

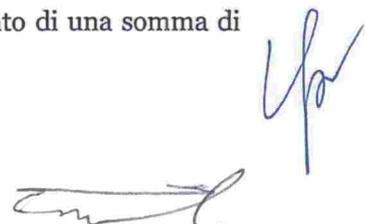
LETTERA DI INTENTI

TRA

- 1) IDeA Fimit SGR S.p.A., con sede legale in Roma, Via Mercadante, 18, capitale sociale di Euro 16.757.556,96, interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05553101006, R.E.A.: RM-898431, iscritta nell'Albo dei Gestori di FIA di Banca d'Italia al n. 18 ("**Idea Fimit**" o "**SGR**"), e
- 2) Eurnova S.r.l., con sede legale in Via Tevere 48, Roma, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Roma 09810631003 ("**Eurnova**" e, congiuntamente con Idea Fimit, le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- a) Eurnova è proprietaria di un'area localizzata a Roma, in Via del Mare Km 9.300, meglio individuata nell'Allegato A, ove sorgeva l'ippodromo "Tor di Valle" (l'"**Area**");
- b) l'Area è attualmente interessata da un progetto di sviluppo (il "**Progetto**") che attualmente prevede una sua suddivisione in tre porzioni:
 - i) una porzione dell'Area, meglio individuata nell'Allegato B (l'"**Area Stadio**"), al verificarsi di alcune condizioni sospensive, verrà conferita in un veicolo di nuova costituzione ("**StadCo**") a fronte della attribuzione ad Eurnova di una parte del capitale di StadCo rappresentato dal 100% delle azioni di categoria B (le "**Azioni B StadCo**"). La rimanente parte del capitale di StadCo sarà detenuta, al *closing*, da una società (l'"**Investitore Stadio**") direttamente o indirettamente controllata da AS Roma SPV, LLC ("**TopCo**"), che a sua volta indirettamente controlla la AS Roma S.p.A. A seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione (come di seguito definita) e della sottoscrizione della Convenzione (come di seguito definita), StadCo darà avvio alla costruzione, sull'Area Stadio, del nuovo stadio dove la squadra di calcio della AS Roma S.p.A. disputerà le proprie partite casalinghe, e che ospiterà anche concerti ed eventi di spettacolo di vario tipo;
 - ii) una porzione dell'Area, meglio individuata nell'Allegato B (l'"**Area Retail**") al verificarsi di alcune condizioni sospensive, verrà acquistata da un veicolo (l'"**Investitore Retail**") controllato da TopCo, a fronte del pagamento di una somma in denaro ovvero della combinazione tra (a) pagamento di una somma di denaro e (b) assegnazione di azioni TopCo;



- iii) una porzione dell'Area, meglio individuata nell'Allegato C (l'"Area Business") che verrà sviluppata da Eurnova;
- c) ai fini della realizzazione del Progetto, Eurnova intende conferire e/o trasferire l'Area (e/o sue porzioni) e/o interessenze societarie o contrattuali in un costituendo fondo immobiliare (il "**Fondo**") gestito da primaria società (il "**Gestore**") nonché individuare, nell'ambito della medesima operazione, investitori interessati a partecipare al Progetto sia sotto forma di partecipazione al capitale che attraverso il supporto creditizio (gli "**Investitori**"), il tutto al fine di garantire la copertura del relativo fabbisogno finanziario (l'"**Operazione**");
- d) in qualità di soggetto proponente, Eurnova ha avviato, congiuntamente con l'Investitore Stadio, l'*iter* previsto dalla c.d. "Legge Stadi" (art. 1, commi 303-305 della l. n. 147 del 27 dicembre 2013) volto ad ottenere il provvedimento finale ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lett. b) della predetta Legge Stadi (l'"**Autorizzazione**") e, successivamente, a sottoscrivere la relativa convenzione (la "**Convenzione**");
- e) nell'ambito dell'*iter* di cui alla premessa c) che precede, in data 22 dicembre 2014 il Comune di Roma, sulla base del progetto preliminare presentato, ha reso la dichiarazione di pubblico interesse ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lett. a) della l. 147/2013;
- f) a seguito di detta dichiarazione, in data 30 maggio 2016 Eurnova ha presentato al Comune di Roma il progetto definitivo;
- g) il Comune di Roma ha successivamente trasmesso il progetto definitivo, per ragioni di competenza, alla Regione Lazio, che, con atto del 12 settembre 2016 (l'"**Atto di Indizione**"), ha indetto la conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'articolo 1, comma 304 della l. 147/2013;
- h) come disposto dalla Legge Stadi e confermato nell'Atto di Indizione, il procedimento di cui alle premesse da d) a g) che precedono dovrà concludersi entro il 6 marzo 2017;
- i) Eurnova è stata contattata da vari soggetti potenzialmente interessati a valutare una partecipazione al Progetto, non avendo peraltro, ad oggi, assunto alcun impegno di sorta nei confronti di tali soggetti;
- j) Eurnova, in particolare, è alla ricerca di un soggetto di comprovata esperienza e competenza nel settore immobiliare con cui individuare le migliori soluzioni per la realizzazione del Progetto;
- k) le operazioni sull'Area Stadio e sull'Area Retail menzionate alla premessa b) che precede sono regolate da alcuni contratti denominati "*Land Contribution Agreement*" e "*Land Purchase Agreement*" in corso di negoziazione e che è previsto che vengano sottoscritti in coerenza con le tempistiche del Progetto. Detti accordi, unitamente ai relativi allegati (gli "**Accordi**"), saranno resi noti a Idea Fimit nella loro versione definitiva;



- l) Idea Fimit, una società di gestione del risparmio *leader* in Italia nel settore dello sviluppo immobiliare, è interessata a cooperare con Eurnova, secondo modalità da concordare, nella costituzione e gestione del Fondo.

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente lettera di intenti (la "Lettera di Intenti").

2. Oggetto

Con la presente Lettera di Intenti, che ha natura non vincolante, le Parti intendono confermare il reciproco interesse a cooperare in buona fede al fine di realizzare l'Operazione e, pertanto, sviluppare congiuntamente il Progetto secondo le linee di cui in premessa e secondo quanto stabilito di seguito. In particolare, le Parti intendono:

1. Identificare la struttura ottimale da un punto di vista giuridico, finanziario e fiscale per la costituzione del Fondo e, più in generale, per la realizzazione della Operazione, che vedrà in ogni caso Idea Fimit ricoprire il ruolo di Gestore del Fondo;
2. sviluppare un *business plan* condiviso (il "**Business Plan**") relativo al Progetto;
3. identificare i termini e le condizioni attraverso cui Eurnova, anche sulla base del Business Plan e delle ulteriori informazioni che la SGR potrà fornire a supporto, promuoverà il Progetto reperendo gli Investitori mediante il supporto di propri *advisors*.

Fermo quanto disposto al successivo articolo 6, è attualmente previsto che - una volta individuati gli Investitori ai sensi della premessa c) che precede ed a valle della sottoscrizione del relativo *commitment* - la SGR procederà a identificare uno o più soggetti (ivi compresi società e/o fondi alla stessa riferibili) interessati ad investire nel Progetto per un ulteriore ammontare pari ad euro 25.000.000,00 (l' "**Apporto Idea Fimit**"). Essa avrà altresì la responsabilità della predisposizione delle attività propedeutiche alla costituzione del Fondo, secondo quanto verrà condiviso tra le Parti. Resta inteso che la partecipazione di Idea Fimit al Progetto in qualità di Gestore, secondo le modalità che verranno individuate dalle Parti in esecuzione della presente Lettera di Intenti ed in coerenza con le previsioni degli Accordi, sarà in ogni caso condizionata: (i) all'ottenimento dell'Autorizzazione, (ii) alla sottoscrizione della Convenzione, (iii) all'ottenimento del consenso degli istituti bancari al finanziamento del Progetto e comunque alla intervenuta conferma del reperimento di risorse necessarie, unitamente, se del caso, all'Apporto Idea Fimit, alla copertura dell'intero fabbisogno finanziario del Progetto; nonché (v) al positivo esito di una attività di *due diligence* tecnica, amministrativa, legale, ambientale e fiscale che verrà condotta in relazione al Progetto.

Le Parti sottoscriveranno l'accordo definitivo che regolerà termini e condizioni della cooperazione stabilita nella presente Lettera di Intenti entro il 28 febbraio 2017.



3. Documentazione

Eurnova fornirà tempestivamente ad Idea Fimit tutte le informazioni e la documentazione utile o necessaria relativamente al Progetto che questa dovesse ragionevolmente richiedere, eventualmente dietro l'assunzione di appositi impegni di riservatezza. Inoltre, Eurnova terrà la SGR costantemente informata su eventuali ulteriori sviluppi del Progetto e su ogni evento esistente o sopravvenuto che potesse rilevare ai fini della partecipazione della SGR al Progetto.

4. Esclusiva

Consapevole dell'impegno che tale attività richiederà a Idea Fimit in termini di impiego di risorse umane e finanziarie, Eurnova riconosce ad Idea Fimit un periodo di esclusiva per le attività previste dalla presente Lettera di Intenti dalla data di sua sottoscrizione e fino al 28 febbraio 2017, restando inteso che le Parti valuteranno congiuntamente una estensione di detto termine di ulteriori 30 giorni ovvero del maggior diverso termine che le Parti firseranno in buona fede, tenuto conto anche dello stato di avanzamento delle interlocuzioni tra le stesse.

Durante tale periodo Eurnova, i suoi soci e rappresentanti e/o società del suo gruppo e i relativi soci e rappresentanti si asterranno dal continuare o dar inizio a discussioni, trattative, nei confronti di/con altri gestori di fondi immobiliari aventi ad oggetto quanto qui contemplato.

5. Riservatezza

Fatta eccezione per ogni comunicazione ai rappresentanti, dipendenti e consulenti delle Parti, ovvero richiesta dalla normativa applicabile o da qualsiasi Autorità (ivi incluse Consob, Banca d'Italia e Borsa Italiana), con la sottoscrizione della presente Lettera di Intenti, Eurnova e Idea Fimit si obbligano, anche per conto dei propri dipendenti, collaboratori, agenti e consulenti, a mantenere riservati e strettamente confidenziali l'esistenza ed il contenuto della presente Lettera di Intenti e la documentazione e le informazioni trasmesse o scambiate ai sensi di essa. Detto obbligo di riservatezza resterà valido dalla sottoscrizione della presente Lettera di Intenti e sopravvivrà alla sua cessazione per un periodo di ulteriori 12 mesi. In caso di interruzione delle discussioni, ciascuna Parte si impegna, ove richiesta per iscritto, a restituire (o distruggere materialmente, se possibile) tutti i documenti ed i materiali trasmessi dall'altra Parte ai sensi della presente Lettera di Intenti e a provvedere a cancellare, in modo definitivo e permanente, fermi i back up richiesti ai sensi delle procedure interne e nella misura in cui questo sia consentito dalle stesse e dalla normativa applicabile, da ogni computer tutti i *files* ed i documenti contenenti informazioni riservate relative al Progetto.

6. Natura della Lettera di Intenti

Le disposizioni di cui alla presente Lettera di Intenti non sono vincolanti, salvo quelle previste agli articoli 4, 5, 6, 8 e 9. In particolare, la presente non potrà essere interpretata come un accordo

vincolante e da essa non potrà sorgere alcuna obbligazione in capo ad Eurnova e/o Idea Fimit in merito al suo oggetto.

7. Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione fra le Parti dovrà essere effettuata per iscritto e indirizzata agli indirizzi seguenti:

Eurnova

Eurnova S.r.l.
Via Tevere 48
00198 Roma
alla c.a. di Mario Miano
email: m.miano@eurnova.com
PEC: eurnovasrl@legalmail.it

Idea Fimit

IDeA Fimit SGR S.p.A.
Via Saverio Mercadante 18
00198 Roma
Alla c.a. di Emanuele Caniggia
email: e.caniggia@ideafimit.it
PEC: ideafimitsgr@pec.ideafimit.it

8. Spese

Ciascuna delle Parti manterrà a proprio esclusivo carico i costi e le spese dei propri consulenti in relazione a quanto qui previsto.

9. Legge applicabile e foro competente

La presente Lettera di Intenti è regolata dalla legge italiana. Ogni controversia tra le Parti derivante dalla presente Lettera di Intenti sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

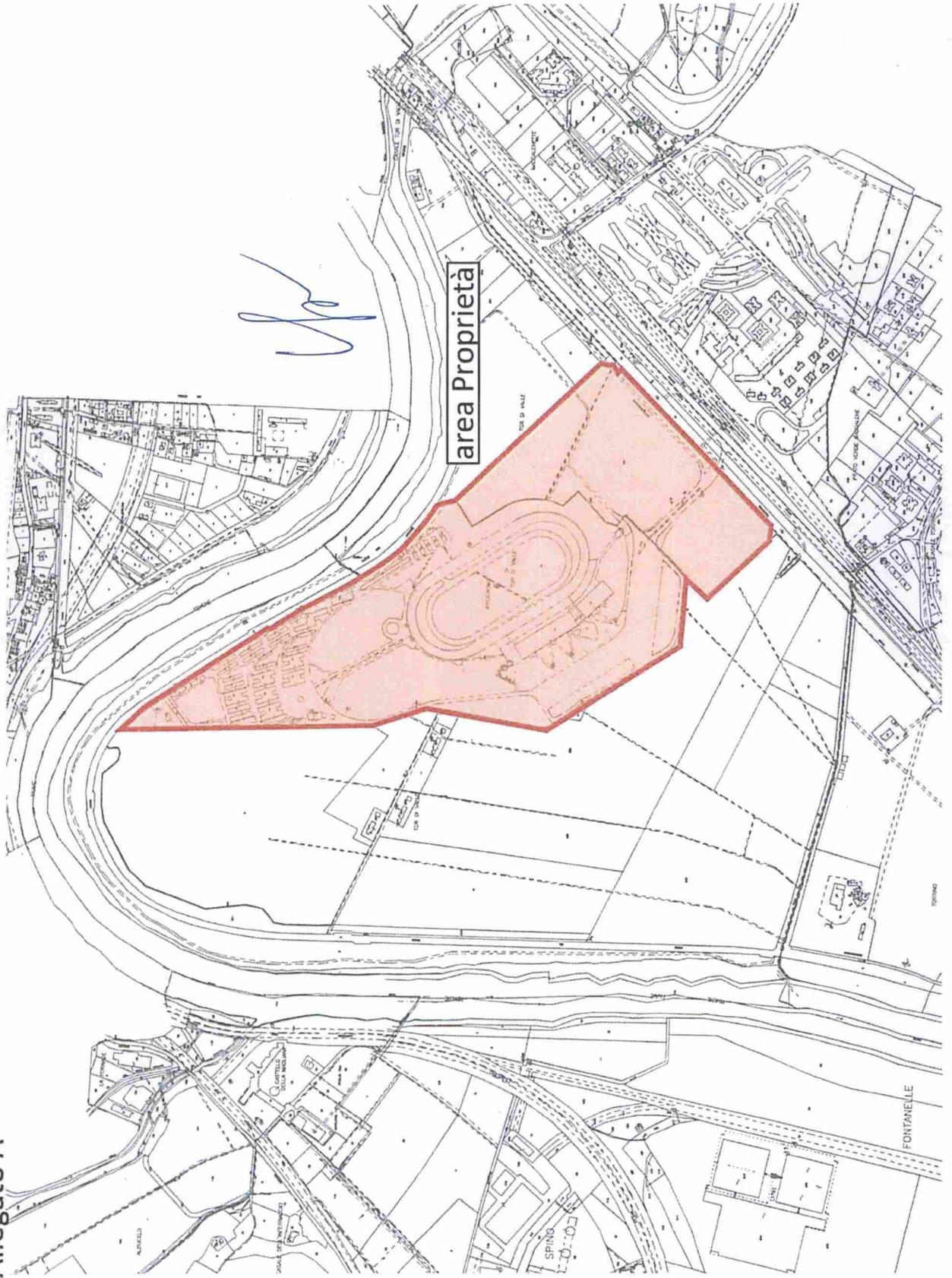
Eurnova S.r.l.



IDeA Fimit S.G.R. S.p.A.



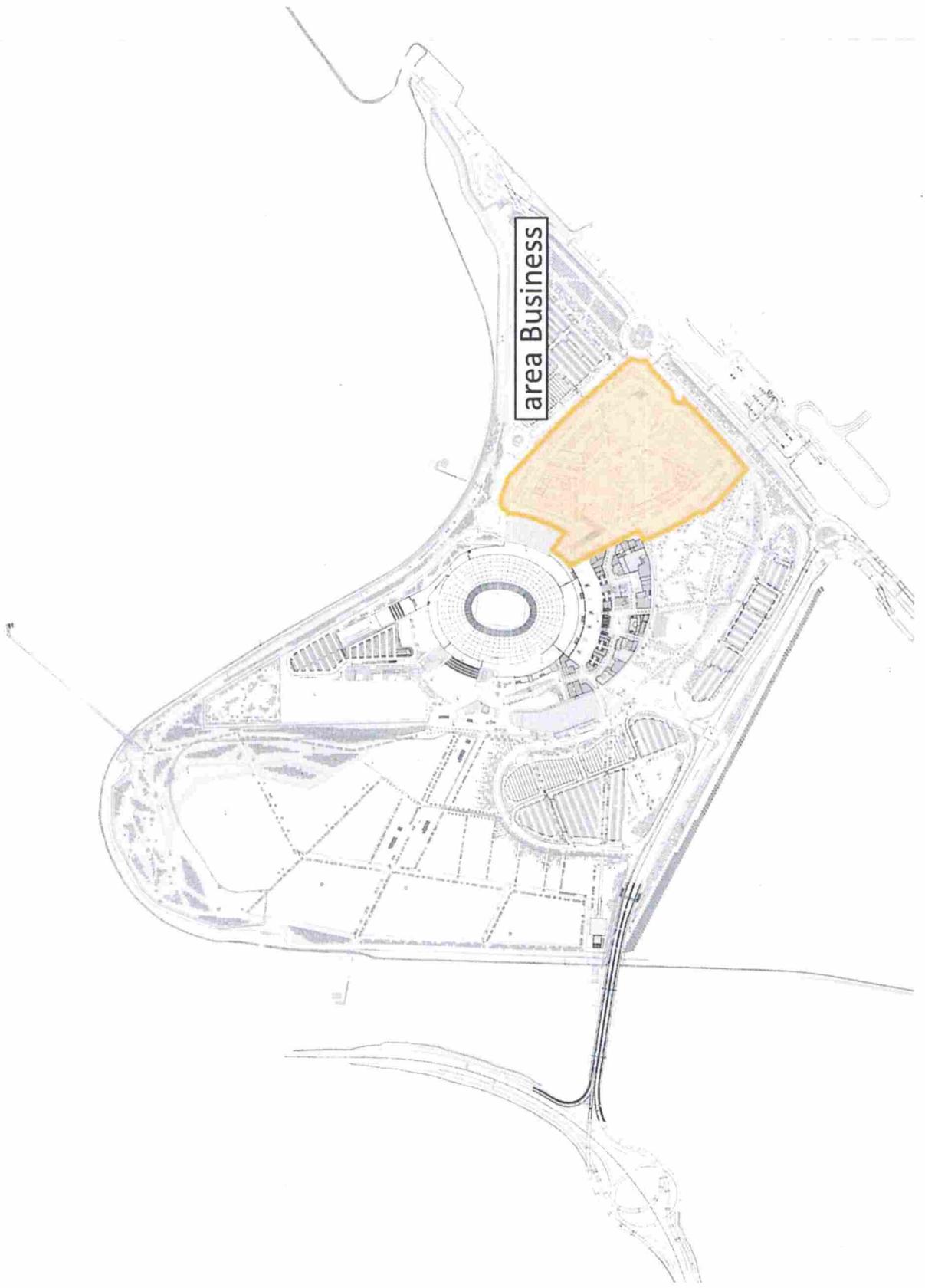
Allegato A



Allegato B



Allegato C



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]