p.A., iniziate già durante il quarto trimestre del 2019, volte alla rinegoziazione del contratto di locazione dell'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore". Il conduttore ha confermato la volontà di prolungare la permanenza nell'immobile siglando un nuovo contratto con decorrenza 1° settembre 2020 e durata sei anni + sei, confermando il canone in essere, a fronte dell'impegno del Fondo a sostenere i costi di esecuzione di alcune manutenzioni straordinarie, in particolare impiantistiche, ritenute necessarie all'adeguamento funzionale nel breve periodo.

Con riferimento ai contratti di locazione con il conduttore Saipem S.p.A., si rammenta che, a valle della stipula di un accordo fra le parti, successiva all'esercizio da parte del conduttore medesimo della facoltà di recesso dal contratto di locazione dell'immobile in San Donato milanese viale De Gasperi 16, denominato "3° Palazzo Uffici", continuerà a occupare l'immobile sino alla data del 31 dicembre 2022, nei termini e condizioni del contratto.

Il rapporto locativo sull'immobile denominato 4° Palazzo Uffici, avente scadenza al 30 giugno 2025, non subisce variazioni, così come il contratto di locazione con Eniservizi S.p.A. relativo alla "Mensa del 3° Palazzo Uffici", funzionalmente collegata alle attività lavorative del personale di Saipem S.p.A..

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 30 settembre 2020, risulta essere pari a euro 19.312.818, ammontare che comporta un rendimento del 6,46% sul costo storico e dell'8,90% sul valore di mercato alla data del presente Resoconto.

C) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2020 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 5.127.626 (il dato al 30 giugno 2020 risultava pari a euro 5.029.674 e al 31 dicembre 2019 pari a euro 5.368.247), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di settembre ma avente competenza nel quarto trimestre 2020, pressoché interamente saldata nel corrente mese di ottobre; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 3.342 circa (per confronto risultavano pari a euro 8.500 al 30 giugno 2020 ed euro 35.104 al 31 dicembre 2019), pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al monte canoni complessivo.

La somma complessiva accantonata nel fondo svalutazioni al 30 settembre 2020 è pari a euro 1.671.

D) Politiche di investimento e di disinvestimento

Con riferimento all'immobile sito in Roma si rammenta che, in data 13 gennaio 2020, è stato sottoscritto un preliminare di compravendita al prezzo di euro 40.700.000. In data 30 settembre 2020 non è stato possibile perfezionare la vendita dinnanzi al notaio incaricato, a causa del rifiuto del promissario acquirente di dare esecuzione agli impegni assunti, in ragione delle mutate circostanze socio-economiche conseguenti all'emergenza da Sars-CoV-2 e dell'asserito sopravvenuto squilibrio contrattuale. Sono attualmente allo studio tutti i più opportuni rimedi adottabili e le azioni esperibili dal Fondo al fine di tutelare le proprie ragioni e i propri interessi.

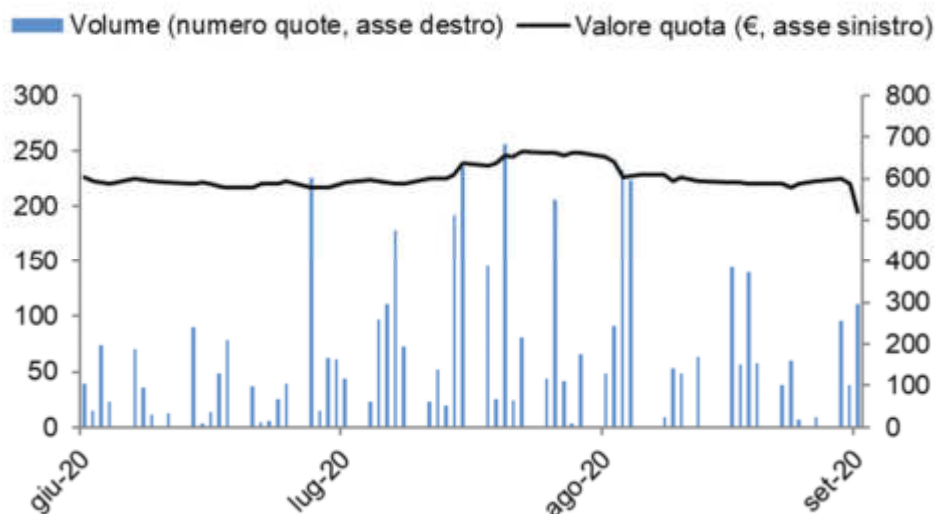
Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato "Trasformatore", come indicato nel paragrafo dedicato alle locazioni, è giunta a buon fine la trattativa di rinegoziazione del contratto di locazione con Eni Corporate University (Gruppo ENI). In data 30 settembre 2020 è stata formalizzata la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione di durata sei anni + sei. E' attualmente in corso la selezione di un partner a cui affidare l'incarico di commercializzazione alla vendita a reddito, alle nuove condizioni, che si prevede di perfezionare nel corso del 2021. Parallelamente sono proseguite le attività e sono state intensificate le azioni necessarie e funzionali alla definizione, con il Comune di San Donato Milanese e con i firmatari di una più ampia convenzione urbanistica (tra cui l'apportante Asio S.r.l.), delle modalità per l'adempimento di alcune previsioni della convenzione stessa, in quanto tale aspetto rileva ai fini del miglior risultato alla vendita.

A seguito della comunicazione di disdetta al contratto di locazione del 3° Palazzo Uffici, trasmessa alla SGR dal conduttore Saipem S.p.A. al termine del 2019, nel primo semestre dell'esercizio sono state intavolate fra le parti alcune interlocuzioni che hanno portato alla sottoscrizione di un accordo per il posticipo del rilascio dell'immobile al 31 dicembre 2022. Sono rimaste invece ferme e invariate le condizioni e la durata dei contratti di locazione del 4° Palazzo Uffici e della Mensa del 3° Palazzo Uffici. Il processo di vendita a reddito del portafoglio composto dai tre suddetti immobili (sospeso nel corso del 2018) verrà riavviato a breve, con incarico di commercializzazione affidato alla società Jones Lang LaSalle S.p.A., in base alle caratteristiche economico-finanziarie sopra evidenziate e con congruo anticipo rispetto al termine del Periodo di Grazia, per poter cogliere sul mercato eventuali opportunità favorevoli alla cessione anticipata.

I limiti imposti dall'emergenza sanitaria hanno rallentato anche le attività di promozione messe in atto dal *broker* IPI Intermediazione S.r.l., incaricato per la commercializzazione alla vendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN) (già supermercato, da tempo sfitto), nello stato di fatto. Gli interessi emersi sino ad ora non si sono concretizzati in proposte vincolanti a un prezzo in linea con le aspettative di *Business Plan*.

Si rammenta infine che, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga del termine di durata del Fondo di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia"), pertanto sino al 31 dicembre 2022.

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 periodo di riferimento**

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 2020 la quotazione del Fondo, dopo una stabilità iniziale, ha registrato una forte diminuzione al termine del trimestre. Infatti, il titolo ha chiuso il trimestre con una variazione negativa del 13,7% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa dell'1,9% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 225,85 dello scorso 30 giugno (ultimo giorno di quotazione del secondo trimestre) a euro 195 del 30 settembre 2020. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 55%.

L'andamento del titolo riflette la generale incertezza dovuta soprattutto alla persistenza della diffusione del Sars-CoV-2 in tutto il mondo che ha portato a un rallentamento degli investimenti, in attesa di quella che sarà la futura evoluzione del virus e gli effetti sui mercati finanziari.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 21 agosto con un valore di euro 249,65 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 30 settembre 2020 con euro 195 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 190 quote, in forte diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 427 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 19 agosto con 683 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a euro 164.046.

F) Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

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

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del D.L. 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹⁸ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

¹⁸ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del D.L. 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

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

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

- 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 decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni¹⁹, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁰ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di Fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto

¹⁹ L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n. 48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

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

massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta "Legge di Stabilità 2013").

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

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea