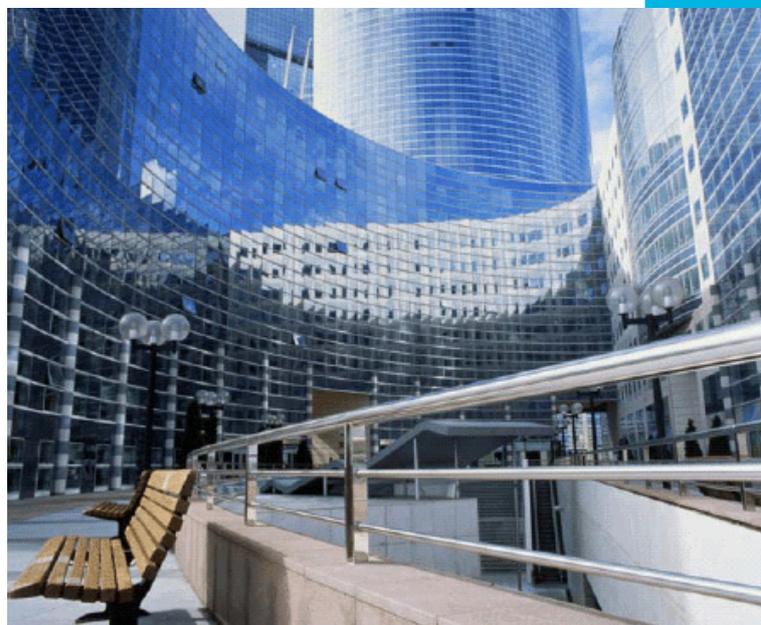


Europa **1** *Immobiliare*

Fondo Comune di
investimento immobiliare di
tipo chiuso

*Istituito ai sensi dell'art. 36 del d. lgs.
n. 58/98 Testo Unico della Finanza*



**SITUAZIONE
PATRIMONIALE
al 31 DICEMBRE 2020**



1. Relazione degli Amministratori

La presente relazione ha come oggetto la rendicontazione da fornire ai Beneficiari della liquidazione del Fondo "Europa Immobiliare 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 2020, 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 2020:

- Incassi per Euro 1.673.223,18 a fronte (i) del versamento dei canoni di locazione delle Caserme di 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 Prima Real Estate S.r.l. a garanzia del saldo prezzo e (ii) del pagamento, a fronte dell'atto di transazione firmato in data 23 ottobre 2020, 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 2020 ad Euro 883.486,36);
- Svincolo dell'importo di Euro 115.000,00, a fronte della chiusura del procedimento di accertamento fiscale sull'atto di vendita dell'immobile di Sala Consilina;
- Pagamento di Euro 80.470,05 per costi post liquidazione di cui (i) Euro 69.064,89 per le attività di assistenza legale/fiscale per la definizione delle verifiche concluse nel 2018 dalla Guardia di Finanza con riferimento ai veicoli esteri ed alla pendenza in essere con la Gianicolo Prima Real Estate S.r.l. (ii) Euro 3.495,30 per i corrispettivi riconosciuti a Monte Titoli S.p.A. per i servizi resi a favore del Fondo in relazione ai rimborsi di capitale ed alla gestione dei rapporti con i collocatori delle quote ed (iii) Euro 7.909,86 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 sentenza è stata superata dalla sentenza di appello n° 7380 del 21 novembre 2018, la quale 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. Il procedimento di opposizione avverso l'avviso di pagamento n° 2016/003/SC/000001431/0/001, incardinato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ed il procedimento di opposizione avverso la cartella esattoriale da Euro 1.199.297,24, incardinato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Trieste sono stati rispettivamente definiti con la sentenza n° 8390 del 27 ottobre 2020 e con la sentenza n° 107 del 23 settembre 2020, le quali, senza entrare nel merito della vicenda, hanno dichiarato l'estinzione del giudizio per cessata materia del contendere, in considerazione del fatto che l'imposta di registro in relazione alla sentenza n° 1431/2016 era stata, già versata il 31 ottobre 2018 dalle Assicurazioni Generali S.p.A. coobbligata in solido, in quanto parte del giudizio e parte soccombente unitamente alle società del gruppo "Acqua Marcia". L'avviso di pagamento era stato, dunque, emesso a fronte di un equivoco: il versamento della imposta di registro era stato effettuato per il tramite della Generali Italia S.p.A. e non direttamente dalle Assicurazioni Generali S.p.A. e ciò aveva indotto in errore l'Agenzia delle



Entrate, la quale aveva considerato l'imposta di non versata e, dunque, ancora dovuta. Con comunicazione del 19 gennaio 2021, la SGR ha chiesto alle Assicurazioni Generali S.p.A. di voler confermare di essersi già attivata per ottenere il rimborso della imposta di registro versata in quanto la medesima, per come sopra meglio precisato, deve ritenersi non più dovuta in considerazione della pronuncia di cessata materia del contendere contenuta nella sentenza di appello n° 7380 del 21 novembre 2018. A fronte di ciò, la SGR ha ulteriormente precisato che, qualora le Assicurazioni Generali S.p.A. non si dovessero attivare per ottenere il rimborso della imposta di registro, il Fondo non potrà in alcun modo essere chiamato a risponderne, in ragione della circostanza che nei rapporti interni tra le parti del giudizio - e, a maggior ragione, per i capi oggetto di tassazione - le eventuali pretese di regresso delle Assicurazioni Generali potrebbero operare (anche per le porzioni eventualmente incapienti, ex art. 1299, Il comma, c.c.) solo ed esclusivamente rispetto ai convenuti condannati ossia solo nei confronti delle società del gruppo Acqua Marcia. Alla data di approvazione della presente relazione la comunicazione suddetta non è stata ancora riscontrata dalle Assicurazioni Generali S.p.A.

- 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. A fronte dell'apertura della procedura di accertamento con adesione ed alle conseguenti verifiche sulle imposte effettivamente versate in occasione del rogito, l'Agenzia delle Entrate ha ridimensionato la propria pretesa che è stata ridotta ad Euro 27.402,26 e definita con l'impegno al versamento delle imposte in 8 rate trimestrali da parte del solo acquirente, in esecuzione di quanto già previsto nel contratto di compravendita.

Quotazione del Fondo presso Borsa Italiana S.p.A.

Le quote del Fondo sono state collocate nell'ambito di un'offerta pubblica di sollecitazione svoltasi nel periodo 15 settembre - 20 novembre 2004, previa pubblicazione del prospetto informativo, già depositato presso la CONSOB, in data 13 settembre 2004. All'esito dell'offerta pubblica, sono state sottoscritte n. 113.398 quote del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna e aventi eguali diritti, per un importo complessivo di Euro 283.495.000 ripartite tra 36.963 sottoscrittori. Il canale distributivo prevalentemente utilizzato è stato quello di Poste Italiane S.p.A.

A decorrere dal 4 dicembre 2006, il Fondo è stato quotato presso la Borsa di Milano. Il prezzo di apertura delle negoziazioni è stato pari ad Euro 2.500,00.

A far data dal 27 dicembre 2017, ultimo giorno di negoziazione, le quote del Fondo sono state cancellate dalla quotazione sul segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A. (ISIN IT0003725246 - cod. QFEI1), con esecuzione dei relativi contratti il 29 dicembre 2017.

Mandato Gestorio

L'attività di liquidazione del Fondo è terminata il 28 febbraio 2018.

Per consentire il completamento delle attività connesse alla liquidazione del Fondo, in data 14 febbraio 2018, il Consiglio di Amministrazione di Vegagest SGR S.p.A. (ora Sagitta SGR S.p.A.) ha deliberato di assumere - nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che alla data di liquidazione del Fondo



risultavano avere diritto ai proventi e/o ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima (i "Beneficiari") - l'impegno unilaterale ed irrevocabile a proseguire la gestione e la definizione dei rapporti imputabili al Fondo ancora pendenti alla data del 28 febbraio 2018 (peraltro presentanti contenuti economici assolutamente marginali rispetto al patrimonio iniziale del Fondo), in conformità con quanto stabilito dall'art. 36, comma 3 del D.Lgs. n. 58/1998 (convenzionalmente, il "Mandato Gestorio").

In tale contesto, la SGR, sempre nell'interesse ed a beneficio dei Beneficiari, si è impegnata a provvedere – senza percepire alcun compenso per le attività svolte – alla gestione dei rapporti attivi e passivi ancora imputabili in capo al Fondo alla data del 28 febbraio 2018.

In particolare, la SGR si è impegnata, tra l'altro: (i) a riscuotere i crediti non ancora interamente riscossi, a proseguire la gestione dei contenziosi attivi tuttora in essere, ed a proseguire la gestione degli effetti conseguenti alla liquidazione delle partecipazioni estere tuttora in essere rappresentative delle società veicolo utilizzate per gli investimenti immobiliari all'estero, oggi totalmente svuotate per l'integrale liquidazione di tutti gli immobili posseduti (congiuntamente, le "Attività"); (ii) a pagare i debiti originati da rapporti giuridici facenti capo al Fondo ancora da saldare, a gestire i contenziosi passivi che potrebbero eventualmente originarsi in relazione alle pretese di terzi già note, ed infine a far fronte alle eventuali passività potenziali ed ulteriori del Fondo (congiuntamente le "Passività").

Nell'ambito dell'esecuzione del Mandato Gestorio, funzionale al completamento delle attività connesse alla liquidazione del Fondo, la SGR provvederà inoltre a corrispondere periodicamente ai Beneficiari, al netto dei costi sostenuti per lo svolgimento del Mandato Gestorio stesso: (i) le somme derivanti dall'incasso delle Attività; e (ii) gli importi corrispondenti alle minori somme effettivamente pagate in relazione alle Passività. Qualora sussistano tali condizioni, si darà seguito al pagamento, entro il 31 marzo di ogni anno, con riferimento all'attività svolta al 31 dicembre dell'anno precedente, per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrato presso Monte Titoli S.p.A., e a condizione che l'importo da attribuire per ciascuna quota risulti pari o superiore a Euro 5,00 (cinque/00).

Gli impegni che la SGR ha assunto nell'interesse ed a favore dei Beneficiari, funzionali alla definizione dei rapporti attivi e passivi ancora pendenti in capo al Fondo, proseguiranno fino al decimo anno successivo alla data finale di liquidazione del Fondo, ovvero al maggior termine che dovesse rendersi necessario per la definizione dei rapporti giuridici pendenti.

La SGR, al fine di garantire la massima trasparenza nell'esecuzione del Mandato Gestorio, provvederà – in occasione di ciascun pagamento a favore dei Beneficiari, e comunque entro il 31 marzo di ogni anno, con riferimento all'attività svolta al 31 dicembre dell'anno precedente – a riepilogare a favore dei Beneficiari gli esiti delle attività svolte in esecuzione del Mandato Gestorio, mediante pubblicazione di un apposito resoconto sul proprio sito internet ed eventualmente, a discrezione della SGR, mediante altri canali di informazione.

Infine, la SGR, allo scopo di adempiere puntualmente e diligentemente agli impegni assunti con il Mandato Gestorio, ha altresì aperto, presso Depobank S.p.A. (attuale Banca Depositaria del Fondo), nell'interesse e per conto dei Beneficiari, un conto corrente vincolato (di seguito il "Conto Terzi"), finalizzato esclusivamente alla gestione ed amministrazione dei rapporti attivi e passivi ancora pendenti in capo al Fondo.

Tale conto vincolato – nel quale confluiranno tutti gli importi derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione del Mandato Gestorio – potrà essere amministrato e gestito, nell'interesse e per conto dei Beneficiari, dalla SGR, al solo fine di adempiere agli impegni assunti con il Mandato Gestorio.

In particolare, gli importi vincolati del Conto Terzi non saranno nella disponibilità della SGR, in quanto potranno essere utilizzate dalla SGR medesima esclusivamente al fine del perfezionamento delle attività funzionali al completamento della liquidazione del Fondo. Gli impegni riferibili a qualunque



titolo al Fondo troveranno comunque soddisfazione nei limiti delle Attività e delle somme depositate nel Conto Terzi.

Il Piano di Riparto

Sulla base di quanto sopra rappresentato, il NAV al 31 dicembre 2020 distribuibile a favore dei Beneficiari ammonta complessivamente a Euro 1.788.204,20 corrispondente a Euro 15,769 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, come di seguito riportato:

NAV al 31 dicembre 2020	2.920.132,27
Crediti in attesa di incasso	1.131.928,07
NAV distribuibile	1.788.204,20
Numero di quote	113.398,00
NAV distribuibile pro quota	15,769

Essendo stata superata la soglia pari ad Euro 5,00 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, la SGR ha deliberato in data 24 febbraio 2021 di procedere con il Rimborso di Euro 15,769 pro quota.

Il pagamento del Rimborso, così come deliberato, verrà effettuato in data 24 marzo 2021 per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata, presso Monte Titoli S.p.A.

Eventi successivi al 31 dicembre 2020

Il giudizio contro la Gianicolo Real Estate Prima S.r.l., incardinato presso il Tribunale di Milano è tuttora in corso e l'udienza successiva, è stata rinviata al 2 aprile 2021. Il giudizio verrà abbandonato, qualora la Gianicolo Real Estate Prima S.r.l. dia corretta esecuzione alla transazione sottoscritta con il Fondo in data 23 ottobre 2020 e provveda a versare il saldo del prezzo, entro il 31 marzo 2021.



2. Situazione Patrimoniale

Si riporta di seguito la Situazione Patrimoniale del periodo chiuso al 31 dicembre 2020.

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	SITUAZIONE AL 31/12/2020		SITUAZIONE AL 31/12/2019	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
E1. Oneri Pluriennali				
E2. Altri Beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	3.275.742	74	2.457.157	47
F1. Liquidità disponibile	3.275.742		2.457.157	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.131.928	26	2.805.151	53
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	-		-	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.131.928		2.805.151	
G4.1. Quote da assegnare in convertendo finanziamenti stralciati				
TOTALE ATTIVITA'	4.407.670	100	5.262.308	100



	SITUAZIONE AL 31/12/2020		SITUAZIONE AL 31/12/2019	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1. Finanziamenti ipotecari				
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
H3.1. Finanziamenti stralciati da convertire				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	- 1.487.538		- 1.683.008	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-			
M2. Debiti di imposta	- 1.856			
M3. Ratei e risconti passivi	-			
M4. Altre	- 1.485.682		- 1.683.008	
TOTALE PASSIVITA'	- 1.487.538		- 1.683.008	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	2.920.132		3.579.300	
Numero delle quote in circolazione	113.398		113.398	
Valore unitario delle quote	25,751		31,564	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota				

Nel redigere i prospetti contabili del Fondo sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche ed integrazioni.

Criteri contabili e di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono qui di seguito riepilogati.

Altre attività

I crediti commerciali e le altre attività sono stati valutati in base al presunto valore di realizzo.

I crediti di imposta e il credito Iva sono iscritti al valore nominale e riflettono la posizione fiscale del Fondo.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Altre passività

I ratei e risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre passività sono state valutate al loro valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo e delle norme stabilite dal Regolamento del Fondo in materia di "Regime delle spese".



Posizione netta di liquidità

L'importo relativo alla voce "F1. Liquidità disponibile" corrisponde per Euro 3.275.741,77 al controvalore depositato sul conto corrente ordinario alla data del 31 dicembre 2020.

Altre Attività

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

ALTRE ATTIVITA'	Importo	Importo
G.1 Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate		
G.2 Ratei e risconti attivi		
G3. Risparmio di imposta		
G.4 Altre	1.131.928,07	
- Crediti Commerciali		950.391,24
- Crediti Diversi		181.225,83
- Credito IVA		-
- Credito imposta Estero		311,00
Totale altre attività	1.131.928,07	

Le "Altre attività" sono così composte:

- I "crediti commerciali" sono pari (i) ad Euro 883.486,30 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 e (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).
- 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":



ALTRE PASSIVITA'	Importo	Importo
M.1 Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		
M.2 Debiti di imposta	1.855,56	
M3 Ratei e risconti passivi	-	
M.4 Altre	1.485.682,01	
- Debiti verso fornitori		7.784,69
- Fatture da ricevere		1.050,00
- Fondo Costi Futuri in Liquidazione		224.666,41
- Fondo Rischi Fiscali		1.252.180,91
Totale altre Passività	1.487.537,57	

Le "Altre passività" sono così composte:

- "Debiti di imposta" per Euro 1.855,56 per ritenute da lavoro autonomo da versare all'Erario.
- "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 ammontare totale residuo, rispetto a quanto già utilizzato negli esercizi precedenti, di Euro 224.666,41:
 - Consulenze fiscali per Euro 120.488,59;
 - Consulenze legali per Euro 12.375,52;
 - 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 59.650,68;
 - Costi di gestione del c/c bancario e relativi oneri finanziari per Euro 17.070,32;
- "Fondo rischi fiscali" per un totale di Euro 1.252.180,91 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 era stato considerato responsabile in solido 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 riprese di imposte/tasse sugli immobili per anni precedenti per complessivi Euro 3.683,67;

Alla data del 24 marzo 2021 il Fondo avrà distribuito agli investitori un ammontare complessivo pari ad Euro 1.744,067 per quota (pari ad un ammontare complessivo di Euro 197.773.709,666) 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).

Sagitta SGR S.p.A.
Fondo Europa Immobiliare n. 1
Il Presidente

Sagitta SGR SpA

Via Lanzone, 31

20123 Milano

Tel. 02-30468301

www.sagittasgr.it

