



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

EREDITARE IL PASSATO GESTIRE IL PRESENTE COSTRUIRE IL FUTURO

PIANO STRATEGICO 2025-2027

Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (INVIMIT Sgr S.p.a.) è la società di gestione del risparmio **detenuta interamente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze**, fondata a marzo 2013 con lo scopo di offrire servizi di gestione collettiva del risparmio.

L'operato di **INVIMIT Sgr S.p.a.** si inserisce all'interno di un piano più ampio di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti Pubblici Territoriali e di altri enti pubblici, contribuendo alla **riduzione del debito pubblico**.

La **Mission** è raggiunta contribuendo allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici tramite la leva urbanistico-edilizia e attraverso una profonda rigenerazione che include risparmio energetico e riduzione dell'impatto ambientale.

PREMESSA

L'immobiliare è un gioco di pazienza: solo attraverso una serie di operazioni strutturate e continuative sugli immobili è possibile generare valore. L'immobiliare pubblico non può sfuggire a questo mantra se vuole generare risorse significative per ridurre il debito pubblico.

L'approccio proposto dal Piano Strategico in Invimit non si limita a interventi isolati, ma prevede una **strategia pluriennale basata su operazioni ricorrenti di valorizzazione e dismissione degli immobili.**

L'obiettivo è perseguito attraverso il rafforzamento del proprio ruolo istituzionale aggregatore di opportunità e soluzioni che rispondano alle nuove tendenze di sviluppo economiche e sociali.

OBIETTIVO STRATEGICO

Rafforzare e promuovere il ruolo di INVIMIT in funzione di cerniera tra gli immobili dismessi e il mercato, per mitigare il duplice rischio derivante dallo stato degli immobili e dalla carenza di equity.

- RIDURRE IL DEBITO PUBBLICO
 - Rispondendo alle PRIORITÀ STRATEGICHE DELLE AMMINISTRAZIONI
 - Favorendo la TRASFORMAZIONE DI ASSET INATTIVI IN INFRASTRUTTURE UTILI AL TERRITORIO E ALLO SVILUPPO DEL MERCATO

EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

Nel futuro che vogliamo costruire, INVIMIT SGR si propone come **il pilastro di una nuova visione per il patrimonio pubblico**, un protagonista capace di trasformare le risorse immobiliari in leve di sviluppo economico, sociale e territoriale.



EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

Un'istituzione dinamica, aperta e innovativa,
che dialoga con il sistema-Paese e le sue
istituzioni per creare soluzioni di valore,
ridurre il debito pubblico e finanziare nuove
opportunità di crescita.

EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

Attraverso una gestione integrata e sostenibile, INVIMIT vuole essere il catalizzatore di un futuro più solido e prospero, dove **ogni immobile rappresenta non solo un valore, ma un'opportunità per tutti.**

EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

Da un passato glorioso a un presente senza destino, **INVIMIT guarda al futuro degli immobili, donando loro una nuova vita** e supportandone il rilancio.

Un percorso di rigenerazione della SGR **PUBBLICA** ed **ETICA** per creare valore ad alto impatto sociale ed economico.

EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

TERRITORI, PERSONE, MERCATI COSTRUIAMO VALORE CONDIVISO

Messa a reddito del patrimonio pubblico attraverso strumenti finanziari innovativi e modelli di gestione integrata

Collaborazione con i mercati, stimolando investimenti e sostenendo progetti di rigenerazione urbana

Promozione della sostenibilità, integrando criteri ESG (Environmental, Social, Governance) nella gestione dei fondi

Rafforzamento del brand, posizionandosi come attore centrale nel mercato immobiliare

**DALL'ASCOLTO DELLE ESIGENZE
TERRITORIALI
ALLA COLLABORAZIONE E AL
DIALOGO CON I MERCATI
INVIMIT VALORIZZA IL
PATRIMONIO DISMESSO**

PERCORSO STRATEGICO



Il modello di business di INVIMIT consiste nel **considerare gli immobili come contenitori di progettualità** e la SGR come uno strumento di co-investimento pubblico-privato che, attraverso i progetti di sviluppo immobiliare, persegue l'obiettivo di creare valore, attivare sinergie e costruire relazioni efficaci e durature.

EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

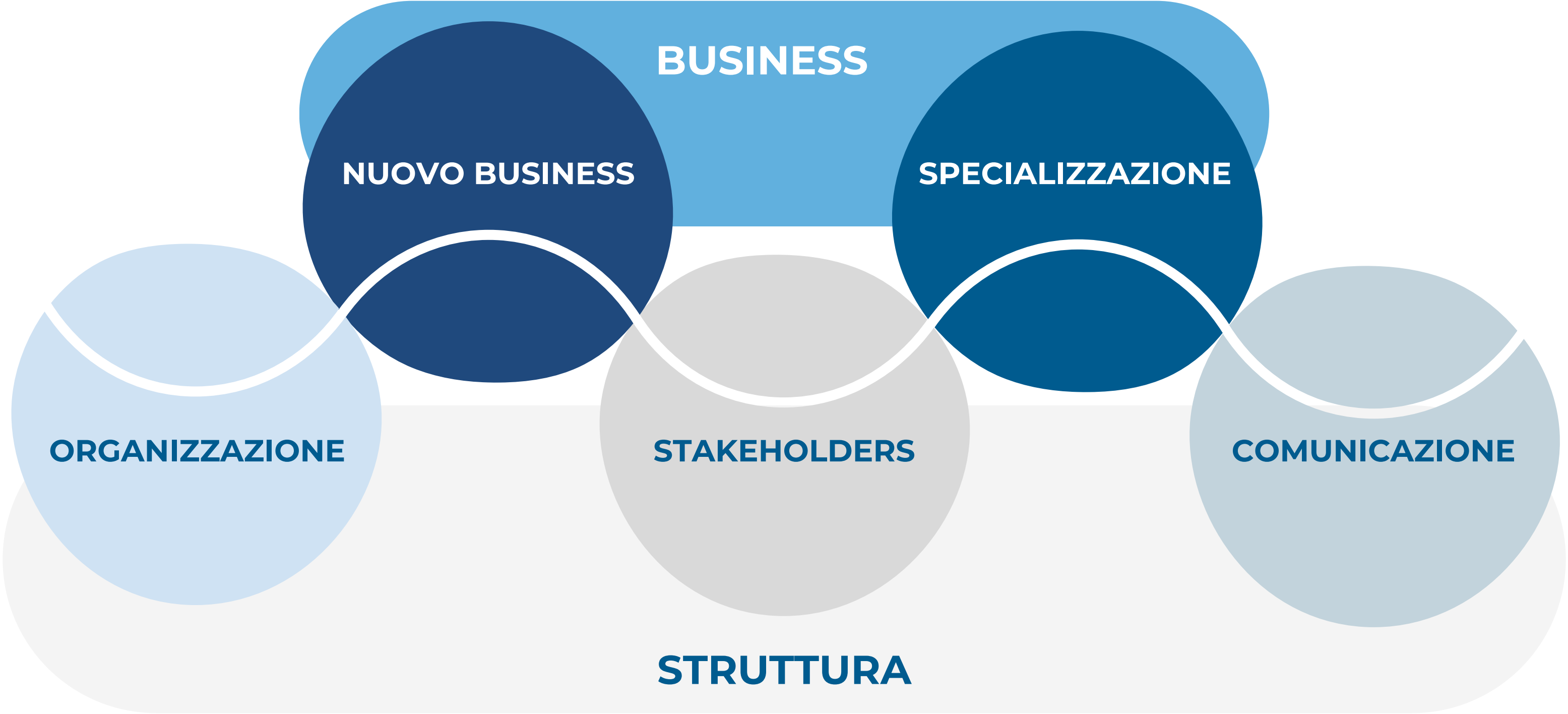
5 PILASTRI PER LO SVILUPPO

Una strategia pluriennale suddivisa in 5 linee d'azione per generare risorse dagli immobili pubblici con il fine di creare nuove frontiere nel mercato immobiliare italiano

PIANO STRATEGICO 2025-2027



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani



BUSINESS

Nuove risorse finanziarie **per generare un effetto moltiplicatore sul mercato.**

FONDO i3-CORE

Risorse del fondo dei fondi in gestione dal 2014.

FONDO i3-CORE PLUS

Nuove risorse per il costituendo **fondo dei fondi i3 Core Plus** in base all'**Art. 12, comma 7 del DL 25/2025** (c.d. DL PA).

Gli enti pubblici di natura assicurativa o previdenziale destineranno per il triennio 2025-27 **fino al 40% del piano di impiego dei fondi disponibili** da utilizzare per:

- Fondi Invimit che partecipano a fondi immobiliari chiusi promossi o partecipati da **regioni, province, comuni**;
- Fondi immobiliari per trasferimento o conferimento di **immobili statali non più usati per scopi istituzionali**;
- I diritti reali immobiliari.

FONDO MATERIE PRIME CRITICHE

Nuove risorse per il costituendo fondo dei fondi con l'obiettivo di **sostenere la crescita, il rafforzamento e il rilancio della filiera strategica nazionale delle materie prime critiche.**

BUSINESS

Un **nuovo approccio di valorizzazione** nel patrimonio immobiliare pubblico

NUOVI APPORTI

Nuovo corposo piano di apporti da parte di enti pubblici (centrali e locali) e società a partecipazione pubblica, passando da una gestione immobiliare basata sul cherry picking (scelta selettiva di singoli asset) a un modello che considera l'intero portafoglio degli enti pubblici attraverso l'adozione di soluzioni professionalizzate e su misura per le caratteristiche specifiche di ogni asset.

CAPEX

Nuovo piano di investimenti ai fini di **valorizzare, rigenerare, efficientare e riqualificare** il patrimonio immobiliare gestito.

VENDITE

Nuovo **piano vendite** attraverso un confronto continuativo e trasparente con il mercato.

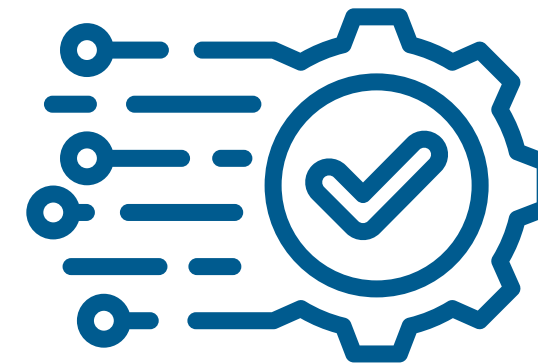
BUSINESS



Miglioriamo la gestione dei Fondi esistenti per commercializzare le quote dei prodotti gestiti.

Tuteliamo i quotisti con una strategia di diversificazione per attrarre risorse private con prodotti ben definiti.

Da 15 fondi per soggetto apportante



a fondi specializzati con asset omogenei

1. NUOVO BUSINESS

In considerazione della nuova equity per il triennio 2025-2027 derivante dalle previsioni dell'art. 12 co. 7 DL 25/2025 (c.d. DL PA), INVIMIT implementerà nuove progettualità per ampliare e velocizzare l'operatività della strategia di **SPECIALIZZAZIONE**, anche con **nuovi apporti**.

LINEE DI AZIONE

FONDO LOCAZIONI ATTIVE
OTTIMIZZAZIONE E GESTIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE, LOCATO O
DA LOCARE, DI PROPRIETÀ DELLA PA
E DEGLI ENTI TERRITORIALI



FONDO LOCAZIONI PASSIVE
INVIMIT COME PERNO PER
EFFICIENTARE E OTTIMIZZARE LE
LOCAZIONI PASSIVE DELLA PA



PIANO CASA
PER CONTRASTARE LA TRAPPOLA DELLA
MOBILITÀ E GARANTIRE ALLE FASCE PIÙ
FRAGILI DELLA POPOLAZIONE DI ACCEDERE
AD ABITAZIONI DI QUALITÀ A PREZZI
SOSTENIBILI, MESSA IN DISPONIBILITÀ DI
IMMOBILI RESIDENZIALI A CANONI
CALMIERATI PER SOGGETTI PUBBLICI E
PRIVATI



1. NUOVO BUSINESS

In considerazione della nuova equity per il triennio 2025-2027 derivante dalle previsioni dell'art. 12 co. 7 DL 25/2025 (c.d. DL PA), INVIMIT implementerà nuove progettualità per ampliare e velocizzare l'operatività della strategia di **SPECIALIZZAZIONE**, anche con **nuovi apporti**.

LINEE DI AZIONE

FONDO TERRENI AGRICOLI
ISTITUZIONE FONDO IN CUI
CONFERIRE TERRENI INUTILIZZATI DA
VALORIZZARE A SUPPORTO DEL
SETTORE PRIMARIO



SUPPORTO IMPIANTI SPORTIVI
PARTECIPAZIONE EQUITY A FONDI
DEDICATI ALLA VALORIZZAZIONE
DEGLI STADI DI CALCIO E DEGLI
IPPODROMI



FONDO MATERIE PRIME CRITICHE
ISTITUITO NELL'AMBITO DEL FONDO
NAZIONALE DEL MADE IN ITALY PER
GARANTIRE UN UTILIZZO EFFICIENTE DELLE
RISORSE DISPONIBILI, IL POTENZIAMENTO
DELL'ACCESSO ALLE MATERIE PRIME
CRITICHE E IL SOSTEGNO ALLE FILIERE
INDUSTRIALI STRATEGICHE



1. NUOVO BUSINESS

In considerazione della nuova equity per il triennio 2025-2027 derivante dalle previsioni dell'art. 12 co. 7 DL 25/2025 (c.d. DL PA), INVIMIT implementerà nuove progettualità per ampliare e velocizzare l'operatività della strategia di **SPECIALIZZAZIONE**, anche con **nuovi apporti**.

LINEE DI AZIONE

VEICOLO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
INSIEME AD ALTRI PARTNER INDUSTRIALI,
PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA
FONTI RINNOVABILI SU PROPRIETÀ
INVIMIT E A BENEFICIO DELLA PA



INVESTIMENTI IN FONDI GESTITI DA
ALTRE SGR
PER LA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI
PUBBLICI

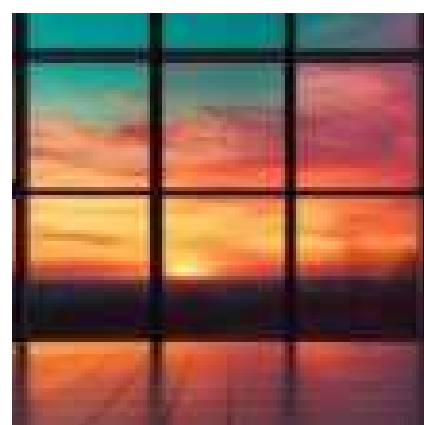


COLLABORAZIONI CON SOCIETÀ PUBBLICHE
SUPPORTO ALLE SOCIETÀ A
PARTECIPAZIONE PUBBLICA CON ELEVATI
PATRIMONI IMMOBILIARI PER LA
VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE
PROFESSIONALE DEGLI STESSI



1. NUOVO BUSINESS

IMPATTI E BENEFICI



OTTIMIZZAZIONE

Interventi di valorizzazione
Miglioramenti della redditività
Riduzione del debito pubblico della PA



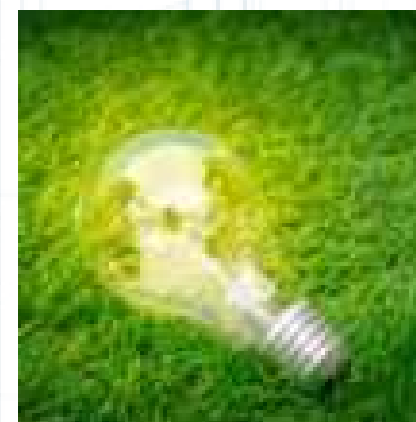
SVILUPPO SETTORI STRATEGICI

Rafforzamento competitività in ambiti cruciali come quello delle materie prime critiche e del settore primario



IMPATTO SOCIALE

Sostegno concreto per la realizzazione di infrastrutture sociali contribuendo al welfare abitativo (residenze per lavoratori, studentati, silver housing, social housing)



DECARBONIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Implementazione azioni per la riduzione di emissioni



MOBILITÀ TERRITORIALE E ATTRAZIONE TALENTI

Supporto all'attrattività del sistema economico italiano favorendo la mobilità territoriale dei lavoratori

2. SPECIALIZZAZIONE

Attualmente, INVIMIT gestisce **15 fondi diretti** sotto il proprio **asset under management** (AUM) prevalentemente suddivisi per quotista. Questi fondi presentano un'elevata diversificazione degli asset, includendo immobili con destinazioni d'uso differenti, quali residenziale, uffici, commerciale e industriale.



NUOVA VIA Raggruppamento per asset class

- Direzionale e usi governativi
- Housing (Residenziale, studentati, silver houses)
- Commerciale e parcheggi
- Turistico ricettivo
- Sviluppo

BENEFICI

Efficienza operativa: Una gestione strutturata attraverso comparti permette una visione chiara e organizzata degli asset, migliorando i processi decisionali e la pianificazione strategica.

Valorizzazione del patrimonio: L'omogeneizzazione e la specializzazione degli asset consente di attuare strategie mirate di sviluppo e rigenerazione, con un impatto positivo sul valore economico e sociale degli immobili gestiti, anche nell'interesse dei quotisti.

Risposta alle esigenze del mercato: La specializzazione dei comparti consente a INVIMIT di rispondere in modo più efficace alle dinamiche e alle richieste del mercato immobiliare.

Attrattività per gli investitori: La creazione di comparti omogenei facilita l'accesso di investitori istituzionali e privati, attratti da asset specifici con profili di rischio e rendimento chiari.

2. SPECIALIZZAZIONE

PRODOTTI

Fondi immobiliari su asset direzionali condotti in locazione passiva dalla PA

Fondi immobiliari investiti in asset non strumentali alla PA

STRATEGIA

Asset ad uso governativo

Manutenzione straordinaria

Efficientamento energetico ed eventuale riqualificazione

Asset non utilizzati a fini istituzionali

Messa a reddito e vendita

STRUMENTI

COLLABORAZIONI PUBBLICO-PRIVATE

Per trasformare immobili sottoutilizzati in risorse produttive a beneficio delle comunità locali, come infrastrutture sociali e servizi essenziali (social housing, studentati, silver housing)

PORTAFOGLIO ASSET A VOCAZIONE TURISTICA

Per migliorare l'offerta turistica nazionale e attrarre investitori istituzionali

NUOVI APPORTI

Gestione integrata e personalizzata: dal cherry-picking alla valorizzazione dell'intero portafoglio immobiliare degli enti (aree di interesse nazionale come terreni agricoli e parchi urbani, investimenti in impianti sportivi)

2. SPECIALIZZAZIONE IL MODELLO: PROGETTO REGENERAZIONE



Invimit ha avviato il progetto REgenera per creare opportunità di collaborazione con gli operatori privati aventi la natura di gestori di fondi di investimento alternativi (GEFIA).

L'obiettivo è sviluppare il potenziale di specifici immobili gestiti con interventi di **valorizzazione e rigenerazione**, contribuendo alla **riduzione del debito pubblico**.

La consultazione con il mercato prevede incontri pubblici o dedicati ed è volta a valutare le **migliori strategie ed opzioni disponibili per valorizzare il portafoglio immobiliare** proposto.

Il primo lancio di REgenera ha riguardato **asset immobiliari** ubicati in Abruzzo, a Chieti e Giulianova, in Liguria, a Genova, in Piemonte, a Novara e Torino, in Puglia, a Bari, e in Umbria, a Perugia.

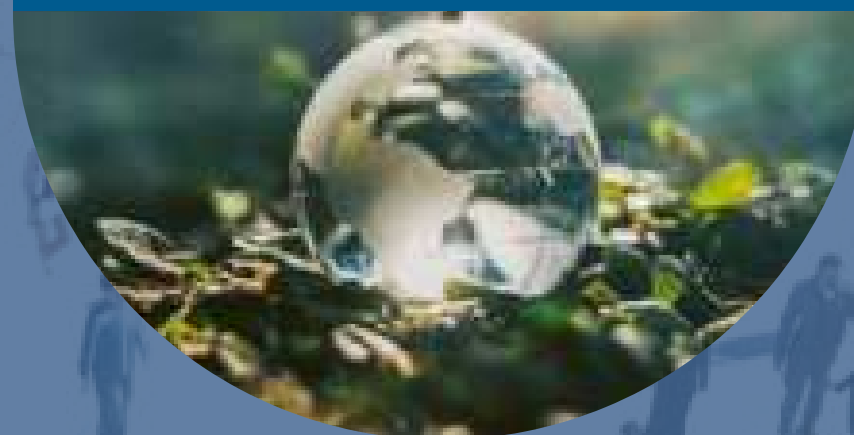
EREDITARE IL PASSATO, GESTIRE IL PRESENTE, COSTRUIRE IL FUTURO

STRUTTURA

NUOVE
ASSUNZIONI



REDAZIONE
PRIMO BILANCIO
DI SOSTENIBILITÀ



INVESTIMENTI
IN STRUMENTI
INFORMATICI



AVVIO
PERCORSO
B CORP



3. ORGANIZZAZIONE

Implementazione di un'organizzazione basata sulla **valorizzazione delle competenze specialistiche** e sull'ottimizzazione della **gestione degli asset**, per garantire un'elevato **standard di qualità** del servizio per i sottoscrittori dei fondi.

STRUMENTI

SPECIALIZZAZIONE
PER ASSET CLASS

GESTIONE PATRIMONI OMOGENEI

OBIETTIVO

VALORIZZAZIONE COMPETENZE

3. ORGANIZZAZIONE

AZIONI INTEGRATIVE

DIGITALIZZAZIONE

Implementare **soluzioni tecnologiche** gestionali innovative per la sicurezza e la tutela dei beni pubblici, migliorando le prestazioni, riducendo i costi e ottimizzando la manutenzione ordinaria e straordinaria



- APPLICAZIONE MODELLI BIM NELLE ATTIVITÀ DI OPERATION & MAINTENANCE (O&M)
- RIDUZIONE TEMPI E COSTI
- ACCURATEZZA E PRODUTTIVITÀ

CYBERSECURITY

Riconoscere l'importanza strategica di **adottare standard di sicurezza informatica** allineati alle migliori pratiche del settore, in particolare in un contesto in cui molte società di gestione del risparmio (SGR) stanno già rafforzando i propri sistemi di sicurezza



- GAP ANALYSIS
- REMEDIATION PLAN
- CYBER TRAINING

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

INVIMIT si impegna a conformarsi alle migliori pratiche internazionali per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile (**SGDs**), dimostrando al contempo il proprio impegno verso la creazione di **valore condiviso**



- MONITORAGGIO E ACCOUNTABILITY
- INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG
- SUPPORTO AI FINANZIAMENTI

PERCORSO B CORP

INVIMIT si impegna a certificarsi come azienda B Corp. Le aziende B Corp ("Certified B Corporation") si impegnano a rispettare determinati standard **per garantire un impatto positivo sui propri dipendenti, sulla società e sull'ambiente**, conciliando l'economia e il profitto con l'etica, la sostenibilità e il benessere



- ETICA
- SOCIALE
- AMBIENTE

4. STAKEHOLDERS

INVIMIT facilita la creazione di valore economico e sociale, in qualità di ponte per raggiungere gli obiettivi della riduzione del debito attraverso lo sviluppo di valore economico e la successiva dismissione con il coinvolgimento del privato.

Strategia di Scouting e Integrazione per individuare immobili sottoutilizzati o da valorizzare, con l'obiettivo di trasferirli nei **fondi diretti** gestiti dalla società e trasformarli in risorse che producono valore.

BENEFICI DELLA STRATEGIA

RISPOSTE ALLE ESIGENZE TERRITORIALI

I progetti di valorizzazione promossi da INVIMIT rispondono alle esigenze concrete delle collettività, favorendo la realizzazione di infrastrutture sociali, residenziali e commerciali che contribuiscono alla crescita sostenibile dei territori.

RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

L'integrazione e la gestione degli asset pubblici in un unico contenitore consentono di superare la frammentazione delle proprietà, ottimizzando i costi e migliorando la gestione operativa degli immobili.

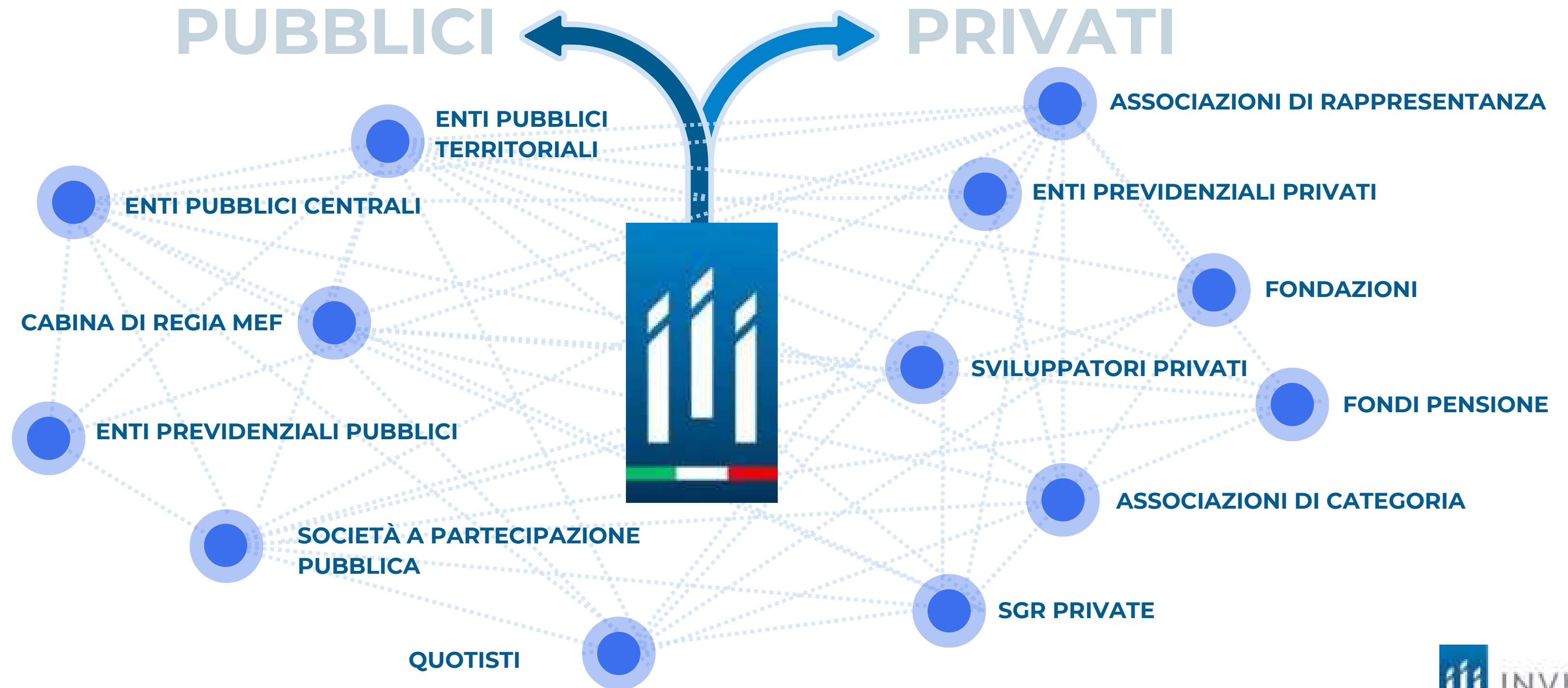
COLLABORAZIONE CON I MERCATI PER ATTRARRE CAPITALI PRIVATI

La valorizzazione degli asset attraverso fondi immobiliari permette di coinvolgere capitali privati nelle fasi iniziali di sviluppo, mobilitando risorse per finanziare interventi di riqualificazione e rigenerazione.

EFFICIENZA E SOSTENIBILITÀ

La concentrazione degli asset in fondi specifici consente di attuare programmi di efficientamento energetico, migliorando le prestazioni ambientali degli immobili e favorendo la transizione verso un modello gestionale sostenibile.

4. STAKEHOLDERS



5. COMUNICAZIONE

Per favorire la conoscenza delle attività della SGR e il suo ruolo come primario soggetto nazionale operante nel processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, INVIMIT rafforza le attività di Comunicazione, con particolare riferimento a quelle rivolte agli operatori del settore e agli amministratori locali.

STRATEGIA

REBRANDING

I nuovi pilastri di sviluppo si traducono anche in un'evoluzione dell'identità visiva di INVIMIT che si articolerà in ogni aspetto della comunicazione istituzionale.

La Brand Identity è rinnovata in linea con i nuovi pilastri strategici per favorire la conoscenza delle attività della SGR e un suo posizionamento come soggetto nazionale primario operante nel processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

OBIETTIVI

- TRASPARENZA E RENDICONTAZIONE
- SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE
- SENSIBILIZZAZIONE E REPUTAZIONE

STRUMENTI

- CANALI DIGITALI
- PUBBLICAZIONI ISTITUZIONALI
- EVENTI E FIERE
- MEDIA RELATIONS
- CAMPAGNE DI SENSIBILIZZAZIONE

5. COMUNICAZIONE

In linea con il **rebranding** e il potenziamento dell'immagine e del posizionamento di Invimit come SGR pubblica ed etica, a febbraio 2025 **è stato depositato il nuovo marchio** rafforzato dalla bandiera italiana a sostegno dell'impegno di Invimit come istituzione al servizio del Paese.





INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

