

**COMUNICAZIONE AI TITOLARI AL 31 DICEMBRE 2016 DI QUOTE DEL
FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE CHIUSO
DENOMINATO “INVEST REAL SECURITY” (BENEFICIARI)**

Roma, 30 marzo 2023

Oggetto: Rendicontazione a favore dei Beneficiari circa l’esito dell’attività di gestione amministrativa e di incasso o pagamento (a seconda del caso) delle poste attive e passive trasferite ad Investire SGR S.p.A.

Facendo seguito alla comunicazione del 29 agosto 2017, indirizzata a tutti coloro che risultavano titolari di quote del Fondo “Invest Real Security” al 31 dicembre 2016, termine del periodo di liquidazione del Fondo (i Beneficiari), con la presente Comunicazione viene fornito un aggiornamento al 31 dicembre 2022, sulla gestione delle posizioni trasferite dal Fondo ad Investire SGR S.p.A.; in particolare:

➤ *Gestione per il recupero della morosità verso conduttori*

La gestione dei crediti trasferiti, rappresentati da diverse posizioni con contenziosi in corso e controparti fallite o in procedura concorsuale e con un importo nominale complessivo di Euro 1.150.013 e valore di presumibile realizzo di Euro 345.000, ha portato all’incasso, fino al 31 dicembre 2022, di Euro 333.800 (Euro 333.800 al 31 dicembre 2021). Attualmente non sono previsti ulteriori incassi.

➤ *Gestione dei crediti di cui ai meccanismi di aggiustamento prezzo di vendita delle società Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l*

Alla data del 31 dicembre 2022 il valore nominale residuo dei potenziali crediti per aggiustamenti prezzo, pari ad Euro 485.189,65 alla data di trasferimento, risulta interamente recuperato per effetto delle compensazioni IVA effettuate dalle società Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l.. Le somme recuperate complessivamente a titolo di Iva sono state oggetto di aggiustamento prezzo con incasso in data 29 marzo 2018 dell’importo di Euro 12.110, in data 26 settembre 2019 dell’importo di Euro 113.043,00, in data 16 dicembre 2020 dell’importo di Euro 250.109,59, in data 29 dicembre 2021 dell’importo di Euro 84.752,38 e in data 27 dicembre 2022 dell’importo residuo di Euro 25.174,68.

➤ *Accordi di indennizzo in relazione ai contenziosi fiscali in capo alle società Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l*

Si riporta di seguito uno schema di sintesi dello stato di tali contenziosi fiscali:

ANDRIA MONGOLFIERA SRL							
Descrizione	2007		2008		2009	Totale pagato	
Imposte	215.314,00	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2012 per l'annualità 2007. L' Agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo relativo alla parte variabile del canone di affitto relativo al contratto di locazione stipulato con il fondo IRS del centro commerciale.</p> <p>Nel 2013 ha avuto esito negativo il tentativo di adesione.</p> <p>Nel 2014 sono stati respinti il ricorso e l'istanza di sospensione cautelare presentati alla Commissione provinciale.</p> <p>Nel 2016 è stato accolto Appello avverso la sentenza di cui sopra, presentato nel 2015.</p> <p>A fine 2016 L'Agenzia delle Entrate ha notificato ricorso in Cassazione.</p> <p>Ad inizio 2017 la Società, ha presentato contro-ricorso depositato presso la segreteria della Corte di Cassazione: si è in attesa di fissazione dell'udienza.</p> <p>Nel mese di aprile 2021 l'Ufficio ha provveduto, a seguito dell'attivazione delle azioni di recupero, a rimborsare integralmente le somme versate all'erario in pendenza di giudizio, oltre interessi.</p>	143.250,00	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2012 per l'annualità 2008. L' Agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo relativo alla parte variabile del canone di affitto relativo al contratto di locazione stipulato con il fondo IRS del centro commerciale.</p> <p>Nel 2013 ha avuto esito negativo il tentativo di adesione.</p> <p>Nel 2015 sono stati accolti il ricorso e l'istanza di sospensione cautelare presentati alla Commissione provinciale nel 2014.</p> <p>Nel 2016 l'Agenzia delle Entrate ha presentato appello e la Società ha depositato le proprie controdeduzioni. In data 11 luglio 2017 si è discussa l'udienza di Appello dinanzi alla Commissione Regionale, conclusasi con esito favorevole per la Società e rigetto dell'atto di appello degli Uffici Finanziari. In data 21 marzo 2018 l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso in Corte di Cassazione. La Società ha presentato controricorso in Corte di Cassazione in data 30 aprile 2018. In attesa di fissazione dell'udienza. Nel mese di aprile 2021 l'Ufficio ha provveduto, a seguito dell'attivazione delle azioni di recupero, a rimborsare integralmente le somme versate all'erario in pendenza di giudizio, oltre interessi.</p>	33.947,99	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2014 per l'annualità 2009. L' Agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo relativo alla parte variabile del canone di affitto relativo al contratto di locazione stipulato con il fondo IRS del centro commerciale.</p> <p>Nel 2014 è stato presentato ricorso.</p> <p>Nel 2015 è stato discusso il ricorso ed è stato respinto nel 2016.</p> <p>Ad inizio 2017 è stato presentato atto di Appello avverso la sentenza di I° grado sfavorevole. In data 14 giugno 2018 si è svolta l'udienza di trattazione. L' Appello della Società è stato accolto. In data 15 aprile 2019 l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso in Corte di Cassazione. La Società ha presentato controricorso in Corte di Cassazione. In attesa di fissazione dell'udienza.</p> <p>Nel mese di aprile 2021 l'Ufficio ha provveduto, a seguito dell'attivazione delle azioni di recupero, a rimborsare integralmente le somme versate all'erario in pendenza di giudizio, oltre interessi.</p>	392.512
Sanzioni	188.747,10		128.925,00	30.554,00	348.226		
Interessi e spese	69.761,64		42.476,49	9.915,46	122.154		
Totale importo	473.822,74	314.651,49	74.417,45	862.891,68			

MINGANTI SRL							
Descrizione	2008		2009		2010	Totale pagato	
Imposte	7.943,00	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2013, relativo dell'annualità 2008. L'agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo della locazione del centro commerciale, di cui al contratto stipulato con Fondo IRS relativamente alla circostanza che Fondo Irs, come socio, ha rinunciato a parte del proprio credito originando una sopravvenienza attiva non tassabile.</p> <p>Nel 2013 è stato depositato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale in conseguenza dell'esito negativo del procedimento di mediazione con l'Agenzia delle Entrate.</p> <p>Nel 2015 la Commissione tributaria provinciale ha accolto il ricorso.</p> <p>A fine 2015 l'Agenzia delle Entrate ha presentato Atto di Appello avverso il quale la Società nel 2016 ha depositato le proprie controdeduzioni.</p> <p>All'inizio del 2017 si è svolta l'udienza di trattazione dell' Appello dinanzi la Commissione Tributaria Regionale conclusasi con esito favorevole per la Società. Gli uffici finanziari non hanno presentato ricorso in Cassazione nel termine previsto dalla legge e la causa si è conclusa favorevolmente per la Società. Nel mese di giugno 2020 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione integrale delle somme oltre interessi.</p>	190.000,00	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2014, relativo dell'annualità 2009. L'agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo della locazione del centro commerciale, di cui al contratto stipulato con Fondo IRS relativamente alla circostanza che Fondo Irs, come socio, ha rinunciato a parte del proprio credito originando una sopravvenienza attiva non tassabile.</p> <p>Nel 2016 è stato respinto il ricorso presentato dalla società nel 2014.</p> <p>Ad inizio 2017 è stato presentato Atto di Appello: in data 9 maggio 2018 si è svolta l'udienza di trattazione. L' Appello della Società è stato respinto. La Società in data 13 maggio 2019 ha proposto ricorso in Cassazione. In data 10 maggio 2020 l'Ufficio ha presentato controricorso. In attesa di fissazione udienza.</p>	11.091,66	<p>Avviso di accertamento IRES ed IRAP notificato nel 2015, relativo dell'annualità 2010. L'agenzia delle Entrate contesta alla società la deduzione del costo della locazione del centro commerciale, di cui al contratto stipulato con Fondo Irs, come socio, ha rinunciato a parte del proprio credito originando una sopravvenienza attiva non tassabile.</p> <p>Nel 2015 è stato presentato ricorso.</p> <p>Nel 2017 la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso. L'Agenzia delle Entrate ha presentato atto di appello avverso il quale la Società ha depositato le proprie controdeduzioni. In data 13 giugno 2019 si è svolta la trattazione dell'appello di dinanzi la Commissione Tributaria Regionale conclusasi con esito favorevole alla Società. Gli uffici finanziari non hanno presentato ricorso in Cassazione nel termine previsto dalla legge e la causa si è conclusa favorevolmente per la Società. Nel mese di dicembre 2022 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione integrale delle somme oltre interessi.</p>	209.035
Sanzioni	7.148,70		213.750,00	14.648,85	235.548		
Interessi e spese	2.363,52		58.624,07	3.794,13	64.782		
Totale importo	17.455,22	462.374,07	29.534,64	509.363,93			

Totale importi contenziosi fiscali (*) 1.325.265,75

(*) Importo al netto dell'annualità 2008 e 2010 di Minganti S.r.l., a seguito del rimborso delle somme ottenuto rispettivamente nel corso del 2020 e 2022 per estinzione del contenzioso favorevolmente alla società.

In particolare, con riferimento all'annualità 2010 di Minganti S.r.l. conclusasi favorevolmente per la società nel 2021 l'importo versato in pendenza di giudizio pari a Euro 29.386 è stato oggetto, nel 2022, di rimborso integrale, oltre interessi per Euro 31.092,73.

➤ Passività trasferite per fatture da ricevere e per accantonamenti di costi futuri

La gestione delle passività trasferite con la liquidazione del Fondo ha portato nel 2022 a pagamenti per complessivi Euro 996. Al 31 dicembre 2022 residuano

debiti per Euro 166.994 (Euro 167.989 al 31 dicembre 2021), oltre ai debiti verso l'erario per giudizi pendenti, in relazione alle somme incassate negli esercizi precedenti, come sopra riportato, per Euro 922.192.

Di seguito si riporta un prospetto che riepiloga le movimentazioni delle poste trasferite fino al 31 dicembre 2022.

Composizione	Valori trasferiti dal Fondo IRS al 1/07/2017	Variazioni 2017	Totale al 31/12/2017	Variazioni 2018	Totale al 31/12/2018	Variazioni 2019	Totale al 31/12/2019	Variazioni 2020	Totale al 31/12/2020	Variazioni 2021	Totale al 31/12/2021	Variazioni 2022	Totale al 31/12/2022
Valore convenzione dei crediti iva e dei crediti verso conduttori trasferiti	1		1		1		1		1		1		1
Valore convenzionale dei crediti legati alla gestione contenziosi trasferiti	1		1		1		1		1		1		1
Valori convenzionali attribuiti alle posizioni trasferite	2		2		2		2		2		2		2
Disponibilità liquide trasferite	252.605	87.069	339.674	(45.722)	293.952	106.223	400.175	409.579	809.754	377.609	1.187.363	49.257	1.236.620
Debiti e accantonamenti trasferiti	(252.607)	20.738	(231.869)	16.989	(214.880)	31.175	(183.705)	6.782	(176.923)	8.935	(167.989)	994	(166.994)
Importi maturati a favore dei Beneficiari		107.807	107.807	(28.733)	79.074	137.396	216.470	416.360	632.831	(535.648)	97.183	50.251	147.434
Debiti verso Erario per giudizi pendenti										(922.192)	(922.192)	-	(922.192)

Sulla base di quanto sopra rappresentato, gli importi maturati al 31 dicembre 2022 a favore dei Beneficiari, al netto di quanto già rimborsato, ammontano complessivamente a Euro 147.434, ovvero pari a circa Euro 2,61 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo. La SGR, non essendo stata superata la soglia pari ad Euro 5,00 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo, non procederà ad alcuna distribuzione. La distribuzione, come da comunicazione del 29 agosto 2017, indirizzata a tutti coloro che risultavano titolari di quote del Fondo "Invest Real Security" al 31 dicembre 2016, (termine del periodo di liquidazione del Fondo), sarà infatti disposta qualora gli importi maturati a favore dei partecipanti, detratta una somma pari ai valori convenzionali corrisposti per il trasferimento delle posizioni, risultino maggiori di una soglia pari a Euro 5,00 per ciascuna quota di partecipazione al Fondo e, in ogni caso, al completamento di detta gestione.