



Fondo "Europa Immobiliare 1"

Relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2017

Il Consiglio di Amministrazione di Vegagest SGR S.p.A. ha approvato, nella riunione del 14 febbraio 2018, la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2017 del fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "Europa Immobiliare 1" (il "Fondo").

Il Valore Complessivo Netto (NAV) del Fondo al 31 dicembre 2017 è pari a Euro 53.117.070, al quale corrisponde un Valore Unitario della Quota di Euro 468,41; pertanto, il rendimento medio annuo teorico dal collocamento fino al 31 dicembre 2017 è pari a -2,65%.

Al 31 dicembre 2016, il Valore Complessivo Netto del Fondo era pari a Euro 115.180.573 (Euro 1.015,72 per quota).

La riduzione del Valore Complessivo Netto del Fondo è principalmente imputabile al rimborso parziale di quote effettuato nel corso dell'anno 2017, per un valore complessivo pari a Euro 530,00 per quota (complessivamente, Euro 60.100.940).

Come già comunicato al mercato, in data 21 dicembre 2017 Vegagest SGR S.p.A. ha perfezionato la vendita dei due immobili residui in portafoglio (adibiti a caserme), completando la dismissione dell'intero patrimonio immobiliare, entro la data di scadenza del Fondo, fissata al 31 dicembre 2017.

Completato lo smobilizzo degli investimenti, Vegagest SGR S.p.A. sta proseguendo con le procedure amministrativo-contabili di liquidazione finale, secondo i termini previsti dal regolamento di gestione del Fondo. A seguito dell'espletamento di dette procedure, si procederà, entro il 1° marzo 2018, alla redazione del rendiconto finale di liquidazione ed alla quantificazione delle somme spettanti agli investitori. Il rimborso degli importi (al netto degli eventuali accantonamenti) agli aventi diritto avverrà con valuta non successiva al 31 marzo 2018.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2017, che verrà messa a disposizione del pubblico presso la sede legale di Vegagest SGR S.p.A., sita in Milano Via della Posta, n. 10, e del depositario Nexi S.p.A. (già Istituto Centrale Banche Popolari Italiane S.p.A.), sita in Milano Corso Sempione, n. 55, nonché pubblicata sul sito internet della società di gestione (www.vegagest.it).

Si riporta, di seguito, la situazione patrimoniale e reddituale del Fondo al 31 dicembre 2017 (raffronto dati con la situazione patrimoniale e reddituale al 31 dicembre 2016).

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO "EUROPA IMMOBILIARE 1" AL 31/12/2017
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31.12.2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	732.635	1,37	8.160.500	7,03
Strumenti finanziari non quotati	732.635	1,37	8.160.500	7,03
A1. Partecipazioni di controllo	732.635	1,37	8.160.500	7,03
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			46.275.000	39,85
B1. Immobili dati in locazione			46.275.000	39,85
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	48.533.040	90,56	60.259.237	51,89
F1. Liquidità disponibile	48.533.040	90,56	60.259.237	51,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	4.327.891	8,07	1.425.143	1,23
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	560	0,00	126.807	0,11
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.327.331	8,07	1.298.336	1,12
TOTALE ATTIVITÀ	53.593.566	100,00	116.119.880	100,00

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO "EUROPA IMMOBILIARE 1" AL 31/12/2017
SITUAZIONE PATRIMONIALE

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2017	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		85.725
H1. Finanziamenti ipotecari		85.725
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
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 PASSIVITÀ	476.496	853.582
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	48.627	37.471
M2. Debiti di imposta		59
M3. Ratei e risconti passivi		990
M4. Altre	427.869	815.062
TOTALE PASSIVITÀ	476.496	939.307
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	53.117.070	115.180.573
Numero delle quote in circolazione	113.398	113.398
Valore unitario delle quote	468,413	1.015,720
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	530,000	450,000

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO "EUROPA IMMOBILIARE 1" AL 31/12/2017
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2017	Relazione esercizio precedente
A. STRUMENTI FINANZIARI	(368.678)	(55.515)
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI	(368.678)	(55.515)
A1.1 dividendi e altri proventi		
A1.2 utili/perdite da realizzi		(12.485)
A1.3 plus/minusvalenze	(368.678)	(43.030)
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi		
A2.2 utili/perdite da realizzi		
A2.3 plus/minusvalenze		
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi		
A3.2 utili/perdite da realizzi		
A3.3 plus/minusvalenze		
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
A4.1 di copertura		
A4.2 non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari	(368.678)	(55.515)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	1.672.921	(3.327.039)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	1.066.060	6.918.549
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	2.020.418	(830.000)
B3. PLUS/MINUSVALENZE		(6.408.200)
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.413.557)	(3.007.388)
B5. AMMORTAMENTI		
Risultato gestione beni immobili	1.672.921	(3.327.039)
C. CREDITI		
C1. interessi attivi e proventi assimilati		
C2. incrementi/decrementi di valore		
Risultato gestione crediti		
D. DEPOSITI BANCARI		
D1. interessi attivi e proventi assimilati		
E. ALTRI BENI		
E1. Proventi		
E2. Utile/perdita da realizzi		
E3. Plusvalenze/minusvalenze		
Risultato gestione investimenti	1.304.243	(3.382.554)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO "EUROPA IMMOBILIARE 1" AL 31/12/2017
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2017	Relazione esercizio precedente
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	(28.282)	(35.693)
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA		
F1.1 Risultati realizzati		
F1.2 Risultati non realizzati		
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA		
F2.1 Risultati realizzati		
F2.2 Risultati non realizzati		
F3. LIQUIDITA'	(28.282)	(35.693)
F3.1 Risultati realizzati	(28.282)	(35.693)
F3.2 Risultati non realizzati		
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE		
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE		
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI		
Risultato lordo della gestione caratteristica	1.275.961	(3.418.247)
H. ONERI FINANZIARI	(184.835)	(419.200)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(2.338)	(182.314)
H1.2 su altri finanziamenti		(182.314)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(182.497)	(236.886)
Risultato netto della gestione caratteristica	1.091.126	(3.837.447)
I. ONERI DI GESTIONE	(2.213.947)	(3.222.367)
I1. Provigione di gestione SGR	(1.451.499)	(2.718.507)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota		
I3. Commissioni depositario	(85.212)	(162.720)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(4.400)	(22.300)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(80.475)	(67.935)
I6. Altri oneri di gestione	(592.361)	(250.905)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	(839.742)	(3.252.619)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	561	4.311
L2. Altri ricavi	23.473	205.033
L3. Altri oneri	(863.776)	(3.461.963)
Risultato della gestione prima delle imposte	(1.962.563)	(10.312.433)
M. IMPOSTE		
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio		
M2. Risparmio di imposta		
M3. Altre imposte		
Utile/perdita del periodo	(1.962.563)	(10.312.433)

Milano, 14 febbraio 2018

Vegagest SGR S.p.A.
Il Presidente
Prof. Avv. Sido Bonfatti

