



Comunicazione

ai titolari di quote del Fondo Comune di Investimento immobiliare chiuso denominato "Europa Immobiliare 1"

Milano, 1 marzo 2018

Oggetto: Rimborso finale delle quote del Fondo Comune di Investimento immobiliare chiuso denominato "Europa Immobiliare 1" (il "Fondo")

La presente comunicazione è indirizzata a tutti coloro che risultavano titolari di quote del Fondo al 31 dicembre 2017, termine del periodo di liquidazione del Fondo medesimo (di seguito, i "Beneficiari").

Con l'avvenuta approvazione, in data odierna, del rendiconto finale di liquidazione del Fondo e del relativo piano di riparto, si è completata la procedura di liquidazione del Fondo stesso nei termini e nelle modalità previste dalla normativa applicabile e, in particolare, dal Regolamento di gestione.

Si riportano, di seguito, alcune informazioni, già comunicate al mercato e contenute nei rendiconti del Fondo, che si reputano utili per i Beneficiari, in relazione al rimborso finale delle quote del Fondo e alle ulteriori eventuali distribuzioni derivanti dalla liquidazione.

1. L'istituzione del Fondo e l'attività di investimento e disinvestimento effettuata

Il Fondo, istituito da Vegagest SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR") e collocato nel 2004, ha investito la raccolta di liquidità, pari a complessivi Euro 283.495.000,00, in immobili con caratteristiche rispondenti allo scopo del Fondo stesso, indicato nel relativo Regolamento di gestione.

La tabella sotto riportata contiene l'elenco del patrimonio immobiliare in cui il Fondo ha investito negli anni, con specifica indicazione di date e costi di acquisto, oneri sostenuti, date e ricavi di vendita.

Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati (3)	Oneri sostenuti (4)	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto (0)		Data	Ricavo di vendita (2)			
Via Cardano, 10 - Milano	14.603	29/06/2005	66.428.687	65.800.000	19/12/2006	72.280.000	3.037.025	295.675	8.592.663
Via Veneziani, 56 - Roma	29.468	29/06/2005	44.134.284	43.500.000	19/12/2006	50.070.000	4.527.667	141.168	10.322.215
Koblenz - Germania	4.607	30/12/2005	17.261.462	18.500.000	30/09/2008	19.000.000	2.802.546	3.317.126	1.223.958
MGMF Limburg - Belgio	26.822	13/06/2007	13.981.969	14.220.000	01/07/2011	14.220.000	1.573.823	-	1.811.854
Eindhoven (Tulip Property III B.V. - Olanda)	19.903	22/06/2007	19.325.000	13.450.000	26/10/2012	14.300.000	729.105	-	4.295.895
Londra (Partnership House Unit Trust)	3.637	11/05/2005	42.132.579	42.347.177	12/12/2013	50.561.717	17.108.970	-	25.538.108
Golden Saltsjobaden (Svezia)	10.128	26/07/2006	18.830.054	17.834.769	28/02/2014	17.987.032	6.678.336	-	5.835.314
Via Lope de Vega - Milano	6.371	29/06/2007	15.668.069	14.200.000	30/07/2015	13.880.000	8.128.623	860.584	5.479.970
Croydon Colonnades Leisure Park Purley Way Cro 4rj	15.169	20/12/2005	38.084.193	32.330.616	24/11/2015	32.064.005	20.863.956	5.376.086	9.467.682
Golden Valbo/Kopling (Svezia)	21.643	26/07/2006	25.069.278	27.079.672	30/09/2015	26.866.000	10.995.076	-	12.791.798
Amstelveen (Tulip Property II BV - Olanda)	15.810	21/12/2006	43.250.000	10.400.000	15/12/2015	10.600.000	15.643.075	-	17.006.925
Milano - Via Bisceglie, 71-73-75	13.730	28/09/2007	36.299.495	24.300.000	21/01/2016	24.200.000	19.754.205	1.574.496	6.080.214
Almere (Tulip Property I BV - Olanda)	11.882	01/12/2006	38.750.000	26.900.000	04/02/2016	27.045.000	11.816.951	-	111.951
Casal del Marmo, Roma Via Arola, 55	30.663	03/04/2006	36.065.930	12.630.000	28/04/2016	14.200.000	21.206.733	4.002.010	4.661.207
Liscate - Mora di Liscate (MI) S.P. Cerca, 39	45.267	30/06/2006	37.058.538	24.320.000	22/12/2016	22.700.000	25.244.002	5.281.435	5.604.029
Gelsenkirchen - Bahnhofstrasse	19.607	21/12/2006	49.725.307	32.875.000	09/01/2017	32.875.000	35.237.879	15.995.539	2.392.033
Levate (BG), Via Dossi	43.355	30/11/2005	36.996.435	13.140.000	03/08/2017	11.000.000	12.043.538	3.788.841	17.741.738
Caserma di Sala Consilina (SA)	4.096	30/11/2005	4.921.600	2.350.000	21/12/2017	1.650.000	4.075.249	530.300	273.349
Caserma di Rivoli (TO)	3.945	30/11/2005	4.644.798	2.380.000	21/12/2017	2.850.000	4.230.886	801.103	1.634.985
Totale al 31/12/2017	340.706		588.627.678	438.557.234		458.348.754	225.697.645	41.964.364	53.454.358

(0) - I costo di acquisto include anche i costi sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria incrementativi di valore.

Per gli immobili di Londra, Croydon, Golden Valbo/Kopling, Golden Saltsjobaden i prezzi di vendita sono riportati convertiti in Euro ai cambi della data di acquisto

(1) - valore desunto dalla stima degli Esperti Indipendenti fornita in sede di ultima valutazione semestrale prima della vendita.

(2) - per gli immobili di Londra, Croydon, Golden Valbo/Kopling, Golden Saltsjobaden i prezzi di vendita sono riportati convertiti in Euro ai cambi della data di cessione

(3) - proventi generati dalle locazioni e dal recupero di costi sostenuti sull'immobile e radddebitati ai conduttori.

Nel caso di MGMF Limburg, Eindhoven, Golden Saltsjobaden, Golden Valbo/ Kopling, Amstelveen, Almere l'importo rappresenta il flusso finanziario corrisposto dalla società a Lemu S.A.

a titolo di interessi intercompany e di dividendi maturati. Nel caso di Londra l'importo rappresenta la somma dei dividendi corrisposti dal Trust al Fondo e a Phut Holding dalla data di acquisto.

(4) - oneri sostenuti per la gestione dell'immobile. Nel caso di MGMF Limburg, Eindhoven, Golden Saltsjobaden, Golden Valbo/ Kopling, Amstelveen, Almere, e Londra

gli oneri gestionali sono stati sostenuti dai veicoli proprietari dell'immobile e non dal Fondo e sono pertanto inclusi nella colonna proventi generati che rappresenta un flusso netto.

2. Le distribuzioni effettuate a favore dei quotisti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo

Considerando il rimborso finale deliberato in data odierna, il Fondo - dall'avvio della propria operatività sino alla data del 28 marzo 2018 - avrà complessivamente distribuito ai propri quotisti:

- Euro 438,00 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 49.668.324,00), a titolo di proventi lordi;

- Euro 1.389,13 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 157.524.563,74), a titolo di rimborsi di capitale.

Il Fondo, pertanto, alla data del 28 marzo 2018 avrà distribuito ai quotisti un ammontare complessivo pari a Euro 1.827,13 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro

207.192.887,74), a fronte di un valore nominale di sottoscrizione pari a Euro 2.500,00 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 283.495.000,00).

La tabella che segue evidenzia le distribuzioni effettuate a favore dei quotisti del Fondo.

DATA	Distribuzione di proventi	Distribuzione di proventi	Rimborsi anticipati di capitale	Rimborsi anticipati di capitale
	Pro quota	Totale	Pro quota	Totale
28.03.2006	Euro 4,50	Euro 510.291,00		
08.02.2007	Euro 178,00	Euro 20.184.844,00		
13.03.2008	Euro 95,00	Euro 10.772.810,00		
12.03.2009	Euro 75,00	Euro 8.504.850,00		
25.03.2010	Euro 50,00	Euro 5.669.900,00		
24.03.2011	Euro 35,50	Euro 4.025.629,00		
31.03.2016			Euro 210,00	Euro 23.813.580,00
30.09.2016			Euro 240,00	Euro 27.215.520,00
12.04.2017			Euro 530,00	Euro 60.100.940,00
28.03.2018			Euro 409,13 (*)	Euro 46.394.523,74
TOTALE	Euro 438,00	Euro 49.668.324,00	Euro 1.389,13	Euro 157.524.563,74

(*) Si rappresenta, tuttavia, che, qualora sia possibile incassare - in tempo utile - alcuni crediti in scadenza, l'ammontare del rimborso finale potrà essere opportunamente integrato in misura corrispondente, pervenendo all'importo di Euro 445,12.

3. Il contesto di mercato e la liquidazione del Fondo

Il Fondo, le cui quote sono state collocate nel 2004, ha investito la liquidità raccolta in immobili e partecipazioni immobiliari secondo le previsioni di *Asset Allocation* e strategia di investimento, di cui al Regolamento di gestione (di seguito, anche, il "Regolamento"). Tutti gli investimenti sono stati effettuati nel periodo intercorrente fra l'anno 2005 e metà dell'anno 2007.

Lo scenario di mercato di quegli anni evidenziava un *trend* di crescita con elevati numeri di transazioni a prezzi di compravendita in aumento, il tutto facilitato da un sistema bancario, che favoriva l'accesso al credito. Tale scenario favorevole è durato sino alla fine del 2007, quando - a partire dalla crisi dei mutui *subprime* e dal fallimento di alcuni grandi banche americane - si è innescata una brusca inversione di rotta, con inevitabile propagazione della crisi a livello globale.

Tale situazione di crisi, accompagnata da uno stallo totale del sistema finanziario, ha sostanzialmente bloccato gli investimenti immobiliari, come testimoniano i limitatissimi volumi delle transazioni registrati negli anni successivi.

E' in tale difficile contesto economico che si inserisce l'avvio della liquidazione del Fondo, che aveva quale termine di scadenza originario il 31 dicembre 2014. Nella seduta del 31 ottobre 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR - su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo - ha deliberato, ai sensi dell'articolo A.3 del Regolamento, la proroga della durata

del Fondo di 3 (tre) anni ("Periodo di Grazia"), con scadenza al 31 dicembre 2017, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti ancora presenti in portafoglio.

La scelta è stata assunta dalla SGR, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, al fine di completare l'attività, già avviata, di smobilizzo del patrimonio immobiliare del Fondo, avendo a disposizione un orizzonte temporale più ampio, allo scopo di evitare, stante la notoria e perdurante crisi dei mercati economico-finanziari ed immobiliari, gravi perdite che potessero compromettere il rendimento finale del Fondo e beneficiando, al contempo, di un contesto più stabile di mercato.

Nel corso del 2014, in ragione della rilevanza sistemica del tema della scadenza dei fondi immobiliari quotati in un contesto recessivo di mercato, il Governo, anche su sollecitazione delle Associazioni di categoria, ha approvato una specifica misura pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 20 agosto 2014 (Legge n. 116/2014 di conversione in legge del Decreto Legge n. 91/2014), che prevedeva la facoltà, per le società di gestione del risparmio, di modificare, entro il 31 dicembre 2014, il regolamento dei fondi immobiliari quotati, con possibilità di prorogarne in via straordinaria il termine di durata per un massimo di 2 anni, previo voto favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti.

In data 16 dicembre 2014, si è tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, la quale non ha però approvato la proposta della SGR di modifica del Regolamento, avente oggetto l'introduzione della facoltà di ricorrere alla proroga straordinaria di cui all'art. 22, comma 5-bis del D.L. 91/2014, e di prorogare la durata del Fondo al 31 dicembre 2019.

Approfittando di una situazione di mercato che continuava ad essere difficile, in data 4 novembre 2014 le società "SP 101 Finance Ireland Limited" e "Capstone Equities Capital Management, LP" (gli "Offerenti") hanno promosso un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale (l' "Offerta"), offrendo un corrispettivo stabilito per ciascuna quota del Fondo portata in adesione all'Offerta pari ad Euro 710,00 - a fronte di un valore unitario della quota del Fondo alla data dell'ultimo rendiconto pari ad Euro 1.559,56.

Dopo aver analizzato le informazioni contenute nella documentazione messa a disposizione dagli Offerenti, la SGR, nel rispetto delle strategie di gestione e in linea con le valutazioni contenute nel parere motivato dell'esperto nominato PriceWaterhouseCooper, aveva reputato NON CONGRUO il corrispettivo proposto dagli Offerenti. L'Offerta, non avendo ricevuto le adesioni minime richieste, si era conclusa con esito negativo ed era stata ritirata dall'Offerente.

Nel 2015, la SGR ha ricevuto manifestazioni di interesse per l'acquisizione in blocco del portafoglio del Fondo da parte di alcuni investitori internazionali, per valori offerti sempre a forte sconto, rispetto ai valori di mercato espressi dagli Esperti Indipendenti.

In considerazione della impossibilità di prorogare – in via straordinaria – il termine di scadenza del Fondo oltre il 31 dicembre 2017, sin dai primi mesi dell'anno 2015 la SGR ha intensificato il processo di commercializzazione, rafforzando la propria struttura, per poter gestire al meglio il processo di dismissione dei 12 immobili ancora in portafoglio.

L'accelerazione impressa alle attività di commercializzazione degli immobili ha dato i suoi effetti già alla fine dell'anno 2015, che si è concluso con la vendita di 4 immobili. Altri 4 immobili sono stati venduti nel corso del 2016 e gli ultimi 4 immobili sono stati ceduti nel corso del 2017.

Tutte le cessioni sono state effettuate sostanzialmente in linea con i valori di mercato individuati dagli Esperti Indipendenti.

La strategia di cessione di *single asset* e/o piccoli portafogli ha premiato la strategia perseguita dalla SGR rispetto ad una strategia di cessione dell'intero portafoglio.

Con la stipula dell'atto definitivo di compravendita relativo agli ultimi due immobili, avvenuto in data 21 Dicembre 2017, ha trovato integrale attuazione la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo.

Il Fondo, giunto a scadenza il 31 dicembre 2017, viene liquidato ai sensi dell'art C.6.3 del Regolamento del Fondo "Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di durata".

4. Gestione dei rapporti attivi e passivi imputabili al Fondo ancora pendenti alla data del 28 febbraio 2018 e distribuzioni ulteriori a favore dei Beneficiari

L'attività di liquidazione del Fondo è terminata il 28 febbraio 2018. Nel corso del periodo successivo al termine dell'esercizio 2017, l'attività di liquidazione è stata rivolta alla definizione delle ultime poste contabili.

Per consentire il completamento delle attività connesse alla liquidazione del Fondo - nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che, alla data di liquidazione del Fondo, risultano avere diritto ai proventi e/o ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima (di seguito i "Beneficiari"), in data 14 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione di Vegagest SGR S.p.A. ha deliberato, nell'interesse e per conto dei Beneficiari, di assumere l'impegno unilaterale irrevocabile a proseguire la gestione e la definizione dei rapporti imputabili al Fondo ancora pendenti alla data del 28 febbraio 2018, in conformità con quanto stabilito dall'art. 36, comma 3 del d.lgs. n. 58/1998 (di seguito, convenzionalmente, il "Mandato Gestorio"), peraltro presentanti contenuti economici assolutamente marginali, rispetto al patrimonio iniziale del Fondo.

In tale contesto, la SGR, sempre nell'interesse e a favore 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, a: (i) riscuotere i crediti non ancora interamente riscossi, proseguire la gestione dei contenziosi attivi tuttora in essere e 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 degli immobili posseduti (congiuntamente, le "Attività"); (ii) pagare i debiti originati da rapporti giuridici facenti capo al Fondo ancora da saldare, gestire i contenziosi passivi che potrebbero eventualmente originarsi in relazione alle pretese di terzi già note e, infine, 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 stesso: (i) le somme derivanti dall'incasso delle Attività; (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 € 5,00 (cinque/00).

Gli impegni che la SGR ha assunto nell'interesse e 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 loro 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 Nexi 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.

Vegagest SGR S.p.A.