

Quesiti pervenuti – Operatore 4

I seguenti quesiti sono formulati ai sensi del paragrafo 1.2 dell'Avviso e sono trasmessi al fine di ottenere i chiarimenti necessari alla corretta predisposizione della proposta di investimento.

QUESITO N.1

Al fine di una corretta strutturazione dell'operazione di investimento e, in modo specifico, per una puntuale definizione delle modalità operative di acquisizione degli immobili del Portafoglio Immobiliare PA da parte del FIA Immobiliare, si chiede di confermare che il GEFIA Target possa strutturare l'acquisizione dei medesimi immobili non esclusivamente mediante compravendita diretta a valere sulle risorse sottoscritte dagli Schemi di Investimento Rilevanti, ma anche mediante apporto in natura degli immobili da parte dei fondi cedenti – con emissione di quote del FIA Immobiliare in favore dei soggetti apportanti e successivo utilizzo della liquidità rinveniente dalla sottoscrizione di Invimit per procedere al rimborso delle quote così emesse, fermi restando i requisiti previsti dall'Avviso in ordine alla compagine partecipativa del FIA Immobiliare e, in particolare, la detenzione della maggioranza delle quote del FIA Immobiliare da parte degli Schemi di Investimento Rilevanti. Si chiede altresì di confermare che il GEFIA Target possa utilizzare un mix di strutture – apporto in natura e compravendita – per cluster diversi di immobili nell'ambito della medesima operazione, in funzione delle specificità operative e fiscali di ciascun cluster.

QUESITO N.2

Al fine di una corretta valutazione degli obblighi assunti dal GEFIA Target e, in modo specifico, per una puntuale qualificazione giuridica dell'impegno irrevocabile di regolarizzazione dello stato locativo degli immobili occupati sine titolo entro 2 anni dall'avvio dell'operatività del FIA Immobiliare, si chiede di confermare che tale impegno, coerentemente con la natura delle obbligazioni proprie di un gestore di FIA ai sensi della normativa vigente in materia di gestione collettiva del risparmio, costituisca un'obbligazione di mezzi.

QUESITO N.3

Al fine di una corretta predisposizione della perizia di stima del valore di mercato del Portafoglio Immobiliare PA – rilevante ai fini del criterio di preferenza in caso di parità di punteggio ai sensi del paragrafo 6 dell'Avviso – e, in modo specifico, per una puntuale individuazione dei requisiti dell'esperto incaricato e della documentazione da produrre, si chiede di chiarire: (i) quali requisiti di indipendenza debba possedere l'esperto incaricato della redazione della perizia e, in particolare, se il medesimo soggetto già incaricato della valutazione periodica del patrimonio del fondo cedente gli immobili possa essere considerato in possesso dei necessari requisiti di indipendenza ai fini del presente Avviso; e (ii) se la perizia debba essere redatta appositamente ai fini della presentazione della proposta di investimento ovvero se sia sufficiente produrre l'ultima relazione di stima aggiornata già in possesso del GEFIA Target, purché predisposta da un esperto indipendente in

conformità alle applicabili previsioni di legge e di regolamento in materia di gestione collettiva del risparmio.

QUESITO N.4

Al fine di una corretta predisposizione della proposta di investimento e, in modo specifico, per una puntuale individuazione dell'ambito di ammissibilità degli immobili offerti nell'ambito del Portafoglio Complessivo – anche a migliore chiarimento e precisazione di quanto già indicato da Invimit nell'ambito dei riscontri resi ai punti 5 e 6 dell'istanza di chiarimento 01 formulata dall'Operatore 2 in data 3 agosto 2026 – si chiede di confermare che, ai fini della determinazione del punteggio attribuibile al portafoglio offerto dal GEFIA Target ai sensi dei criteri di cui al paragrafo 6 dell'Avviso (inclusi i punteggi attribuibili rispetto al rendimento obiettivo annuo composto e all'ammontare dell'investimento realizzabile dal FIA Immobiliare), possano qualificarsi esclusivamente gli immobili in relazione ai quali, alla Data di Scadenza (come definita nell'Avviso), sussista in capo al GEFIA Target un diritto giuridicamente vincolante e attivabile nei confronti del soggetto venditore o cedente di procedere al trasferimento degli immobili medesimi al FIA Immobiliare a mera discrezione di questo, fatte salve unicamente le prelazioni legali, i vincoli derivanti dalla normativa in materia di beni culturali ovvero altri diritti previsti da leggi speciali o dai relativi contratti attuativi in relazione agli immobili, che siano attivabili solamente a valle della selezione del GEFIA Target da parte di Invimit e dell'eventuale individuazione del relativo immobile. Si chiede altresì di confermare che resta ferma la possibilità per il GEFIA Target di includere nella proposta di investimento, in aggiunta e al di fuori degli immobili che qualificano l'offerta ai fini dell'attribuzione del punteggio attribuibile al portafoglio offerto dal GEFIA Target ai sensi dei criteri di cui al paragrafo 6 dell'Avviso, ogni ulteriore immobile rispetto al quale, alla data di presentazione della proposta, non sussista in capo al GEFIA Target la certezza giuridica di poterne perfezionare l'acquisizione in favore del FIA Immobiliare, in ragione di adempimenti, vincoli o condizioni il cui esito non è nella disponibilità del medesimo GEFIA Target ma della parte venditrice (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rilascio di pareri e/o approvazione da parte di comitati consultivi dei fondi venditori, deliberazioni di comitati investimenti, contenziosi in essere), e ciò anche al fine di consentire una piena e univoca definizione del perimetro degli immobili rilevanti ai fini dell'attribuzione del punteggio e garantire un'effettiva comparabilità delle proposte di investimento e dei relativi business plan su base omogenea e a parità di vincolo giuridico sottostante.

Riscontri Invimit SGR SPA

Riscontri:

1. si conferma che l'acquisizione degli immobili può avvenire anche mediante apporto in natura, con emissione di quote in favore degli apportanti e successivo rimborso a valere sulla sottoscrizione degli Schemi di Investimento Rilevanti, nonché mediante un mix di apporto e compravendita per cluster diversi di immobili, nel rispetto di tutte le condizioni dell'Avviso.

2. si conferma che l'Impegno costituisce un'obbligazione di mezzi, come già previsto dal paragrafo 5, lettera C, punto ii), dell'Avviso, da adempiere con la diligenza professionale richiesta al gestore di FIA.

3 Con riferimento al quesito n. 3:

- (i) l'esperto deve possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa sulla gestione collettiva del risparmio per gli esperti indipendenti dei FIA immobiliari. L'esperto già incaricato della valutazione del fondo cedente è ammesso, purché in possesso di tali requisiti e non in conflitto di interessi rispetto all'operazione;
- (ii) non è richiesta una perizia appositamente redatta. Può essere utilizzata l'ultima perizia disponibile alla data di presentazione della proposta, purché riferita alla più recente valutazione periodica del patrimonio dell'OICR cedente e comunque a data non anteriore a sei mesi rispetto a quella di presentazione. Resta inteso che eventuali aggiornamenti delle perizie dovranno essere tempestivamente comunicate tramite PEC e messe a disposizione tramite la VDR dedicata.

4 si conferma l'interpretazione proposta. Ai fini dei punteggi e dei requisiti rilevano esclusivamente gli immobili sui quali, alla Data di Scadenza, il GEFIA Target vanta un diritto vincolante e azionabile al trasferimento, ivi inclusi, per gli immobili di OICR gestiti dal GEFIA Target, i pareri e le deliberazioni degli organi competenti già resi in senso favorevole; restano salve le prelazioni legali, i vincoli in materia di beni culturali e gli altri diritti previsti da leggi speciali. Gli ulteriori immobili privi di tale diritto possono essere indicati in via aggiuntiva e separata, senza concorrere ai punteggi e ai requisiti.