

Comunicazione ai titolari delle quote di partecipazione al Fondo Comune  
di Investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Europa Immobiliare n. 1"

La presente comunicazione ha come oggetto la rendicontazione a favore dei Beneficiari del Fondo "Europa Immobiliare n. 1" (di seguito il "Fondo") in relazione ai risultati dell'attività di gestione delle poste attive e passive ancora in essere alla data del 31 dicembre 2019, svolta a titolo gratuito da Sagitta SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR"), in base al "Mandato Gestorio".

Si riportano di seguito i principali avvenimenti intervenuti nel corso dell'esercizio 2019:

- Incasso di Euro 774.155,15 a fronte (i) del versamento dei canoni di locazione degli immobili adibiti a caserma, ubicati a Sala Consilina (SA) e Rivoli (TO), oggetto di cessione a favore del Fondo in esecuzione del Contratto di Cessione Crediti, stipulato in data 21 dicembre 2017 (e, dunque, contestualmente all'atto di vendita) dalla Gianicolo Real Estate Prima S.r.l. a garanzia del saldo prezzo e (ii) del pagamento di un ulteriore acconto prezzo da parte dell'acquirente, con la conseguente riduzione dell'ammontare del saldo prezzo ancora da incassare (pari al 31 dicembre 2019 ad Euro 2.545.116,64);
- Svincolo dell'importo di Euro 266.891,00, a fronte del mancato svolgimento di accertamenti fiscali sull'atto di vendita dell'immobile di Levate (BG);
- Svincolo dell'importo di Euro 65.816,00, a fronte del mancato svolgimento di accertamenti fiscali sull'atto di vendita dell'immobile di Rivoli (TO);
- Pagamento di Euro 280.730,31 per costi post liquidazione di cui (i) Euro 221.795,21 per le attività di assistenza legale/fiscale per la definizione delle verifiche concluse nel 2018 dalla Guardia di Finanza con riferimento ai veicoli esteri (ii) Euro 20.130,00 per l'annuncio sul quotidiano il Sole 24 Ore riferito al rimborso pro quota effettuato nel 2019 ed (iii) Euro 20.360,24 per la gestione e gli interessi passivi dovuti in relazione al C/C acceso presso la banca depositaria del Fondo.
- In data 9 luglio 2019, è stato notificato alla Gianicolo Real Estate Prima S.r.l. un ricorso ai sensi dell'articolo 702bis del Codice di Procedura Civile, volto ad ottenere nell'interesse del Fondo il saldo del prezzo di vendita – fissato in Euro 4.500.000,00 – degli immobili adibiti a caserma, ubicati a Sala Consilina (SA) ed a Rivoli (TO), la quale era stata perfezionata con atto ai rogiti del dott. Genghini, notaio in Roma, in data del 21 dicembre 2017.
- In data 18 dicembre 2019, è stata notificata una cartella esattoriale da Euro 1.199.297,24 avente ad oggetto il versamento dell'imposta di registro (oltre sanzioni ed interessi) portata dall'avviso di pagamento n° 2016/003/SC/000001431/0/001 e pretesa dall'Agenzia delle Entrate, in relazione alla sentenza n° 1431/2016 del 26 gennaio 2016 che ha definito in favore del Fondo il giudizio di 1° grado incardinato nel 2011 contro le società del gruppo "Acqua Marcia". Tale provvedimento è stato superato dalla sentenza di appello n° 7380 del 21 novembre 2018, che ha dichiarato, in via definitiva, la cessata materia del contendere tra le parti. A fronte di ciò, l'imposta di registro sulla sentenza n° 1431/2016 non è più dovuta. Tuttavia, il procedimento di opposizione avverso l'avviso di pagamento n° 2016/003/SC/000001431/0/001 incardinato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, non si è ancora concluso e, pertanto, in data 15 gennaio

2020 è stato necessario presentare un ulteriore ricorso, per richiedere l'immediata sospensione ed il successivo annullamento della cartella esattoriale e scongiurare, in tal modo, indebite azioni di natura esecutiva nei confronti degli attivi della liquidazione del Fondo.

- In data 18 dicembre 2019, sono stati notificati due avvisi di rettifica e liquidazione, di contenuto identico, aventi ad oggetto le maggiori imposte catastali, ipotecarie e di registro (oltre alle rispettive sanzioni e gli interessi), complessivamente pari ad Euro 114.038,39, asseritamente dovute - in solido dall'acquirente e dal venditore - in relazione all'atto di compravendita (registrato in data 29 dicembre 2017) dell'immobile adibito a caserma ubicato in Sala Consilina (SA), già di proprietà del Fondo e ceduto alla Gianicolo Real Estate Prima S.r.l. il 21 dicembre 2017.

Sulla base di quanto sopra rappresentato, il NAV al 31 dicembre 2019 distribuibile a favore dei Beneficiari ammonta complessivamente a Euro 774.149,13, corrispondente a Euro 6,827 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, come di seguito riportato:

<b>NAV al 31 dicembre 2019</b>	<b>3.579.300,38</b>
<b>Crediti in attesa di incasso</b>	<b>2.805.151,25</b>
<b>NAV distribuibile</b>	<b>774.149,13</b>
<b>Numero di quote</b>	<b>113.398,00</b>
<b>NAV distribuibile pro quota</b>	<b>6,827</b>

Essendo stata superata la soglia pari ad Euro 5,00 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, la SGR ha deliberato in data 26 febbraio 2020 di procedere con il Rimborso di Euro 6,827 pro quota.

Il pagamento del Rimborso, così come deliberato, verrà effettuato in data 25 marzo 2020 per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata, presso Monte Titoli S.p.A.

\* \* \*

Per maggiore dettaglio si riporta di seguito la situazione patrimoniale del Fondo al 31 dicembre 2019 (raffronto dati con la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2018):

**SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO**

	SITUAZIONE AL 31/12/2019		SITUAZIONE AL 31/12/2018	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Oneri Pluriennali				
E2. Altri Beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.457.156,81</b>	<b>47</b>	<b>13.117.402,20</b>	<b>78</b>
F1. Liquidità disponibile	2.457.156,81		13.117.402,20	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.805.151,25</b>	<b>53</b>	<b>3.613.082,04</b>	<b>22</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	-		-	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.805.151,25		3.613.082,04	
G4.1. Quote da assegnare in convertendo finanziamenti stralciati				
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>5.262.308,06</b>	<b>100</b>	<b>16.730.484,24</b>	<b>100</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>			
H1. Finanziamenti ipotecari			
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
H3.1. Finanziamenti stralciati da convertire			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>			
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>			
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	- 1.683.007,68	-	1.915.995,70
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati			
M2. Debiti di imposta			11.794,93
M3. Ratei e risconti passivi			
M4. Altre	- 1.683.007,68	-	1.904.200,77
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	- 1.683.007,68		1.915.995,70
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>3.579.300,38</b>		<b>14.814.488,54</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>113.398,00</b>		<b>113.398,00</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>31,564</b>		<b>130,642</b>
Rimborsi o proventi distribuiti per quota			

### Posizione netta di liquidità

L'importo relativo alla voce "F1. Liquidità disponibile" corrisponde per Euro 2.457.156,81 al controvalore depositato sul conto corrente ordinario alla data del 31 dicembre 2019.

### Altre Attività

Di seguito si fornisce il dettaglio della voce "Altre Attività":

ALTRE ATTIVITA'	Importo	Importo
<b>G.1 Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate</b>		
<b>G.2 Ratei e risconti attivi</b>		
<b>G3. Risparmio di imposta</b>		
<b>G.4 Altre</b>	<b>2.805.151,25</b>	
- Crediti Commerciali		2.612.021,52
- Crediti Diversi		192.818,73
- Credito IVA		-
- Credito imposta Estero		311,00
<b>Totale altre attività</b>	<b>2.805.151,25</b>	

Le "Altre attività" sono così composte:

- I "crediti commerciali" sono pari (i) ad Euro 2.545.116,64 per il saldo residuo del prezzo di vendita delle Caserme di Rivoli (TO) e di Sala Consilina (SA) non ancora incassato (ii) ad

Euro 66.904,94 per i canoni di locazione rimasti parzialmente insoluti da parte dei conduttori delle caserme di Rivoli e di Sala Consilina (Ministero degli Interni)

- I “crediti diversi” sono pari (i) ad Euro 31.225,83 per interessi sul ritardato pagamento da parte dell’Erario relativo ad un rimborso IVA richiesto nell’anno 2008 (ii) ad Euro 150.000 per la penale prevista per il ritardato pagamento del saldo prezzo della vendita delle Caserme di Rivoli (TO) e Sala Consilina (SA) (iii) ad Euro 11.592,90 per importi indebitamente riscossi dall’Agenzia delle Entrate Riscossione in relazione ad un debito tributario di competenza di un fondo in liquidazione giudiziale dal 2015 e, dunque, non più gestito dalla SGR.
- I “crediti di imposta” sono relativi agli acconti versati per imposte sui redditi relativi all’immobile tedesco di Gelsenkirchen per Euro 311,00.

### Altre Passività

Di seguito si fornisce il dettaglio della voce “Altre passività”:

<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>Importo</b>	<b>Importo</b>
<b>M.1 Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati</b>		
<b>M.2 Debiti di imposta</b>	-	
<b>M.3 Ratei e risconti passivi</b>	-	
<b>M.4 Altre</b>	<b>1.683.007,68</b>	
- Debiti verso fornitori		7.784,69
- Fatture da ricevere		1.050,00
- Fondo Costi Futuri in Liquidazione		306.992,08
- Fondo Rischi Fiscali		1.367.180,91
<b>Totale altre Passività</b>	<b>1.683.007,68</b>	

Le “Altre passività” sono così composte:

- “Debiti verso fornitori” per Euro 7.784,69 relativi a fatture ricevute e non ancora pagate.
- “Debiti per fatture da ricevere” per Euro 1.050,00 inerenti a spese di quotazione relative al 2017.
- “Fondo costi futuri” post liquidazione, prudenzialmente rapportati a un periodo massimo di ultimazione della liquidazione – 9 anni – per un totale di Euro 306.992,08:
  - Consulenze fiscali per Euro 172.676,94;
  - Consulenze legali per Euro 21.106,423;
  - Costi per archivio documentale in Germania per Euro 5.081,30;
  - Penale per il mancato utilizzo dei parcheggi dell’immobile sito in Germania per Euro 10.000,00;

- Costi per le future distribuzioni ai Beneficiari per Euro 63.145,98;
- Costi di gestione del c/c bancario e relativi oneri finanziari per Euro 24.980,18.
- “Fondo rischi fiscali” per un totale di Euro 1.367.180,91 per:
  - Cartella esattoriale da Euro 1.199.297,24 avente ad oggetto il versamento dell’imposta di registro (oltre sanzioni ed interessi) portata dall’avviso di pagamento n° 2016/003/SC/000001431/0/001 e pretesa dall’Agenzia delle Entrate, in relazione alla sentenza n° 1431/2016 del 26 gennaio 2016, per la quale il Fondo risulta responsabile in solido (come per legge) unitamente alle altre parti del giudizio;
  - Possibili costi di assistenza legale in relazione alla gestione della vertenza di cui al punto precedente per Euro 9.200,00;
  - Possibili riprese di IVA e di tasse sugli immobili acquistati in Germania per complessivi Euro 40.000,00;
  - Possibili pendenze fiscali, per complessivi Euro 115.000, relative ad accertamenti ancora teoricamente possibili in quanto tuttora in termini.

Alla data del 25 marzo 2020 il Fondo avrà distribuito agli investitori un ammontare complessivo pari ad Euro 1.728,30 per quota (pari ad un ammontare complessivo di Euro 195.985.536,604) a fronte di un valore nominale di sottoscrizione di Euro 2.500,00 per quota (pari ad un ammontare complessivo di Euro 283.495.000,00).

Milano, 26 febbraio 2020

**Sagitta SGR S.p.A.**  
**Fondo Europa Immobiliare n. 1**