

30 Agosto 2016

A:

Carrara Holding S.r.l.

Piazza Dei Martiri 1943 – 1945, 5

Bologna

Per post certificate: carraraholding@legalmail.it

C.C.

Notaio Caccetta

acaccetta@notaiocaccetta.it

e

Marco Filippeschi

mfilippeschi@gmail.com

- Strettamente riservato e confidenziale -

Re: offerta per l'acquisizione del 100% del capitale di AC Pisa 1909 S.r.l.

Gentili Signori,

Facciamo riferimento ai nostri precedenti contatti e alla corrispondenza connessa all'acquisizione dell'intero capitale d'impresa di AC Pisa 1909 S.r.l. – una società sportiva a responsabilità limitata costituita ai sensi del diritto Italiano, la cui sede legale è sita in Via Umberto Forti n. 18, Pisa (Italia), Codice Fiscale 01932490509 (**AC Pisa** o La **Società**) – interamente di proprietà della Carrara Holding S.r.l (il **Venditore**) e che conduce, come attività principali, il gioco del calcio attraverso un football club caratterizzato dalla stessa ragione sociale della Società (l'**Attività**).

Facendo seguito ai nostri recenti colloqui, siamo lieti di confermare il nostro interesse ed impegno ad eseguire la transazione sopra citata e a far pervenire alla Vostra attenzione la nostra offerta per l'acquisto dell'intero capitale della Società secondo i termini e le condizioni come di seguito specificate (la **Transazione Proposta**), restando inteso che qualsiasi supposizione, condizione, valutazione, proposta economica e/o tecnica possa variare come conseguenza del risultato della piena dovuta diligenza, come di seguito definito (l'**Offerta**):

1. Equitativa Group

Equitativa Holding Foundation è un grande gruppo finanziario che detiene vari gestori di fondi localizzati nel Medio Oriente e che gestiscono asset per oltre 1.2 miliardi di dollari. E' il proprietario di un patrimonio negli Emirati Arabi e il fondatore di vari fondi innovativi in diversi mercati, compresi il primo Real Estate Investment Trust (REOT) in Marocco e negli Emirati Arabi ed è l'unico Exchange Traded Fund negli Emirati Arabi.

Equitativa Real Estate Limited ("**Equitativa**") conduce un fondo di investimento privato sportivo che investe in club calcistici e franchising.

2. Proposito della Transazione Proposta

La Transazione Proposta riguarda l'acquisizione della quota che rappresenta il 100% del capitale di AC Pisa (la **Quota**), interamente di proprietà del Venditore, e libera da ogni onere, sul presupposto che la Società sia debitamente e validamente iscritta nella "*Lega Nazionale Professionisti di Serie B*" per il Campionato Italiano 2016-2017.

Equitativa si riserva il diritto di eseguire la Transazione Proposta direttamente o indirettamente, attraverso uno speciale veicolo controllato o un fondo dedicato come Sportativa (il **Potenziale Acquirente**).

3. Strategia

Tenendo in considerazione lo straordinario progresso di AC Pisa nelle passate stagioni e l'elevato standing internazionale di Equitativa, il Potenziale Acquirente è convinto di essere il miglior partner di AC Pisa, in grado di garantire una ulteriore crescita della società calcistica e rafforzare e consolidare la leadership di quest'ultima nella "*Lega Nazionale Professionisti di Serie B*".

Equitativa crede che la Società rappresenti un'importante opportunità di crescita, in linea con le strategie, l'esperienza e il curriculum di Equitativa.

4. Prezzo di Acquisto

La piena considerazione dell'acquisto della Quota, libera da ogni onere, sarà pari a Euro 5,500,000.00 (cinquemilionicinquecentomila), sul presupposto che la Società non sia insolvente in conformità alle leggi ed ai regolamenti applicabili e non lo sia in nessuna delle circostanze stabilite nell'articolo 2446 del Codice Civile Italiano.

Inoltre, riconosciamo che, tramite accordi separati, il Venditore:

- beneficerà della rinuncia al credito del Sig. Lucchesi fino ad un importo di Euro 400.000,00 (quattrocentomila); e

- sarà addizionalmente pagato Euro 300.000,00 (trecentomila) da terze parti sostenitrici del Pisa Calcio che autonomamente e a beneficio del campionato hanno deciso di contribuire al successo della Transazione Proposta, sostenendo parte dei costi.

5. Condizioni e Approvazioni

5.1 Questa Offerta, l'impegno del Potenziale Acquirente a completare la Transazione Proposta e il prezzo di acquisto indicato alla Sezione 4 di cui sopra sono basate sulle seguenti ipotesi e condizioni:

a. un risultato soddisfacente – a sola discrezione del Potenziale Acquirente – della Dovuta Diligenza (come di seguito definita);

b. la Società sia debitamente e validamente iscritta alla "*Lega Nazionale Professionisti di Serie B*" per il campionato italiano 2016-2017, avendo soddisfatto tutte le condizioni e adempiuto a tutte le

obbligazioni previste e/o altrimenti richieste (se del caso) dalle leggi e regolamenti applicabili di qualsiasi natura e che tale iscrizione e le condizioni continuino a rimanere efficaci per l'espletamento della Transazione Proposta;

- c. La Società abbia l'intera e commerciabile proprietà, libera da ogni onere, di tutti i marchi commerciali, denominazioni commerciali, ragioni sociali, domini ed altri diritti intangibili, sia che essi registrati o meno, utilizzati per l'operatività dell'attività della Società o usati in connessione con essa così come attualmente condotta (**l'IP della Società**);
- d. La Società abbia l'intera e commerciabile proprietà di tutti i diritti TV utilizzati per l'operatività dell'attività della Società o usati in connessione con essa così come attualmente condotta (i **Diritti TV**).
- e. licenze, IP della Società, Diritti TV, concessioni, licenze e/o autorizzazioni possedute o utilizzate in connessione all'Attività della Società, incluse quelle riguardanti lo stadio del Pisa, rimangono pienamente in vigore ed efficaci in seguito al completamento della Transazione Proposta.
- f. tutti i contratti, accordi, patti e/o diritti di ogni natura necessari, richiesti o altrimenti connessi all'Attività della Società così come attualmente condotta (inclusi, senza limitazione, gli accordi con i giocatori di calcio, l'allenatore, gli sponsor, lo staff tecnico e medico, i fornitori, i contratti di merchandising e pubblicitari, i diritti dei cosiddetti "cartellini", ecc.) rimangono pienamente in vigore ed efficaci in seguito al completamento della Transazione Proposta.
- g. nessun materiale mutamento sfavorevole cioè un cambio in negativo nelle condizioni finanziarie della Società che potrebbe impattare negativamente sull'Attività della Società AC Pisa) avvenga tra la presente data e la firma dello SPA e la data di espletamento della Possibile Transazione;
- h. il capitale della Società venga interamente sottoscritto e pagato.

6. Dovuta Diligenza

Il Potenziale Acquirente si aspetta di condurre, direttamente e con la cooperazione dei propri consulenti, una piena e completa analisi con la dovuta diligenza in merito alle questioni fiscali, legali, amministrative, commerciali e finanziarie e questioni riguardanti il lavoro connessi alla Società e alla propria attività (la **Dovuta Diligenza**).

Dopo l'accettazione, se del caso, di questa Offerta ai sensi dell'articolo 10 seguente, il Potenziale Acquirente deve consegnare al venditore una check list della Dovuta Diligenza allo scopo di completare il processo di indagine entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla creazione di una "data room", presupponendo una piena cooperazione del venditore e del management della Società.

7. Accordo di Vendita e Acquisto

Tra l'accettazione del presente e come condizione per l'espletamento della Transazione Proposta, le Parti entreranno in un accordo di vendita e acquisto (lo "**SPA**") che sarà negoziato in buona fede e che rifletterà i termini e condizioni di questa Offerta e che conterrà anche le seguenti clausole aggiuntive:

- (a) una serie di condizioni precedenti che includeranno, tra le altre, quelle stabilite al Paragrafo 5.1;

- (b) una serie di condizioni e garanzie offerte da parte del Potenziale Acquirente, usuali per questo tipo di transazioni, quali: (i) poteri ed autorizzazioni a firmare lo SPA ed eseguire la Transazione Proposta e (ii) buono standing;
- (C) una serie di descrizioni e garanzie offerte dal Venditore, usuali per questo tipo di transazioni, come minimo e senza limitazioni, sui seguenti argomenti: (i) poteri ed autorizzazioni a firmare lo SPA ed eseguire la Transazione Proposta, (ii) buono standing del Venditore, (iii) titolo sulla Quota, (iv) esistenza, buono standing e libera trasferibilità della Quota, (v) esistenza, validità e applicabilità di tutte le licenze, concessioni, autorizzazioni, registrazioni necessarie o richieste per condurre l'Attività così come attualmente condotta, anche in seguito al completamento della Transazione Proposta (vi) esistenza e validità, anche in seguito al completamento della Transazione Proposta, di ogni garanzia di qualsiasi natura offerta dalla Società per condurre l'Attività così come attualmente condotta, (vii) sforzo, compresa l'esistenza, validità e professionalità, e applicabilità, anche dopo l'espletamento della Transazione Proposta, di questi accordi in vigore con i giocatori di calcio, (compresi, tra l'altro, i cosiddetti "cartellini") e la squadra di calcio, (viii) tassazione, (ix) esistenza, validità e applicabilità anche in seguito all'espletamento della Transazione Proposta, di tutti gli accordi attualmente in vigore in connessione all'Attività, inclusi gli accordi con gli sponsor, (x) libri aziendali e archivi contabili (come, in particolare, il fatto che siano stati appropriatamente redatti in conformità alle leggi e regolamentazioni applicabili, siano aggiornati e contengano dettagli dell'attività veri, completi ed accurati), (xi) crediti (come, in particolare, il fatto che i crediti siano esistenti, disponibili, e scaturiscano da accordi validi ed efficaci), (xii) controversie (quali, in particolare, il fatto che non ci siano controversie, arbitrati o altri procedimenti di nessun genere che siano a rischio per iscritto o pendenti nei quali la Società rappresenta una parte coinvolta);
- (d) una clausola di obbligazione di indennizzo che regoli almeno quanto segue:
- durata dell'obbligazione di indennizzo: 24 (ventiquattro) mesi dal completamento della Transazione Proposta per le dichiarazioni e garanzie di cui sopra al sub paragrafo (c), essendo chiaro che le obbligazioni di indennizzo che si riferiscono a dichiarazioni e garanzie dei punti (iii), (iv), (vii) e (viii) dovranno restare valide fino alla scadenza del relativo statuto delle limitazioni, più 30 (trenta) giorni;
 - limite: pari al prezzo di acquisto finale determinato come alla Sezione 4 di cui sopra, ad eccezione della obbligazione di indennizzo derivante dalla violazione delle dichiarazioni e garanzie di cui al sub-paragrafo (c), punti (vii) e (viii) di cui sopra e nel caso di comportamento doloso e grave negligenza;
 - Disposizioni consuetudinarie che regolino la procedura per la definizione di qualsiasi rivendicazione diretta o di terze parti;
 - Il fatto e/o le circostanze divulgate durante la Dovuta Diligenza non devono rappresentare eccezioni alla responsabilità e/o obbligazioni di indennità del venditore.

Il venditore e il Potenziale Acquirente concorderanno nel contesto dello SPA il meccanismo appropriato per garantire il pagamento del prezzo di acquisto.

8. Finanziamento

L'Acquirente Potenziale finanzia la Transazione Proposta con equità e non sarà necessario nessun finanziamento.

9. lo SPA regolerà ogni appropriata garanzia a beneficio del Venditore.

Interim Management

In caso di accettazione della presente Offerta, il venditore dovrà immediatamente concedere tutti poteri di gestione della Società tra la data di accettazione dell'offerta e la data di completamento della transazione della Transazione Proposta ad un comitato direttivo composto come indicato di seguito (il "**Comitato Direttivo**") attraverso deleghe notarili debitamente registrate presso la Camera di Commercio.

Il Comitato Direttivo sarà composto da:

Mr. Pablo Dana

Mr. Abdul Wahab Al Halabi

Ms. Isabella Pedroni

Il Potenziale Acquirente potrà richiedere in ogni momento un cambio dei componenti del Comitato Direttivo e il Venditore si impegna ad accogliere questi eventuali cambiamenti in tal senso.

10. Natura e validità dell'Offerta. Accettazione

10.1 Questa Offerta sostituisce ogni precedente discussione, espressione o interesse e/o offerta in relazione allo stesso argomento.

10.2 Fatte salve le clausole stabilite alla Sezione 5 di cui sopra, questa Offerta rimarrà valida ed irrevocabile fino alle **12:59 (AM) del 30 Agosto 2016 (la Scadenza)**, a meno che il Potenziale Acquirente ed il venditore concordino per iscritto – prima della scadenza – di estenderne la validità.

10.3 Nel caso la presente Offerta non sia accettata dal venditore entro la Scadenza, questa Offerta diverrà automaticamente nulla e definitivamente inefficace, con la sola eccezione delle clausole stabilite alle Sezioni 11, 12, 13 e 14.

10.4 Per accettare validamente la presente offerta, il venditore dovrà spedire o consegnare copia della presente lettera debitamente siglata in ogni pagina e firmata per piena ed incondizionata accettazione da parte di un legale rappresentante della Società debitamente autorizzato, insieme alla copia dei poteri di firma, al Potenziale Acquirente all'indirizzo Specificato alla Sezione 13 seguente.

11. Confidenzialità

Ciascuna delle Parti si impegna: (i) a mantenere confidenziale questa Offerta ed i propri termini e condizioni così come ogni altra informazione connessa alla presente Offerta, alla Transazione Offerta ed alle parti, che sia consegnata o divulgata (oralmente o per iscritto) in relazione alla presente con un livello di cura ed attenzione che non deve essere inferiore alla cura utilizzata per proteggere le informazioni confidenziali e la documentazione relativa alle società delle parti stesse; e (ii) non divulgare nulla di quanto sopra a nessuna terza parte senza il previo consenso scritto dell'altra parte, eccetto e solamente se tale informazione è divenuta pubblica non per colpa della parte che la riceve se non altrimenti specificato nelle clausole seguenti.

Le parti non dovranno essere ritenute in violazione della Sezione 11 per nessuna divulgazione fatta in conformità alle clausole o ai requisiti di qualsiasi legge applicabile o provvedimento emesso da parte di un'autorità avente giurisdizione su una delle parti o la Società, purché tale divulgazione sia limitata a quella informazione (e a quella informazione soltanto) che sia legalmente necessaria a rispettare le clausole o i requisiti citati e la parte richiama eserciti ogni possibile sforzo per ottenere una garanzia attendibile che il trattamento confidenziale sia in accordo con quella informazione divulgata.

Nel caso in cui ad una parte sia richiesto di divulgare alcune informazioni, quest'ultima dovrà prontamente notificare all'altra parte l'obbligo di divulgazione e quest'ultima dovrà avere l'opportunità di rivedere e commentare in merito a tal divulgazioni.

Le parti riconoscono anche che ognuna di esse potrebbe divulgare alcune informazioni circa la Transazione Proposta ai propri rispettivi azionisti ed investitori per ottenere i finanziamenti necessari e le necessarie approvazioni ed approvazioni da parte degli organi corporate.

Nessuna delle parti dovrà rilasciare, o fare in modo che siano rilasciati, comunicati stampa o annunci pubblici in merito alla Presente Offerta e/o Transazione Proposta (inclusi annunci di esecuzione) o comunicare in altro modo con i media senza il previo consenso scritto dell'altra parte e le parti dovranno cooperare per il timing ed i contenuti di ogni tale comunicato stampa o annuncio pubblico. A tal fine ognuna delle parti dovrà consegnare all'altra parte, per approvazione, una bozza del comunicato stampa o dell'annuncio riguardante questa Offerta e/o la Transazione Proposta.

12. Costi

Ciascuna delle parti rimarrà pienamente responsabile per le proprie spese (inclusi costi per la consulenza) in relazione al possibile completamento della Transazione Proposta.

13. Contatti

Ogni avviso o comunicazione richiesta o concessa per la presente Offerta al Potenziale Acquirente dovrà essere fatta per iscritto, in lingua Inglese, e dovrà considerarsi data debitamente e validamente: (i) in caso di avviso inviato per posta raccomandata con ricevuta di ritorno anche se anticipata a mezzo e-mail, su ricezione della stessa e (ii) in caso di avviso inviato per fax anche se anticipato a mezzo e-mail, su richiesta espressa (anche

per fax) di ricevuta di tale trasmissione da parte del ricevente, purché tale comunicazione e/o avviso sia indirizzato come segue:

Equitativa Asset Management Limited
24thFloorAlSilaTower
AlMaryahIsland
AbuDhabiGlobalMarketSquare
AbuDhabi
UnitedArabEmirates
Telefono:+87144057351
e-mail:mailahalabi@co.uk e pvd@heritageandpartners.com
All'attenzione di Mr Abdul Wahab Al Halabi e Mr Pablo Dana

14. LEGISLAZIONE APPLICABILE E GIURISDIZIONE

La presente Offerta è disciplinata dalla legge Italiana e sarà interpretata conformemente ad essa.

Ogni disputa che ne dovesse scaturire, o in connessione all'interpretazione, validità, efficacia e/o implementazione di questa Offerta, sarà definita dalla giurisdizione Italiana e dall'esclusiva competenza della Corte di Pisa.

Se intendete accettare questa offerta, vi preghiamo di trascrivere l'intero contenuto e i relativi Allegati sulla Vostra carta intestata ed inviare o consegnare tale lettera debitamente siglata in ogni pagina e debitamente firmata per esteso per accettazione incondizionata come da Articolo 10 di cui sopra.

Equitativa Real Estate Limited

Nome: Abdul wahab Al-Halabi

Titolo: Director

