

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

Roma, 30 marzo 2026

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 2025, 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 2025, di Euro 347.486 (Euro 333.800 al 31 dicembre 2024). 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 2025 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:

ANDRIA MONGOLFIERA SRL							
Descrizione	2007		2008		2009		Totale pagato
Imposte	215.314	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. Quest'ultima ha accolto il ricorso della Società, annullando l'accertamento con spese compensate.	143.250	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.	33.948	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. L'udienza si è tenuta il 9 marzo 2026 e la Società è in attesa che sia emessa la sentenza.	392.512
Sanzioni	188.747		128.925	Nel 2013 ha avuto esito negativo il tentativo di adesione.	30.554		348.226
Interessi e spese	69.762	Nel 2013 ha avuto esito negativo il tentativo di adesione. Nel 2014 sono stati respinti il ricorso e l'istanza di sospensione cautelare presentati alla Commissione provinciale.	42.476	Nel 2015 sono stati accolti il ricorso e l'istanza di sospensione cautelare presentati alla Commissione provinciale nel 2014.	9.915	Nel 2014 è stato presentato ricorso. Nel 2015 è stato discusso il ricorso ed è stato respinto nel 2016.	122.154
		Nel 2016 è stato accolto Appello avverso la sentenza di cui sopra, presentato nel 2015. A fine 2016 l'Agenzia delle Entrate ha notificato ricorso in Cassazione. Ad inizio 2017 la Società, ha presentato contro-ricorso depositato presso la segreteria della Corte di Cassazione. L'udienza, si è svolta il 16 ottobre 2024, con esito sfavorevole alla Società (sentenza depositata il 31 gennaio 2025). La Corte di Cassazione ha rinviato la decisione alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio. Quest'ultima ha accolto il ricorso della Società, annullando l'accertamento con spese compensate. Sono pendenti i termini per il ricorso della controparte.		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. L'udienza, si è svolta il 16 ottobre 2024, con esito sfavorevole alla Società (sentenza depositata il 31 gennaio 2025). La Corte di Cassazione ha rinviato la decisione alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio. L'udienza per questo ricorso non è ancora stata fissata.		Ad inizio 2017 è stato presentato atto di Appello avverso la sentenza di 1° 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. L'udienza, si è svolta il 16 ottobre 2024, con esito sfavorevole alla Società (sentenza depositata il 31 gennaio 2025). La Corte di Cassazione ha rinviato la decisione alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio. L'udienza si è tenuta il 9 marzo 2026 e si è conclusa con una sentenza sfavorevole alla Società, con compensazione delle spese. Sono in corso le valutazioni per un eventuale ricorso.	
Rimborsi		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.		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.		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. In seguito all'ultima sentenza la Società dovrà procedere nuovamente al versamento di quanto richiesto.	
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	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.	190.000	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.	11.092	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 relativamente alla circostanza che Fondo Irs, come socio, ha rinunciato a parte del proprio credito originando una sopravvenienza attiva non tassabile.	209.035
Sanzioni	7.149		213.750		14.649		235.548
Interessi e spese	2.364	Nel 2013 è stato depositato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale in conseguenza dell'esito negativo del procedimento di mediazione con l'Agenzia delle Entrate.	58.624	Nel 2016 è stato respinto il ricorso presentato dalla società nel 2014.	3.794	Nel 2015 è stato presentato ricorso.	64.782
		Nel 2015 la Commissione tributaria provinciale ha accolto il ricorso. A fine 2015 l'agenzia delle Entrate ha presentato Atto di Appello avverso il quale la Società nel 2016 ha depositato le proprie controdeduzioni. 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.		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. All'inizio del 2025 si è svolta l'udienza di trattazione del ricorso in Cassazione con esito favorevole per la Società. La causa si è conclusa favorevolmente per la Società.		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.	
Rimborsi		Nel mese di giugno 2020 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione integrale delle somme oltre interessi.		Nel secondo semestre 2025 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione parziale delle somme versate oltre interessi per Euro 97.189. Sono in corso le attività di recupero crediti nei confronti dell'Ufficio, al quale è stata intimata con formale diffida, la restituzione - con interessi - delle somme versate in corso di causa oltre ai relativi interessi maturati su tale somma, nonché degli importi liquidati a titolo di spese processuali.		Nel mese di dicembre 2022 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione integrale delle somme oltre interessi.	
Totale importo pagato	17.455		462.374		29.535		509.364
Totale importo rimborsato	18.324		97.189		31.093		146.605
Totale importi contenziosi fiscali (*)							1.325.265,75

In particolare, con riferimento alle posizioni di Andria Mongolfiera Srl, la Società, per il tramite del consulente incaricato, ha proceduto: i) alla riassunzione dei giudizi presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, ottenendo: decisione a sé favorevole con riferimento all'annualità 2007(sentenza del 26 novembre 2025), rispetto alla quale sono pendenti i termini per il ricorso degli Uffici Finanziari e sentenza

sfavorevole con riferimento all'annualità 2009 (sentenza del 9 marzo 2026), rispetto alla quale sono in corso le valutazioni della Società per un eventuale ricorso; ii) alla presentazione di ricorso alla CEDU, rispetto ai vizi rilevati nelle sentenze della Corte di Cassazione la quale avrebbe ecceduto i limiti propri del sindacato di legittimità, procedendo ad una rivalutazione del fatto e del merito della controversia, in contrasto con l'art. 360 c.p.c. e con il consolidato orientamento della stessa giurisprudenza di legittimità. Il ricorso non ha superato il filtro preliminare della corte europea e la Società sta valutando di ripresentarlo all'esito della sentenza sfavorevole per l'annualità 2009 che si richiama espressamente alle valutazioni espresse dalla Corte di Cassazione.

Con riferimento alla posizione di Minganti Srl (annualità 2009) all'inizio del 2025 si è svolta l'udienza di trattazione del ricorso in Cassazione con esito favorevole per la Società. La causa si è conclusa favorevolmente per la Società.

Nel secondo semestre 2025 l'Ufficio ha provveduto all'erogazione parziale delle somme versate oltre interessi per Euro 97.189. Sono in corso le attività di recupero crediti nei confronti dell'Ufficio, al quale è stata intimata, con formale diffida, la restituzione - con interessi - delle somme versate in corso di causa oltre ai relativi interessi maturati su tale somma, nonché degli importi liquidati a titolo di spese processuali.

➤ 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 2025 a pagamenti per complessivi Euro 48.952. Al 31 dicembre 2025 residuano debiti per Euro 95.711 (Euro 144.662 al 31 dicembre 2024), 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 1.021.458 (Euro 862.892, inclusi ulteriori interessi maturati sulle somme in pendenza di giudizio).

Di seguito si riporta un prospetto che riepiloga le movimentazioni delle poste trasferite fino al 31 dicembre 2025.

Composizione	Valori trasferiti dal Fondo IRI al 1/8/2017	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	Variazioni 2025	Totale al 31/12/2025
Valore convenzionale dei crediti via e dei crediti verso conduttori trasferiti	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1
Valore convenzionale dei crediti legati alla gestione contenziosa trasferiti	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1
Valori convenzionali attribuiti alle posizioni trasferite	2		2		2		2		2		2		2		2		2		2
Disponibilità liquide trasferite	252.605	87.088	339.694	(45.722)	293.972	106.223	400.195	409.579	809.754	377.609	1.187.363	49.257	1.236.620	25.641	1.262.261	33.652	1.295.913	82.533	1.378.446
Debiti e accantonamenti trasferiti	(252.607)	20.738	(231.869)	16.989	(214.880)	31.175	(183.705)	6.782	(176.923)	8.935	(167.988)	995	(166.994)	128	(166.866)	22.202	(144.662)	48.952	(95.711)
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	25.772	173.206	56.858	230.064	32.219	261.279
Debiti verso Erario per giudizi pendenti										(922.192)	(922.192)	-	(922.192)		(922.192)		(922.192)	(89.268)	(1.021.458)

(*) L'incremento netto 2025 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 2025 a favore dei Beneficiari, al netto di quanto già rimborsato, ammontano complessivamente a Euro 261.279, ovvero pari a circa Euro 4,63 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.