

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

Roma, 28 marzo 2025

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 2024, 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 2024, di Euro 333.800 (Euro 333.800 al 31 dicembre 2023). 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 2024 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..

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:

SCHEMA CONTENZIOSI FISCALI ANDRIA E MINGANTI

ANDRIA MONGOLFIERA SRL						
Descrizione	2007	2008	2009			Totale pagato
Imposte	215.314	143.250	33.948			392.512
Sanzioni	188.747	128.925	30.554			348.226
Interessi e spese	69.762	42.476	9.915			122.154
Rimborsi						
Totale importo pagato	473.823	314.651	74.417			862.892
Totale importo rimborsato	506.984	336.671	78.536			922.192

MINGANTI SRL						
Descrizione	2008	2009	2010			Totale pagato
Imposte	7.943	190.000	11.092			209.035
Sanzioni	7.149	213.750	14.649			235.548
Interessi e spese	2.364	58.624	3.794			64.782
Rimborsi						
Totale importo pagato	17.455	462.374	29.535			509.364
Totale importo rimborsato	18.324	0	31.093			49.416

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 alle posizioni di Andria Mongolfiera Srl, la Sezione Tributaria della Corte di Cassazione riunita in data 16 ottobre 2024, ha accolto i ricorsi dell'Agenzia delle Entrate e cassato le sentenze di secondo grado, rinviando i giudizi alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio. La Società, per il tramite del consulente incaricato, procederà alla riassunzione dei giudizi presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio.

➤ 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 2024 a pagamenti per complessivi Euro 22.203. Al 31 dicembre 2024 residuano debiti per Euro 144.662 (Euro 166.866 al 31 dicembre 2023), oltre ai debiti verso l'erario per giudizi ancora pendenti, in relazione alle somme versate in pendenza di giudizio e rimborsate negli esercizi precedenti a seguito dell'esito favorevole del secondo grado di giudizio per Euro 922.192 (Euro 862.892, inclusi ulteriori interessi maturati fino alla data di rimborso).

Di seguito si riporta un prospetto che riepiloga le movimentazioni delle poste trasferite fino al 31 dicembre 2024.

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	Variazioni 2023	Totale al 31/12/2023	Variazioni 2024	Totale al 31/12/2024
Valore convenzione dei crediti i/a e dei crediti verso conduttori i/asferiti	1		1		1		1		1		1		1		1		1
Valore convenzionale dei crediti legati alla gestione contenziosi trasferiti	1		1		1		1		1		1		1		1		1
Valori convenzionali attribuiti alle posizioni trasferite	2		2		2		2		2		2		2		2		2
Disponibilità liquide trasferite	252.805	87.069	339.874	(45.722)	293.952	106.223	400.175	409.579	809.754	377.609	1.187.363	49.257	1.236.620	25.641	1.262.261	33.652	1.295.913
Debiti e accantonamenti trasferiti	(252.807)	20.738	(231.989)	16.989	(214.880)	31.175	(183.705)	6.782	(176.923)	8.335	(167.989)	965	(166.994)	128	(166.866)	22.203	(144.663)
Importi maturati a favore dei Beneficiari		107.807	107.807	(28.733)	79.074	137.398	216.470	416.360	632.831	(535.648)	97.183	50.251	147.434	25.772	173.206	55.855	229.060
Debiti verso Erario per giudizi pendenti									(922.192)	(922.192)			(922.192)		(922.192)		(922.192)

(*) L'incremento netto 2024 delle disponibilità liquide trasferite è relativo alla remunerazione del conto corrente presso il quale le somme risultano depositate

Sulla base di quanto sopra rappresentato, gli importi maturati al 31 dicembre 2024 a favore dei Beneficiari, al netto di quanto già rimborsato, ammontano complessivamente a Euro 229.060, ovvero pari a circa Euro 4,06 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.