

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 di
CHIUSURA
al 30 NOVEMBRE 2021**



1. Relazione degli Amministratori

La presente relazione ha ad oggetto la rendicontazione delle attività svolte, a titolo gratuito, da Sagitta SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR") a favore dei titolari delle quote di partecipazione (di seguito, i "Beneficiari") al Fondo "Europa Immobiliare 1" (di seguito, il "Fondo"), in ossequio all'impegno assunto ai sensi dell'articolo 36, comma 3 del D.Lgs. n. 58 del 1998 (il c.d. "Mandato Gestorio") in data 1° marzo 2018.

Tali attività, che hanno interessato i rapporti attivi e passivi ancora imputabili al Fondo all'esito della liquidazione conclusasi il 28 febbraio 2018, si sono concluse con l'approvazione della situazione contabile alla data del 30 novembre 2021 da parte del consiglio di amministrazione della SGR, tenutosi il 9 dicembre 2021.

Si riportano di seguito i principali avvenimenti intervenuti nel corso dell'esercizio 2021 fino alla data del 30 novembre 2021:

- incassi per Euro 1.140.225,83 a fronte (i) del versamento da parte della Gianicolo Prima Real Estate S.r.l. del saldo prezzo di Euro 1.110.000,00 relativo alla cessione delle Caserme di Sala Consilina (SA) e Rivoli (TO) e (ii) del pagamento da parte dell'Agenzia delle Entrate a favore del Fondo di Euro 30.225,83 a titolo di rimborso di interessi IVA relativi all'anno 2007;
- estinzione del giudizio incardinato presso il Tribunale di Milano al RG n° 23655/2019, disposta - a fronte dell'abbandono delle parti - in data 7 giugno 2021, per come concordato all'esito del versamento del saldo prezzo di Euro 1.110.000,00 relativo alla cessione delle caserme di Sala Consilina (SA) e Rivoli (TO), effettuato dalla Gianicolo Prima Real Estate S.r.l. in data 12 aprile 2021;
- pagamento di Euro 129.521,48 quali costi post liquidazione di cui (i) Euro 117.468,98 per le attività di assistenza legale, fiscale, tributaria e notarile, inerenti ai rapporti attivi e passivi e, in particolare, per la definizione del giudizio in essere con la Gianicolo Prima Real Estate S.r.l. (ii) Euro 4.129,50 a titolo di corrispettivo spettante alla Monte Titoli S.p.A. per le attività svolte, in relazione alle operazioni di rimborso del capitale ed alla gestione dei rapporti con gli intermediari collocatori delle quote di partecipazione al Fondo (iii) Euro 6.405,00 per la certificazione del rendiconto di gestione ed (iv) Euro 1.518,00 per la tenuta del C/C acceso presso la banca depositaria del Fondo e per gli interessi passivi maturati.

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

Le quote di partecipazione al 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 2.500,00 ciascuna e aventi eguali diritti, per un importo complessivo di Euro 283.495.000, ripartite tra n. 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 Borsa Italiana S.p.A. 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 ha provveduto 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.

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, ha provveduto - 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 BFF S.p.A. già 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 sono confluiti tutti gli importi derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione del Mandato Gestorio – è stato 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 sono stati utilizzati dalla SGR medesima esclusivamente al fine del perfezionamento delle attività funzionali al completamento della liquidazione del Fondo.

Avendo definito i contenziosi pendenti e le numerose questioni residue dopo la liquidazione ed essendo ormai decorsi i termini per eventuali accertamenti fiscali, la SGR alla data del 30 novembre 2021 ritiene di poter procedere alla definitiva chiusura del Fondo ed all’ultimo riparto della liquidità presente sul conto corrente accesso presso la banca depositaria.

Il Piano di Riparto definitivo di chiusura

Sulla base di quanto sopra rappresentato, il NAV al 30 novembre 2021 distribuibile a favore dei Beneficiari ammonta complessivamente a Euro 2.483.532,52 corrispondente a Euro 21,901 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, come di seguito riportato:

NAV al 30 novembre 2021	2.483.532,52
Numero di quote	113.398,00
NAV distribuibile pro quota	21,901

Il versamento del rimborso finale del capitale, così come deliberato, verrà effettuato in data 22 dicembre 2021 per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A., la quale, all’esito, provvederà all’annullamento delle quote di partecipazione.



2. Situazione Patrimoniale

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale del Fondo al 30 novembre 2021 (raffronto dati con la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2020):

	SITUAZIONE AL 30/11/2021		SITUAZIONE AL 31/12/2020	
	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'	2.501.243	100	3.275.742	74
F1. Liquidità disponibile	2.501.243		3.275.742	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'			1.131.928	26
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate	-	-	1.131.928	
G2. Ratei e risconti attivi	-		-	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	-		1.131.928	
G4.1. Quote da assegnare in convertendo finanziamenti stralciati				
TOTALE ATTIVITA'	2.501.243	100	4.407.670	100



	SITUAZIONE AL 30/11/2021		SITUAZIONE AL 31/12/2020	
	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'	- 17.711		- 1.487.538	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-		-	
M2. Debiti di imposta	- 690		- 1.856	
M3. Ratei e risconti passivi	-		-	
M4. Altre	- 17.021		- 1.485.682	
TOTALE PASSIVITA'	- 17.711		- 1.487.538	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	2.483.532		2.920.132	
Numero delle quote in circolazione	113.398		113.398	
Valore unitario delle quote	21,901		25,751	

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 2.501.243,02 al controvalore depositato sul conto corrente ordinario alla data del 30 novembre 2021.

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	690	
M.3 Ratei e risconti passivi	-	
M.4 Altre	17.021	
- Debiti verso fornitori		1.872
- Fatture da ricevere		
- Fondo Costi Futuri in Liquidazione		15.149
Totale altre Passività	17.711	

Le "Altre passività" sono così composte:

- "Debiti di imposta" per Euro 690,00 per ritenute da lavoro autonomo da versare all'Erario;
- "Fondo costi futuri" post liquidazione per un ammontare totale di Euro 15.148,51 relativo ai seguenti costi da sostenere per la chiusura del Fondo:
 - Monte Titoli S.p.A. per Euro 2.794,40 quale corrispettivo per l'esecuzione dell'ultimo rimborso a favore dei Beneficiari;
 - BFF Bank S.p.A. per Euro 9.399,71 a titolo di interessi passivi sul conto corrente e di corrispettivo per lo svolgimento delle attività di banca depositaria del Fondo;
 - Euro 1.854,40 quale corrispettivo per la pubblicazione dell'annuncio sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" inerente alla chiusura definitiva del Fondo;
 - Euro 1.100,00 quale importo dell'IVA relativa alla fattura estera di "Flick&Gocke" da rimborsare alla SGR.

Alla data del 22 dicembre 2021, il Fondo avrà distribuito agli investitori un ammontare complessivo pari ad Euro 1.765,968 per quota (pari ad un ammontare complessivo di Euro 200.257.239,264) 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
L'Amministratore Delegato

Sagitta SGR S.p.A.

Via Lanzone, 31

20123 Milano

Tel. 02-30468301

www.sagittasgr.it

