

## A CHI POSSA INTERESSARE

Roma, 2 dicembre 2023

### Procedura di vendita esclusivamente in blocco di alcuni Immobili e di una Partecipazione di proprietà del Fondo Socrate (la "Procedura Dic2023") INFORMATIVA

Con la presente informativa - nella quale i termini con la lettera iniziale maiuscola devono intendersi avere il significato loro attribuito nel presente documento e nelle Definizioni che seguono - Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (la "SGR"), esclusivamente nella sua qualità di società di gestione del Fondo Socrate (il "Fondo") fornisce le informazioni ragionevolmente ritenute necessarie al fine di permettere a qualunque interessato di valutare l'Oggetto della Procedura Dic2023 ed eventualmente, una volta esaminata la Documentazione, di sottoporre un'offerta vincolante ed irrevocabile di acquisto (l'"Offerta Vincolante"), il tutto in conformità delle regole e termini di procedura stabiliti nel presente documento (l'"Informativa").

#### Definizioni:

**AVVISO:** L'invito a presentare Offerte Vincolanti di acquisto per gli Immobili e la Partecipazione, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" di sabato 2 dicembre 2023, nel quale si fa rinvio - tra l'altro - alla presente Informativa ed alla Modulistica.

**IMMOBILI:** i 10 immobili cielo-terra di proprietà del Fondo elencati nell'Avviso, meglio descritti sinteticamente nel Teaser Immobili e più dettagliatamente nella Data Room;

**PARTECIPAZIONE:** La quota rappresentante il 100% del capitale sociale della "Socrate Retail S.r.l." a socio unico, con sede in Roma, Via Nazionale n. 87, Codice Fiscale coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 11578511005, capitale sociale Euro 100.000,00 i.v., R.E.A. RM-1313233, società conduttrice dell'Immobile in Treviglio (BG) nonché concedente di Aziende esercitate da terzi in detto Immobile;

**ACCORDO DI RISERVATEZZA:** L'accordo di riservatezza il cui format non modificabile è a disposizione degli interessati sul sito (<https://www.fondosocrate.it/ita/proceduradic2023.php>);

**PARTECIPANTE:** Un soggetto, persona fisica o giuridica, che abbia previamente sottoscritto l'Accordo di Riservatezza, e che sia interessato a partecipare alla procedura di vendita di cui all'Avviso in ottemperanza a quanto stabilito nell'Informativa;

**DATA ROOM:** La data room virtuale, contenente i documenti relativi a ciascuno degli Immobili e alla Partecipazione, alla quale verrà dato accesso al Partecipante prontamente dopo aver sottoscritto l'Accordo di Riservatezza;

**DOCUMENTAZIONE:** Complessivamente, tutta la documentazione che il Fondo caricherà in Data Room alla sua apertura, e l'ulteriore documentazione che ad iniziativa del Fondo potrà essere inviata individualmente a ciascun Partecipante, dopo che abbia avuto accesso alla Data Room, ricomprendente inizialmente il Teaser Immobili e la Modulistica.

**TEASER IMMOBILI:** la presentazione sintetica degli Immobili, che indica tra l'altro per ciascuno la localizzazione, la destinazione d'uso, il dettaglio delle superfici, le planimetrie e lo stato locativo.

**MODULISTICA:** Complessivamente, il format non modificabile dell'Offerta Vincolante, il format non modificabile dell'Atto di Compravendita ed ogni altro format di documentazione precontrattuale che il Fondo possa inviare a ciascun Partecipante;

**OGGETTO:** è l'oggetto della vendita in blocco, regolata dalla Procedura Dic2023 e l'oggetto delle eventuali Offerte Vincolanti, costituito indissolubilmente ed unitariamente da tutti gli Immobili e dalla Partecipazione;

**CAUZIONE:** L'importo, corrispondente al 20% del prezzo offerto dal Partecipante, che dovrà essere versato a titolo di cauzione in conto prezzo con valuta di accredito in pari data immediatamente disponibile, da imputarsi

in conto prezzo alla stipula dell'Atto di Compravendita, la cui contabile di bonifico dovrà essere allegata all'Offerta Vincolante eventualmente presentata da un Partecipante.

La procedura di vendita regolata dalla presente Informativa (la "**Procedura Dic2023**") prevede tassativamente i seguenti termini di scadenza e programmazione:

- TUTTE le comunicazioni indirizzate al Fondo/SGR, di qualunque natura e contenuto, dovranno essere trasmesse tassativamente via PEC all'indirizzo "[fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it](mailto:fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it)", indicando nell'oggetto "Socrate-Procedura Dic2023";
- **come prima attività per partecipare alla Procedura Dic2023**, ciascun interessato è tenuto a:
  - stampare l'Accordo di Riservatezza, e - dopo averlo debitamente compilato e sottoscritto - a restituirlo in formato .pdf al Fondo, unitamente a copia del documento di identità del firmatario;
  - stampare, compilare e sottoscrivere il Modulo di Due Diligence, da restituire in formato .pdf al Fondo, unitamente a visura camerale aggiornata;
- **su richiesta del Partecipante**, la SGR invierà prontamente le credenziali per accedere alla Data Room, nonché il Teaser Immobili e la Modulistica;
- entro e non oltre le ore 18.00 del 15 Dicembre 2023: termine di scadenza per la ricezione di un'eventuale Offerta Vincolante da parte del Fondo;
- entro le ore 12.00 del 18 Dicembre 2023: termine di scadenza per l'incasso da parte del Fondo della Cauzione collegata ad una eventuale Offerta Vincolante, oltre il quale, in mancanza, l'Offerta Vincolante stessa si intenderà aver perso qualsiasi efficacia;
- la data della stipula dell'Atto di Compravendita verrà comunicata separatamente al Partecipante che risulti aggiudicatario in base all'Offerta Vincolante eventualmente presentata, ed è programmata comunque entro e non oltre il 22 dicembre 2023.

In considerazione della ristretta tempistica della Procedura Dic2023, il Fondo non garantisce che venga fornita alcuna risposta - ai Partecipanti che ne facessero richiesta - ad eventuali richieste di ulteriori informazioni o chiarimenti sull'Oggetto. Per il medesimo motivo, non sono previsti sopralluoghi.

L'invio di un'eventuale Offerta Vincolante rimane a totale rischio e spesa del Partecipante restando esclusa qualsivoglia responsabilità della SGR e del Fondo ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le Offerte Vincolanti che perverranno oltre il suddetto termine verranno considerate come non consegnate.

Resta inteso che la SGR, per conto del Fondo, potrà richiedere ogni chiarimento e/o documento utile ai fini della valutazione di un'eventuale Offerta Vincolante, o della completezza delle informazioni fornite da un Partecipante, ovvero della verifica dell'assenza di conflitti di interesse o, in ogni caso, potrà svolgere ogni ulteriore indagine.

Tutte le comunicazioni della SGR e/o del Fondo verranno indirizzate al Partecipante ai recapiti indicati nell'Accordo di Riservatezza. Al riguardo si precisa che la sottoscrizione ed invio dell'Accordo di Riservatezza comporta l'accettazione di tutti i termini e condizioni contenuti nella presente Informativa.

La Procedura Dic2023 fino all'accettazione scritta della rispettiva Offerta Vincolante non ha carattere di esclusiva nei confronti di alcun Partecipante.

In ogni caso, la SGR e/o il Fondo sono liberi di interrompere o di sospendere, senza alcun obbligo di motivazione, in ogni momento la Procedura Dic2023, ovvero di modificarne termini e condizioni (in ogni caso in relazione a tutti o solo ad alcuni dei Partecipanti), nonchè di avviare o interrompere o sospendere qualsiasi trattativa o rifiutare qualsiasi offerta, restando in tutti i casi esonerati espressamente da ogni responsabilità di qualsiasi natura (anche precontrattuale) nei confronti dei Partecipanti.

Resta inteso che anche in caso di esecuzione della due diligence da parte dei Partecipanti e/o di presentazione di un'Offerta Vincolante, la SGR e/o il Fondo non potranno essere considerati responsabili nemmeno in caso di mancato avvio e/o prosecuzione delle trattative e/o mancata compravendita dell'Oggetto.

La presente Informativa non può essere intesa come una lettera di impegno a vendere, una proposta a concludere la compravendita, un'offerta vincolante o un'opzione, ex articoli 1326, 1329 e 1331 del codice civile, né come offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile o sollecitazione al pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. D. Lgs. n. 58/1998 ("TUF"), e tantomeno quale conferimento di incarico di intermediazione immobiliare ex art. 1754 del codice civile.

Si rappresenta fin d'ora che in ogni caso, la prosecuzione della Procedura Dic2023 e della possibile compravendita dell'Oggetto sarà subordinata al buon esito delle verifiche sull'idoneità del Partecipante sulla base della normativa e delle procedure della SGR, quale società di gestione del risparmio.

Inoltre, l'eventuale dismissione dell'Oggetto sarà condizionata all'approvazione dell'operazione da parte dei competenti organi e comitati della SGR e/o del Fondo, i quali, nella loro piena discrezionalità, potranno valutare di non procedere alla/e dismissione/i e, pertanto, la Procedura Dic2023, qualsiasi documentazione e corrispondenza intercorsa, trattativa, negoziazione, accordo di riservatezza o esclusiva, non potrà avere in ogni caso alcun valore vincolante e non potrà determinare alcun affidamento sulla conclusione di alcuna trattativa o di un contratto di compravendita dell'Oggetto, fino alla predetta approvazione con accettazione scritta dell'Offerta Vincolante, anche in deroga all'art. 1327 del codice civile, senza che alcuno dei Partecipanti possa vantare alcuna pretesa o diritto, a qualsiasi titolo (nemmeno di indennizzo o di rimborso o di altra natura, incluso per costi o spese sostenuti anche, ad es., per la due diligence o legali).