

Roma, 24 settembre 2026

Avviso integrativo dell'Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse relative a un'operazione di investimento mediante la sottoscrizione di quote di un fondo comune di investimento immobiliare, gestito da una società di gestione del risparmio, il cui patrimonio sia oggetto di investimento in immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni, pubblicato in data 1° luglio 2026

Facoltà di selezione di più GEFIA Target – Documentazione comprovante i diritti sugli immobili del Portafoglio Immobiliare PA – Termini di sottoscrizione dell'Operazione di Investimento

PREMESSE

Con avviso pubblicato in data 1° luglio 2026 sul proprio sito istituzionale (l'“**Avviso**”), approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2026, INVIMIT SGR S.p.A. (“**INVIMIT**”) ha avviato una procedura per la raccolta di manifestazioni di interesse relative a un'operazione di investimento del patrimonio di uno o più Schemi di Investimento Rilevanti mediante la sottoscrizione di quote di un nuovo fondo comune di investimento immobiliare italiano, gestito da una società di gestione del risparmio autorizzata, il cui patrimonio sia oggetto di investimento in immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

I termini con iniziale maiuscola non altrimenti definiti nel presente documento hanno il significato loro attribuito nell'Avviso. Ai fini dell'Avviso e del presente Avviso Integrativo: (i) il riferimento agli Schemi di Investimento Rilevanti deve intendersi comprensivo anche dei relativi comparti, esistenti o di futura istituzione; e (ii) il riferimento all'Operazione di Investimento deve intendersi riferito a ciascuna operazione di investimento realizzata con ciascun GEFIA Target selezionato.

Nel corso della procedura sono pervenute a INVIMIT, ai sensi del paragrafo 1.2 dell'Avviso, richieste di chiarimenti da parte di GEFIA Target interessati, alle quali INVIMIT ha fornito riscontro mediante pubblicazione in forma anonima sul proprio sito istituzionale (i “**Chiarimenti**”). Tali quesiti e i relativi riscontri hanno riguardato, tra l'altro: (i) la possibilità per INVIMIT di selezionare, nell'ambito della medesima procedura, più proposte di investimento presentate da GEFIA Target diversi, per l'istituzione di più FIA Immobiliari, qualora la proposta di investimento selezionata non assorba integralmente la capacità di investimento degli Schemi di Investimento Rilevanti destinata all'Operazione di Investimento; (ii) l'oggetto della vincolatività della proposta di investimento con riguardo agli immobili destinati al patrimonio del FIA Immobiliare e la natura dei diritti che il GEFIA Target deve vantare sui medesimi; (iii) il raccordo tra le fasce di punteggio del criterio A.2 di cui al paragrafo 6 dell'Avviso e l'Ammontare Disponibile, ad oggi stimato in Euro 120.000.000, suscettibile di incrementi ai sensi dell'ultimo capoverso del paragrafo 2 dell'Avviso.

Tenuto conto:

- a) delle richieste di chiarimento pervenute e dell'interesse manifestato da più GEFIA Target, anche per importi potenzialmente superiori all'Ammontare Disponibile, nonché delle proposte di investimento che si ritiene possano pervenire entro il termine perentorio del 30 settembre 2026, ore 12:00, fissato dal paragrafo 6 dell'Avviso;

- b) del numero e del valore potenziale degli immobili idonei ad essere inclusi nell'Operazione di Investimento in quanto in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 5, lettera C, dell'Avviso;
- c) del possibile incremento della dotazione utilizzabile per investimenti da parte degli Schemi di Investimento Rilevanti gestiti da INVIMIT, anche per effetto della sottoscrizione di nuovi comparti, rispetto all'Ammontare Disponibile indicato nell'Avviso, secondo quanto ivi già previsto all'ultimo capoverso del paragrafo 2;

INVIMIT, in esecuzione dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione con la richiamata delibera del 25 giugno 2026, ha ritenuto opportuno integrare e precisare l'Avviso nei termini di seguito indicati (l'“**Avviso Integrativo**”), nel perseguimento del miglior interesse degli Schemi di Investimento Rilevanti e dei relativi partecipanti e nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento e massima concorrenza che informano la procedura.

1. FACOLTÀ DI SELEZIONE DI PIÙ GEFIA TARGET E DI ISTITUZIONE DI PIÙ FIA IMMOBILIARI (integrazione ai paragrafi 2, 6, 7 e 8 dell'Avviso)

- 1.1 Ferme restando tutte le condizioni previste dall'Avviso in ordine ai soggetti ammessi e ai requisiti di ordine speciale dei GEFIA Target partecipanti (paragrafi 3 e 4), ai requisiti di minima e di sbarramento relativi ai FIA Immobiliari e al Portafoglio Immobiliare PA (paragrafo 5), alle modalità di attribuzione dei punteggi e di formazione della graduatoria (paragrafo 6), nonché allo svolgimento della procedura e all'approvazione delle proposte di investimento (paragrafi 7 e 8), INVIMIT si riserva la facoltà, con riferimento alle **proposte di investimento pervenute entro il termine perentorio del 30 settembre 2026, ore 12:00**, di non limitare l'approvazione a un solo GEFIA Target che istituisca un nuovo FIA Immobiliare, bensì di procedere alla selezione di più GEFIA Target, ciascuno dei quali istituirà e gestirà un distinto FIA Immobiliare avente le caratteristiche richieste dall'Avviso.
- 1.2 Tale facoltà sarà esercitata sulla base delle nuove disponibilità finanziarie degli Schemi di Investimento Rilevanti destinate all'Operazione di Investimento, quali risulteranno dalle deliberazioni dei competenti organi, e nei limiti delle stesse. L'eventuale incremento dell'Ammontare Disponibile sarà reso noto apposito ulteriore avviso.
- 1.3 La selezione avverrà seguendo l'ordine della graduatoria finale formata ai sensi del paragrafo 6 dell'Avviso. L'approvazione della proposta di investimento sarà disposta in

primo luogo in favore del GEFIA Target primo in graduatoria. Qualora la proposta di investimento così approvata non assorba integralmente la capacità di investimento complessivamente destinata all'Operazione di Investimento, INVIMIT potrà procedere all'approvazione della proposta di investimento del GEFIA Target che segue in graduatoria e, con le medesime modalità, delle proposte successive, sino all'esaurimento delle risorse disponibili ovvero delle proposte di investimento valide e idonee.

- 1.4 Qualora le risorse residue destinate all'Operazione di Investimento non consentano di coprire integralmente l'importo di sottoscrizione indicato nella proposta di investimento di un GEFIA Target selezionato ai sensi del precedente punto 1.3, INVIMIT potrà, a propria discrezione, richiedere a tale GEFIA Target di confermare, entro il termine a tal fine indicato, la disponibilità a procedere per un importo inferiore. In caso di mancata conferma entro il termine indicato, INVIMIT potrà procedere con il GEFIA Target che segue in graduatoria, senza che il GEFIA Target interpellato possa avanzare pretese di qualsivoglia natura.
- 1.5 Ciascun FIA Immobiliare istituito ai sensi del presente Avviso Integrativo dovrà singolarmente e autonomamente soddisfare tutti i requisiti di minima e di sbarramento di cui al paragrafo 5 dell'Avviso, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'ammontare minimo di Euro 100.000.000 interamente sottoscritto all'avvio dell'operatività da uno o più Schemi di Investimento Rilevanti e il rendimento obiettivo annuo composto superiore al 6%, nonché quanto definito nei Chiarimenti, ivi inclusi a titolo esemplificativo e non esaustivo, la partecipazione maggioritaria degli Schemi di Investimento Rilevanti e il divieto di ricorso alla leva finanziaria e dunque in assenza di indebitamento finanziario. Non è ammessa alcuna aggregazione o compensazione tra FIA Immobiliari diversi ai fini della verifica dei predetti requisiti.
- 1.6 L'approvazione di ciascuna proposta di investimento e la conclusione di ciascuna Operazione di Investimento restano soggette, singolarmente, a quanto previsto dal paragrafo 8 dell'Avviso, ivi inclusa la trasmissione, da parte di ciascun GEFIA Target selezionato, del set di documenti di investimento entro 15 giorni dalla comunicazione dell'approvazione, come integrato dal successivo paragrafo 2 del presente Avviso Integrativo, nonché all'approvazione dei competenti organi di INVIMIT e degli Schemi di Investimento Rilevanti interessati, ivi inclusi i comitati dei fondi chiamati, ai sensi dei relativi regolamenti di gestione, a deliberare o a esprimere il proprio parere (gli **“Organi Competenti”**).

- 1.7 La riserva di cui al presente paragrafo non costituisce in alcun modo impegno di INVIMIT a selezionare più di un GEFIA Target, né a incrementare l'Ammontare Disponibile. Restano integralmente ferme le facoltà riservate a INVIMIT dal paragrafo 7 dell'Avviso, ivi inclusa quella di non procedere all'approvazione di alcuna proposta di investimento, di procedere anche in presenza di una sola proposta valida, nonché di sospendere, re-indire e/o non approvare le proposte di investimento, senza che alcun GEFIA Target possa avanzare pretese di qualsivoglia natura, ivi incluse pretese a titolo di responsabilità precontrattuale, contrattuale o extracontrattuale, indennizzo, rimborso o risarcimento.
- 1.8 Il presente paragrafo formalizza e integra quanto già reso noto da INVIMIT con il riscontro, reso nell'ambito dei Chiarimenti pubblicati, all'istanza relativa all'ultimo capoverso del paragrafo 2 dell'Avviso, i cui contenuti sono qui integralmente confermati.

2. DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE: DIRITTI SUGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE PA (integrazione al paragrafo 8 dell'Avviso)

- 2.1 A integrazione del paragrafo 8 dell'Avviso, si precisa che il set di documenti di investimento che ciascun GEFIA Target selezionato è tenuto a trasmettere a INVIMIT entro il termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione dell'approvazione della propria proposta di investimento dovrà includere, con esplicito e specifico riferimento a ciascun immobile del Portafoglio Immobiliare PA oggetto di investimento del FIA Immobiliare istituito o da istituire, la documentazione comprovante la titolarità, in capo al GEFIA Target (in qualità di gestore del FIA Immobiliare) ovvero direttamente al FIA Immobiliare, di **diritti soggettivi effettivi e vincolanti** ad ottenere il trasferimento del medesimo immobile al FIA Immobiliare alle condizioni indicate nella proposta di investimento.
- 2.2 Ai fini del presente Avviso Integrativo, per diritti soggettivi effettivi e vincolanti si intendono diritti giuridicamente esistenti, validi ed efficaci alla data della trasmissione, opponibili al soggetto proprietario o cedente e azionabili dal GEFIA Target, tali da consentire il trasferimento dell'immobile al FIA Immobiliare su mera iniziativa del GEFIA Target, senza che il perfezionamento del trasferimento dipenda da valutazioni discrezionali del cedente, di suoi organi o di soggetti terzi. Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, idonea documentazione:

- i) contratti preliminari di compravendita sottoscritti dal soggetto proprietario o cedente;
- ii) con riferimento agli immobili di proprietà di altri OICR gestiti dal medesimo GEFIA Target, le deliberazioni definitive ed efficaci dei competenti organi del GEFIA gestore e degli organi dell'OICR cedente cui sia riservata la competenza ad approvare il trasferimento (ivi inclusi, ove previsti dal relativo regolamento di gestione, i pareri dei comitati consultivi e le deliberazioni dei comitati investimenti), unitamente alle evidenze dell'avvenuto esperimento degli eventuali ulteriori adempimenti previsti dal regolamento di gestione dell'OICR cedente, anche in materia di operazioni in conflitto di interessi;
- iii) ogni ulteriore atto o documento da cui risulti in modo univoco l'obbligo del cedente di trasferire l'immobile al FIA Immobiliare a semplice richiesta del GEFIA Target.

2.3 Non sono considerate idonee lettere di intenti o manifestazioni di interesse prive di efficacia vincolante, accordi sottoposti a condizioni il cui avveramento dipenda da valutazioni discrezionali del cedente o di suoi organi non ancora espresse, né dichiarazioni unilaterali del GEFIA Target non supportate da corrispondenti impegni del soggetto proprietario o cedente. Restano salve unicamente le prelazioni legali, i vincoli derivanti dalla normativa in materia di beni culturali e gli altri diritti previsti da leggi speciali, il cui esercizio o esperimento sia attivabile soltanto a valle dell'individuazione dell'immobile e della selezione del GEFIA Target, che dovranno comunque essere puntualmente indicati e documentati. Il mancato trasferimento di uno o più immobili per effetto dell'esercizio di tali diritti resta a esclusivo rischio del GEFIA Target e non potrà comportare alcuna responsabilità di INVIMIT e/o degli Schemi di Investimento Rilevanti.

2.4 La documentazione trasmessa dovrà comprovare la sussistenza dei predetti diritti con riferimento a immobili il cui valore, rendimento e tempistica di trasferimento siano tali da assicurare, per il FIA Immobiliare interessato, il rispetto dei requisiti di minima e di sbarramento di cui al paragrafo 5 dell'Avviso nonché delle dimensioni, dei rendimenti e dei tempi dichiarati nella proposta di investimento, sulla base dei quali sono stati attribuiti i punteggi di cui al paragrafo 6 dell'Avviso. Gli eventuali ulteriori immobili indicati nella proposta di investimento in via aggiuntiva e non ancora oggetto di diritti vincolanti alla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte di investimento, secondo quanto meglio precisato con i Chiarimenti, dovranno essere identificati separatamente, con indicazione delle dimensioni, dei tempi e dei rendimenti entro i quali potranno essere

inclusi nell'operazione, e non concorrono alla verifica dei requisiti e dei punteggi sopra richiamati.

- 2.5 Qualora la documentazione di cui al presente paragrafo non pervenga entro il termine di 15 giorni sopra indicato, ovvero non comprovi la titolarità di diritti soggettivi effettivi e vincolanti nei termini e nella misura sopra precisati, ovvero da essa emergano difformità rispetto a quanto dichiarato nella proposta di investimento rilevanti ai fini dei requisiti di cui al paragrafo 5 o dei punteggi di cui al paragrafo 6 dell'Avviso, INVIMIT si riserva, a propria insindacabile discrezione e ai sensi del paragrafo 8 dell'Avviso, il diritto di non concludere l'Operazione di Investimento con il GEFIA Target interessato, senza che quest'ultimo abbia alcunché a pretendere nei confronti di INVIMIT e/o di ciascuno Schema di Investimento Rilevante, e di procedere, a propria discrezione e ove ne ricorrano le condizioni, con il GEFIA Target che segue in graduatoria secondo quanto previsto dal precedente paragrafo 1.
- 2.6 Resta fermo quanto previsto dal paragrafo 5, lettera C, punto ii), dell'Avviso in materia di Impegno relativo agli immobili condotti dalla pubblica amministrazione in regime di occupazione cd. *"sine titulo"*, il quale dovrà essere confermato e documentato nell'ambito del medesimo set di documenti di investimento.

3. TERMINI PER LA SOTTOSCRIZIONE DELL'OPERAZIONE DI INVESTIMENTO **(integrazione ai paragrafi 6 e 8 dell'Avviso)**

- 3.1 Le proposte di investimento presentate entro il 30 settembre 2026, ore 12:00, che, pur in possesso dei requisiti richiesti, non risultino prime in graduatoria mantengono rilevanza ai fini dell'eventuale selezione ai sensi del precedente paragrafo 1, subordinatamente alla conferma della relativa validità secondo quanto di seguito previsto. Tenuto conto che ai sensi del paragrafo 6, punto ii), dell'Avviso la proposta di investimento è irrevocabile e vincolante per 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione, INVIMIT richiederà ai GEFIA Target partecipanti, ove necessario e secondo quanto previsto dal medesimo paragrafo 6, di confermare la validità della propria proposta di investimento sino alla nuova data indicata. Il mancato riscontro entro il termine fissato sarà considerato quale rinuncia del GEFIA Target alla procedura.
- 3.2 Resta fermo, come già chiarito, che i termini di realizzo dell'investimento del FIA Immobiliare nel Portafoglio Immobiliare PA rilevanti ai fini del criterio A.3 di cui al paragrafo

6 dell'Avviso decorrono dalla data di comunicazione dell'esito della selezione a ciascun GEFIA Target e si intendono rispettati con il completamento integrale dell'investimento nel Portafoglio Immobiliare PA.

4. DISPOSIZIONI FINALI

- 4.1 Il presente Avviso Integrativo costituisce parte integrante e sostanziale dell'Avviso e della relativa documentazione di cui al paragrafo 1.1 dell'Avviso. Per quanto non espressamente integrato o precisato dal presente Avviso Integrativo, restano ferme e invariate tutte le previsioni dell'Avviso, ivi incluse quelle relative ai requisiti di partecipazione, ai requisiti di minima e di sbarramento, ai criteri di attribuzione dei punteggi e di formazione della graduatoria, all'accesso agli atti, alla definizione delle controversie e al trattamento dei dati personali. In caso di contrasto tra le previsioni dell'Avviso e quelle del presente Avviso Integrativo, prevalgono queste ultime.
- 4.2 I Chiarimenti resi da INVIMIT ai quesiti pervenuti ai sensi del paragrafo 1.2 dell'Avviso e pubblicati in forma anonima sul sito istituzionale costituiscono parte integrante della documentazione dell'Avviso ai sensi del paragrafo 6, punto iii), del medesimo.
- 4.3 Il termine perentorio per la presentazione delle proposte di investimento, fissato al 30 settembre 2026, ore 12:00, e le modalità di presentazione tramite la virtual data room dedicata, di cui al paragrafo 6 dell'Avviso, restano invariati. I GEFIA Target che abbiano già caricato la propria proposta di investimento potranno integrarla o sostituirla, con le medesime modalità, entro il predetto termine. In mancanza di integrazione o sostituzione, resta valida ed efficace la proposta di investimento già caricata, che si intende presentata anche ai sensi del presente Avviso Integrativo.
- 4.4 Con il caricamento della proposta di investimento, ovvero per i GEFIA Target che abbiano già caricato la propria proposta di investimento, con il mancato ritiro della stessa entro il termine di cui al punto 4.3, ogni GEFIA Target partecipante accetta integralmente, oltre alla documentazione dell'Avviso, anche il presente Avviso Integrativo.
- 4.5 Il presente Avviso Integrativo è pubblicato sul sito istituzionale di INVIMIT. Ai fini della conoscenza legale del presente Avviso Integrativo fa fede esclusivamente la pubblicazione sul sito istituzionale di INVIMIT.
- 4.6 Il presente Avviso Integrativo, al pari dell'Avviso, non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 del Codice civile e non comporta per INVIMIT

e/o per gli Schemi di Investimento Rilevanti alcun obbligo di procedere alla selezione di uno o più GEFIA Target ovvero alla sottoscrizione di quote di FIA Immobiliari. Ogni Operazione di Investimento resta in ogni caso subordinata all'approvazione degli Organi Competenti.

- 4.7 I rinvii al "paragrafo 5 C. iii)" contenuti nelle premesse e nel paragrafo 2 dell'Avviso, con riguardo agli investimenti in immobili detenuti "*sine titolo*", devono intendersi riferiti al paragrafo 5, lettera C, punto ii), dell'Avviso.