

AVVISO PUBBLICO

DI AVVENUTA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA DI INVESTIMENTO NON VINCOLANTE

PREMESSA

Invimit SGR SpA (di seguito anche “**Invimit**”), nell’ambito del progetto “REgenera” (il “**Progetto REgenera**”) - i cui dettagli risultano pubblicati sul sito internet www.invimit.it al seguente link <https://www.invimit.it/regenera-missione-nazionale-di-rigenerazione-del-patrimonio-pubblico/> dal 14 febbraio 2025 - comunica di aver recentemente ricevuto una proposta di investimento non vincolante (di seguito la “**Proposta**”), da parte di una SGR (di seguito anche la “**SGR Proponente**”) relativa a [-] immobile/i, ubicato/i in Italia e ricompresi/o nel Progetto REgenera, da valorizzare mediante conferimento ad un Fondo Immobiliare gestito dalla medesima SGR Proponente.

Il contenuto della Proposta è stato idealmente reputato di astratto gradimento da parte di Invimit.

Nondimeno, prima di finalizzare ed accettare - se del caso - la sopra indicata Proposta la medesima Invimit intende sondare il mercato di riferimento, invitando e sollecitando operatori e gestori di fondi di investimento alternativi specializzati nel campo degli investimenti immobiliari alla presentazione, entro il termine perentorio di cui *infra*, di eventuali proposte di investimento non vincolanti aventi contenuto migliorativo (sotto il versante tecnico-qualitativo e/o economico) rispetto ai principali termini e condizioni della Proposta, poste come *baseline* del confronto competitivo.

Il presente Avviso è dunque volto a stimolare gli operatori e gestori del mercato di riferimento alla presentazione di proposte non vincolanti. Tanto in ragione dei molteplici adempimenti e attività che sono usualmente svolti nel lasso temporale tra la presentazione di una proposta non vincolante, la sua accettazione e l’invio di un’offerta vincolante (es. *due diligence* legale, fiscale, tecnica, commerciale; perizie, analisi e consulenze varie, e così via).

IMMOBILE/I OGGETTO DELL’OPERAZIONE DI INVESTIMENTO DI CUI ALLA PROPOSTA

La Proposta riguarda i seguenti immobili:

- Forlì – Piazzale della Vittoria n. 6. Foglio 182, Particella 42, Subalterni 61, 39, 40, 37, 38, 59, 60, 48. Proprietà del Fondo i3 – Inail;
- Torino – Via Bligny n. 17. Foglio 1218, Particella 131, Subalterni 1 a 20, 33 a 50. Proprietà del Fondo i3 – Inps;
- Padova – Via Chiesanuova. Foglio 81, Particella 1258. Proprietà del Fondo i3 – Sviluppo Italia Comparto 8 quater;
- Novara – Via Claudio Monteverdi n. 4. Foglio 166, Particella 13327, Subalterno 1. Proprietà del Fondo i3 – Inps;

- Cremona – Via Dante n. 23. Foglio 79, Particella 84, Subalterni 30, 54, 45, 46 e Particella 34, Subalterni 11, 32. Proprietà del Fondo i3 – Inail;
- Alessandria – Via Luigi Testore n. 19. Foglio 118, Particella 778, Subalterni 1, 7, 8, 9. Proprietà del Fondo i3 – Inps.

Ognuno degli immobili sopra citati (di seguito anche solo un “**Immibile**”) risulta meglio rappresentato nella sua consistenza nella scheda allegata (cfr. “**Allegato A - Scheda**”).

PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DELLA PROPOSTA DI CUI ALL’OPERAZIONE DI INVESTIMENTO

I principali termini e condizioni della Proposta sono i seguenti.

Schema di trasferimento	Apporto degli Immobili in favore di un nuovo fondo italiano immobiliare chiuso riservato (il “ Nuovo Fondo ”) gestito dalla SGR Proponente
Modalità di Valorizzazione	Ricezione di quote del Nuovo Fondo a fronte del trasferimento degli Immobili
Equity	Ricerca dalla SGR Proponente, prevalentemente a servizio delle <i>capex</i> a valere su ognuno degli Immobili, presso investitori professionali terzi con meccaniche di “integrazione” da parte dei fondi gestiti da Invimit SGR eventualmente coinvolti come investitori in denaro del Nuovo Fondo laddove la SGR Proponente non dovesse essere in grado di reperire un sufficiente numero di investitori professionali in <i>equity</i> . I punti base della commissione di gestione pagata dai fondi gestiti da Invimit SGR che sottoscrivono quote del Nuovo Fondo in denaro si riducono secondo un sistema a scaglioni commisurato all’importo sottoscritto dagli investitori professionali terzi in <i>equity</i> .

TERMINI E CONDIZIONI POSTI A BASE DI GARA

A fronte della Proposta ricevuta, Invimit intende porre a base del confronto competitivo i seguenti termini e condizioni.

1. Struttura dell’operazione ossia apporto degli Immobili in fondo neocostituito a fronte della sottoscrizione di quote di nuova emissione del fondo ricevente gli Immobili

2. Capacità di reperire nuova finanza a servizio, prevalentemente delle *capex* inerenti a ciascun Immobile, eliminando - ovvero riducendo - l'esborso di *equity* da parte di uno o più fondi gestiti da Invimit e coinvolti nella proposta ai fini del finanziamento di tali *capex*
3. Capacità di reperire leva bancaria, a servizio prevalentemente delle *capex* inerenti a ciascun Immobile eliminando - ovvero riducendo - l'esborso di *equity* da parte di uno o più fondi gestiti da Invimit e coinvolti nella proposta ai fini del finanziamento di tali *capex*

A pena di inammissibilità, le proposte concorrenti non vincolanti (ognuna una “**Proposte Concorrente**”) dovranno dunque:

- i. essere **conformi** ai principali termini e condizioni di cui sopra (che rispecchiano quelli della Proposta già ricevuta);
- ii. avere **contenuto migliorativo** rispetto ad uno o più dei predetti termini e condizioni (a titolo meramente esemplificativo, la immissione di equity / leva bancaria)

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE CONCORRENTI

Le eventuali Proposte Concorrenti rispetto alla Proposta dovranno obbligatoriamente (a pena di irricevibilità) pervenire all'indirizzo PEC invimitsgrspa@pec.it (è gradita una duplicazione del medesimo invio anche all'indirizzo operativo regenera@invimit.it) **entro e non oltre il 15/10/2025, ore 12** (il “**Termine di Presentazione**”)

A pena di inammissibilità, le Proposte Concorrenti dovranno *i) illustrare i concreti termini e condizioni proposti* (conformi e migliorativi rispetto a quelli posti a base di gara), *ii) prevedere un termine per la loro accettazione da parte di Invimit non inferiore a n. 10 giorni dalla data della loro ricezione* ed *iii) essere sottoscritte da persona munita dei necessari poteri* per impegnare l'operatore proponente nei confronti di Invimit.

L'operatore economico che ha già presentato la Proposta non è tenuto a reiterare la propria proposta nell'ambito della presente procedura pubblica, avendo questi già manifestato nei confronti di Invimit il proprio impegno preliminare e non-vincolante alla conclusione della prospettata operazione di investimento, secondo i principali termini e condizioni illustrati nella Proposta.

REQUISITI DI QUALIFICAZIONE DEI PROPONENTI

In considerazione della rilevanza e importanza economica della prospettata operazione di investimento, oltre a possedere le caratteristiche di cui sopra, le Proposte Concorrenti dovranno pervenire da soggetti in possesso, alla data di invio della proposta concorrente, dei seguenti requisiti (necessari ai fini dell'ammissibilità della proposta):

- A) AuM correnti non inferiori a 1 Mld di euro (per tale intendendosi il valore complessivo lordo della totalità degli schemi di investimento immobiliari gestiti alla data di presentazione di una Proposta Concorrente);
- B) Specializzazione in operazioni di sviluppo immobiliare ubicate in Italia, mediante utilizzo di schemi di investimento immobiliare, sulla base di uno sviluppo nei tre anni precedenti alla data del presente avviso di m² almeno complessivamente pari a 60.000 m² a condizione in ciascun anno di riferimento siano comunque stati sviluppati almeno 10.000 m²;
- C) Presenza di un *team* di gestione dedicato, stabilmente organizzato e strutturato all'interno del soggetto che presenta una Proposta Concorrente, composto da risorse con comprovata esperienza professionale pluriennale, e, in ogni caso, non inferiore a [3] anni nel settore delle operazioni di sviluppo immobiliare ubicate in Italia.

Il possesso di tali requisiti sarà autocertificato dal soggetto proponente mediante apposita dichiarazione sostitutiva ex d.p.r. n. 445/2000, redatta su testo in forma libera, e da allegarsi obbligatoriamente alla proposta.

Invimit si riserva, in ogni fase e momento della procedura, la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità dei fatti e dati dichiarati in tali autocertificazioni. In occasione di tali controlli e verifiche, il proponente dovrà fornire, su richiesta di Invimit, idonea documentazione a comprova.

In caso di falsa dichiarazione e/o mancata comprova, Invimit si riserva il diritto di escludere il proponente dalla procedura selettiva in esame.

CRITERI DI SELEZIONE DELLA PROPOSTA DI INVESTIMENTO

In assenza di Proposte Concorrenti, ricevibili ed ammissibili, giunte entro il Termine di Presentazione, Invimit sarà libera, a insindacabile giudizio di Invimit stessa, di proseguire le trattative con la SGR Proponente che ha presentato la Proposta e di finalizzare con questa la documentazione vincolante inerente alla prospettata operazione di investimento.

Laddove invece siano pervenute una o più Proposte Concorrenti, ricevibili ed ammissibili, Invimit valuterà in maniera discrezionale quale, tra le proposte presentate (ivi inclusa la Proposta), sia la proposta ritenuta maggiormente vantaggiosa e conveniente per Invimit e i fondi immobiliari dalla stessa gestiti, selezionandola per l'eventuale prosieguo delle trattative e la finalizzazione della prospettata operazione di investimento alla luce della relativa documentazione vincolante da finalizzare ai fini del realizzo dell'operazione in esame.

Presentando la propria Proposta Concorrente i soggetti proponenti accettano espressamente che la selezione della proposta maggiormente vantaggiosa e conveniente sarà effettuata secondo il giudizio ampiamente discrezionale e insindacabile di Invimit, ponderando e soppesando i maggiori o minori vantaggi derivanti dalle miglione contenute e illustrate nelle proposte concorrenti.

NATURA DEL PRESENTE AVVISO

Il presente va inteso ed interpretato come mero invito a proporre, in particolare come invito alla presentazione di proposte non vincolanti, senza possibilità di attribuire all'avviso medesimo natura di offerta al pubblico ex articolo 1336 cod. civ.

Al contempo, il presente avviso non vincola Invimit e/o i suoi esponenti aziendali e/o i suoi soci e/o i suoi fondi immobiliari a proseguire e concludere la correlata procedura selettiva, restando in capo ad Invimit la facoltà di interrompere, sospendere o revocare la presente procedura in qualsiasi momento e a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio, senza che i soggetti proponenti possano pretendere somme a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di Invimit e/o dei suoi esponenti aziendali e/o dei suoi soci e/o dei suoi fondi immobiliari.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali avverrà ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e in conformità all'informativa sul trattamento dei dati personali allegata al presente Avviso ("**Allegato B – Informativa privacy**").

RESPONSABILE DELLA PRESENTE PROCEDURA. CHIARIMENTI E INFORMAZIONI

Il Responsabile unico della presente procedura di selezione è il Dott. Sebastiano Parisi, cui - entro 10 giorni prima della scadenza del Termine di Presentazione delle proposte di cui sopra - potranno essere richiesti chiarimenti o informazioni via PEC all'indirizzo invimitsgrspa@pec.it.

Roma, 07/08/2025