Davis & Morgan S.p.A.
società per azioni
con sede legale in Milano, Piazzetta Bossi 1,
capitale sociale pari ad Euro 7.000.000 interamente versato,
codice fiscale, P.IVA n. 05838660966 R.E.A. MI1853222

Iscritta all'Albo Unico degli Intermediari Finanziari ex Art. 106 TUB al nr. 211
vigilata da Banca d'Italia

DOCUMENTO DI DISTRIBUZIONE E AMMISSIONE

alla negoziazione degli strumenti finanziari denominati

"DAVIS & MORGAN EURO 15.000.000 TASSO FISSO 7,00% SCADENZA 21 GIUGNO 2027
sul Segmento ExtraMOT PRO^3 del Mercato ExtraMOT operato da Borsa Italiana

Il prestito è emesso in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. 58/98 e successive modifiche e accentrato presso Monte Titoli S.p.A.

CONSOB E BORSA ITALIANA NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DI QUESTO DOCUMENTO DI DISTRIBUZIONE E DI AMMISSIONE.

INDICE

1. DEFINIZIONI 3

2. PERSONE RESPONSABILI E CONFLITTI DI INTERESSE 5

3. FATTORI DI RISCHIO 6

4. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE 22

5. STRUTTURA ORGANIZZATIVA 26

6. PRINCIPALI SOCI 27

7. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE 28

8. INFORMAZIONI RELATIVE AI TITOLI 29

9. DISTRIBUZIONE E AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E RELATIVE MODALITÀ 49

10. REGIME FISCALE APPLICABILE AI TITOLI 51

10.1 Trattamento ai fini delle imposte dirette degli interessi e degli altri proventi dei Titoli 51

1. DEFINIZIONI

In aggiunta alle definizioni previste all'interno del Regolamento del Prestito di cui al successivo paragrafo 8 (Informazioni relative ai Titoli), si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Distribuzione e di Ammissione. Tali definizioni e termini, salvo quanto diversamente specificato nel Regolamento del Prestito, hanno il significato di seguito indicato, essendo inteso che il medesimo significato si intenderà attribuito sia al singolare sia al plurale.

"**Data di Liquidazione**" indica la data del pagamento integrale del Prezzo di Emissione delle Obbligazioni, coincidente con la Data di Emissione ovvero il 21 giugno 2022.

"**Documento di Distribuzione e di Ammissione**" indica il presente documento di distribuzione e ammissione dei Titoli alla negoziazione sul Segmento ExtraMOT PRO^3 del Mercato ExtraMOT operato da Borsa Italiana.

"**Bilancio**" indica il bilancio dell'Emittente al 31 dicembre di ogni anno, che sarà soggetto a revisione ai sensi dell'art 14 del D. Lgs. 27/1/2010 n. 39 da parte di BDO Italia S.p.A.

"**Emittente**" indica Davis & Morgan S.p.A..

"**Società del Gruppo**" indica le società controllate dall'Emittente ovvero DM RE S.r.l., DM RE 2 S.r.l., Mizar Reoco S.r.l. e FdM Leisure S.r.l..

"**Gruppo**" indica congiuntamente l'Emittente e le Società del Gruppo**.**

"**Patrimonio Netto o PN**" indica, sulla base delle risultanze del Bilancio, l'ammontare del patrimonio netto, comprensivo di tutte le sue relative voci ai sensi dell'articolo 2424 del codice civile.

"**Posizione Finanziaria Netta o PFN**" indica la somma algebrica delle seguenti voci di Stato Patrimoniale, di cui all'allegato A (Schemi di bilancio e di nota integrativa degli intermediari finanziari) delle disposizioni relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanate da Banca d'Italia il 22 dicembre 2017:

(a) le seguenti voci riportate nella sezione Passivo dello Stato Patrimoniale:

(i) Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato, di cui alla voce 10, al netto di eventuali finanziamenti per specifico affare;

(ii) Passività finanziarie di negoziazione, di cui alla voce 20;

(iii) Passività finanziarie designate al fair value, di cui alla voce 30; (meno)

(b) le seguenti voci riportate nella sezione Attivo dello Stato Patrimoniale:

(i) Cassa e disponibilità liquide, di cui alla voce 10;

(ii) Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, di cui alla sottovoce (a) "Crediti verso banche" e alla sottovoce (b) "Crediti verso società finanziarie" della voce 40.

"**Prestito Obbligazionario 2018**" indica il prestito obbligazionario, di ammontare massimo nominale complessivo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00), emesso da Davis & Morgan S.p.A. in due tranche: Euro 2.500.000 il 23.05.2018 e Euro 1.000.000 il 22.12.2018.

"**Prestito Obbligazionario 2019**" indica il prestito obbligazionario, di ammontare massimo

nominale complessivo di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00), emesso interamente da Davis & Morgan S.p.A. in conformità alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 05.12.2018.

"**Prestito Obbligazionario novembre 2019**" indica il prestito obbligazionario, di ammontare massimo nominale complessivo di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), emesso interamente da Davis & Morgan S.p.A. in conformità alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 10.06.2019.

"**Prestito Obbligazionario 2020**" indica il prestito obbligazionario, di ammontare massimo nominale complessivo di Euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00), emesso per Euro 6.500.000 da Davis & Morgan S.p.A. in conformità alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 10.03.2020.

"**Prestito Obbligazionario 2021**" indica il prestito obbligazionario, di ammontare massimo nominale complessivo di Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00), emesso per Euro 5.650.000 da Davis & Morgan S.p.A. in conformità alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 30.03.2021.

"Titoli" indica le obbligazioni, di ammontare massimo nominale complessivo di Euro 15.000.000 (quindicimilioni/00), emesse da Davis & Morgan S.p.A. giusta delibera dell'Assemblea dei Soci.

"**Valore Nominale**" indica il valore nominale unitario delle Obbligazioni vale a dire Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

***

2. PERSONE RESPONSABILI E CONFLITTI DI INTERESSE

2.1 Responsabili del Documento di Distribuzione e di Ammissione

La responsabilità per i dati e le notizie contenuti nel Documento di Distribuzione e di Ammissione è assunta da Davis & Morgan S.p.A, con sede in Milano, Piazzetta Bossi 1, in qualità di Emittente i Titoli.

2.2 Dichiarazione di Responsabilità

Davis & Morgan S.p.A, in qualità di Emittente, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Distribuzione e di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

2.3 Dichiarazione sulla completezza, coerenza e comprensibilità del Documento di Distribuzione e di Ammissione

Davis & Morgan S.p.A, in qualità di Emittente, dichiara che, il Documento di Distribuzione e di Ammissione è stato sottoposto ad un adeguato riesame riguardo alla completezza, coerenza e comprensibilità.

3. FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel Documento di Distribuzione e di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in obbligazioni.
Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente ed al settore di attività in cui opera.
I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Distribuzione e di Ammissione, ivi inclusi gli Allegati.

3.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente

Rischi connessi all'attività operativa e al settore dell'Emittente

3.1.1 Rischio Emittente

Con l'acquisto delle obbligazioni, i sottoscrittori divengono finanziatori dell'Emittente e titolari di un credito nei confronti dello stesso per il pagamento degli interessi e per il rimborso del capitale a scadenza. I Titoli oggetto della presente emissione sono soggetti in generale al rischio Emittente, rappresentato dalla probabilità che l'Emittente non sia in grado di pagare gli interessi nelle scadenze prestabilite o di rimborsare il capitale a scadenza per effetto della sua insolvenza, di un deterioramento della sua solidità patrimoniale ovvero di una insufficienza, anche solo momentanea, di liquidità. Al verificarsi di tali circostanze, il sottoscrittore potrà procedere direttamente all'escussione delle garanzie poste a pegno dei Titoli.

3.1.2 Rischi connessi allo svolgimento dell'attività di *due diligence*

L'Emittente è esposto al rischio che le attività svolte al fine di individuare tutti gli aspetti critici relativi ai crediti *single name* oggetto di acquisto, sia sul piano della *due diligence* legale che della *due diligence* immobiliare, non siano in grado di rilevare tutte le potenziali criticità derivanti dall'acquisto delle stesse.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente paragrafo sia di bassa rilevanza.
L'acquisto da parte dell'Emittente dei crediti *single name* avviene previo svolgimento di un'appropriata attività di *due diligence*, effettuata da unità interne all'Emittente con il supporto di professionisti esterni, in cui vengono esaminati i titoli di formazione del credito, le garanzie, le azioni promosse o da promuovere per il suo recupero (due diligence legale) e, in relazione ai beni immobili che garantiscono il credito, la qualità dei beni sottostanti e la loro commerciabilità sul mercato (due diligence real estate).

I rischi connessi a tale valutazione sono da ricollegarsi alla potenziale non corretta valutazione economica dei crediti, della solvibilità del debitore e delle garanzie sottostanti ai crediti, alla potenziale non corretta stima delle tempistiche di riscossione, da collegarsi alle tempistiche e ai costi delle attività stragiudiziali e delle procedure legali da attivare o in essere per il recupero del credito, all'erronea previsione delle tempistiche di rientro dei flussi finanziari. L'Emittente è inoltre esposto al rischio di comunicazione di dati e documenti errati da parte della cedente.
Non è certo che l'attività di *due diligence* sia in grado di rilevare tutti gli aspetti critici relativi ai *single name* oggetto di acquisto ed i rischi futuri che potrebbero derivare dal potenziale investimento. In tal caso, la capacità di fissare il prezzo di acquisto dei crediti e di stimare la capacità di incasso degli stessi o la tempistica di escussione delle garanzie potrebbero essere pregiudicate e l'Emittente potrebbe incorrere in perdite, e si potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.1 Rischi legati alla concessione di garanzie

Di seguito l'elenco delle garanzie concesse dall'Emittente come risultanti dal bilancio d'esercizio dell'Emittente al 31/12/2021:

- Pegno su Prestito Obbligazionario 2018: Euro 1.750.000;
- Pegno su Prestito Obbligazionario 2019: Euro 10.000.000;
- Pegno su Prestito Obbligazionario novembre 2019: Euro 5.000.000;
- Pegno su Prestito Obbligazionario 2020: Euro 6.500.000;
- Pegno su Prestito Obbligazionario 2021: Euro 5.650.000;
- Pegno su crediti single name non performing Euro 17.687.484;
- Garanzie rilasciate a fronte di erogazione finanziamenti bancari Euro 461.475.

3.1.2 Rischi connessi alle perdite su crediti

Il rischio di credito dell'Emittente è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti *non performing* vantati nei confronti della clientela. L'Emittente detiene le seguenti tipologie di crediti *non performing*:

- Portafogli di crediti chirografari originati da società commerciali (es. E.On. S.p.A., Eni S.p.A., etc.)
- Portafogli di crediti ipotecari originati da istituti bancari;
- Crediti *single name* chirografari originati da società commerciali o da istituti bancari;
- Crediti *single name* ipotecari originati da istituti bancari.

Tipologia Crediti	**Valore di bilancio al 31.12.2021**	**Valore di bilancio al 31.12.2020**
Portafogli di crediti *non performing* chirografari originati da società commerciali e istituti bancari	Euro 2.940.985	Euro 4.554.052
Portafogli di crediti *non performing* ipotecari originati da istituti bancari	Euro 1.735.040	Euro 1.975.411
Crediti *non performing single name* chirografari originati da società commerciali o da istituti bancari	Euro 16.928.935	Euro 1.902.611
Crediti *non performing single name* ipotecari originati da istituti bancari	Euro 64.977.240	Euro 38.892.444
Crediti verso la clientela (altro)	Euro 2.578.820	Euro 4.680.401
Note Senior	Euro 380.765	Euro 374.578
Note Junior	Euro 757.815	Euro 908.014

Sebbene l'Emittente sia dotato di una struttura di monitoraggio costante sull'attività di recupero dei crediti, non si può escludere il rischio di eventuali perdite derivanti dal mancato raggiungimento delle curve di recupero previste per i portafogli di crediti chirografari e per i titoli di note (*senior* e *junior*) che potrebbe comportare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.3 Rischio di liquidità

Si definisce rischio di liquidità il rischio che l'Emittente non riesca a far fronte ai propri impegni di pagamento quando essi giungono a scadenza. La liquidità dell'Emittente potrebbe essere danneggiata da imprevisti flussi di cassa in uscita, da un disallineamento delle scadenze tra attività e passività ovvero dall'incapacità di accedere a nuovi finanziamenti.

Questa situazione potrebbe insorgere a causa di circostanze indipendenti dal controllo dell'Emittente, come una generale turbativa del mercato di riferimento o un problema operativo che

colpisca l'Emittente o terze parti o anche dalla percezione, tra i partecipanti al mercato, che l'Emittente o altri partecipanti del mercato stiano avendo un maggiore rischio di liquidità.

I crediti *non performing* chirografari presentano un periodo medio di recupero di cinque anni, mentre i crediti *non performing* ipotecari presentano un periodo medio di recupero di 18 mesi.

La crisi di liquidità e la perdita di fiducia nelle istituzioni finanziarie può aumentare i costi di finanziamento dell'Emittente e limitare il suo accesso ad alcune delle sue tradizionali fonti di liquidità.

Conformemente a quanto richiesto dalla normativa che si applica agli Intermediari Finanziari ex Art. 106 TUB, l'Emittente monitora costantemente la situazione finanziaria attuale, prospettica e la disponibilità di adeguati affidamenti bancari.

L'intermediario procede alla costruzione della propria "*maturity ladder*" (struttura delle scadenze). Tale metodologia, attraverso la contrapposizione di attività e passività classificate all'interno di fasce temporali definite, consente di valutare l'equilibrio dei flussi di cassa attesi e di evidenziare i saldi e gli sbilanci tra flussi e deflussi attesi per ciascuna fascia temporale, stimando il fabbisogno o il *surplus* finanziario nei diversi orizzonti temporali considerati.

A seguito dell'emissione del Prestito Obbligazionario 2018, l'Emittente monitora con frequenza settimanale gli sbilanci tra flussi di cassa in entrata e flussi di cassa in uscita e i gap cumulati alle diverse scadenze per un orizzonte temporale a 12 mesi; con frequenza trimestrale viene predisposta anche la *maturity ladder* sull'orizzonte temporale oltre i 12 mesi. In particolare, vengono confrontati i flussi di cassa in entrata e in uscita attesi nei giorni e mesi successivi, raggruppandoli in fasce di scadenza omogenee e verificando che i primi siano sufficienti a garantire la copertura dei secondi.

In conformità a quanto previsto dalle Disposizioni di Vigilanza (cfr. Titolo III, Capitolo I, Sezione VII), il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato in data 30.07.2018 la "Policy sulla Gestione della Liquidità e sta, inoltre, elaborando un piano di emergenza ("*Contingency Funding Plan*" o "CFP") per fronteggiare situazioni avverse nel reperimento dei fondi, da rivedere con cadenza periodica.

Il CFP:

- definisce l'insieme delle attività e degli strumenti diretti a monitorare e perseguire l'equilibrio di breve e medio/lungo periodo tra i flussi di fondi in entrata e in uscita attraverso il coordinamento delle scadenze;
- stabilisce correttamente le fonti di ricorso alla liquidità;
- cataloga le diverse tipologie di tensione di liquidità cui l'intermediario può essere esposto;
- individua le competenze e le responsabilità di organi e Funzioni Aziendali funzioni aziendali in situazioni di emergenza;
- stima l'ammontare massimo drenabile dalle diverse fonti di finanziamento in situazioni di emergenza (stime di *back-up liquidity*); nel caso di intermediari appartenenti a gruppi, sia finanziari sia industriali, il piano tiene conto di eventuali limiti alla circolazione dei fondi, anche su base transfrontaliera.

3.1.3 Rischi connessi all'individuazione e all'acquisto di nuovi *single name*

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente effettua l'attività di *scouting* dei potenziali investimenti sia mediante ricerche svolte tramite le proprie strutture sia ricorrendo a terzi che segnalano eventuali opportunità, per poi acquistare i *single name* chirografari o ipotecari da banche e altre società finanziarie (inclusi veicoli ex lege 130/1999). L'Emittente è esposto al rischio dell'interruzione dei rapporti con gli istituti finanziari nonché al rischio di un venir meno dei rapporti con i terzi segnalatori.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica,

patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente paragrafo sia di bassa rilevanza.
L'Emittente individua e acquista i *single name* principalmente attraverso un'attività di selezione degli stessi da parte delle strutture dell'Emittente, che curano le relazioni con le istituzioni finanziarie cui l'Emittente si rivolge per l'acquisto di tali crediti.
I rapporti dell'Emittente, che è un operatore indipendente, non sono disciplinati da contratti a lungo termine con le istituzioni finanziarie che consentano all'Emittente di avere certezza sulla capacità di procurarsi nuovi crediti da gestire, ma l'Emittente di volta in volta seleziona ed acquista *single name* ritenuti particolarmente redditizi e che rispondono alle caratteristiche ricercate anche in termini di liquidabilità degli immobili posti a garanzia dei crediti. Di conseguenza, l'Emittente non ha alcuna certezza sulla possibilità di continuare ad acquistare *single name* di suo interesse in futuro dalle istituzioni finanziarie con cui vanta le proprie relazioni commerciali.

Sebbene l'Emittente ritenga di vantare rapporti consolidati e di avere una reputazione positiva nei confronti di tali istituzioni finanziarie, il verificarsi di criticità nei rapporti con le stesse, ivi incluso a causa di inadempimenti con riferimento agli impegni assunti o alle offerte di acquisto dei *single name* presentati, o l'insorgere di contenziosi con le principali istituzioni finanziarie con cui opera, o in generale eventi che comportino danni reputazionali all'Emittente, potrebbero pregiudicare la posizione competitiva dell'Emittente nel mercato del recupero di crediti *non performing*. L'incapacità dell'Emittente di procurarsi nuovi *single name* in linea con il volume d'affari registrato nel corso dell'esercizio 2021 potrebbe comportare effetti negativi sulle attività e sulle prospettive dell'Emittente, nonché sulla situazione economica patrimoniale e finanziaria dello stesso.

3.1.4 Rischi connessi ai rapporti con i segnalatori di *single name*

L'Emittente dovrà essere in grado di mantenere i rapporti con i soggetti terzi segnalatori di *single name*. Qualora l'Emittente non dovesse riuscire a mantenere i rapporti con i terzi segnalatori esistenti o di individuare nuovi soggetti dotati della necessaria esperienza nel settore e in grado di selezionare e proporre investimenti di interesse, potrebbero esservi conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente paragrafo sia di bassa rilevanza.

3.1.5 Rischi connessi alle iniziative di vigilanza di Banca d'Italia

L'Emittente è soggetto a un'articolata regolamentazione e alla vigilanza di diverse autorità tra cui, in particolare, Banca d'Italia. Il mancato rispetto della regolamentazione e gli accertamenti delle Autorità di Vigilanza potrebbero comportare l'avvio di procedimenti amministrativi e di vigilanza nei confronti dell'Emittente, che potrebbero tradursi, nei casi più gravi, nella sospensione o nella revoca di autorizzazioni, in provvedimenti di diffida, multe, sanzioni civili o penali o in altre misure disciplinari rilevanti. In tali situazioni, eventuali provvedimenti disposti dalle Autorità competenti potrebbero sortire effetti negativi sui risultati operativi e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Gli accertamenti ispettivi possono interessare l'assetto organizzativo e di governo, nonché l'organizzazione dei processi aziendali, ivi inclusi quelli che governano la gestione, rilevazione e valutazione delle attività e passività che compongono il patrimonio.
Si segnala che in data 24 novembre 2021 è stata irrogata a carico dell'Emittente una sanzione per Euro 50.000 per violazione del limite in materia di grandi esposizioni (art. 108, comma 1, TUB; circ. 288/15 Titolo IV, cap. 12, sez. II, par. 1; art. 144, comma 1, TUB). La Società ha adottato un piano di rientro.
Si segnala inoltre che in data 17 giugno 2021 è stata irrogata a carico dell'Emittente, nella persona

del legale rappresentante pro tempore, una sanzione per Euro 30.000 per carenze negli obblighi di profilatura, adeguata verifica e collaborazione attiva in materia di prevenzione del riciclaggio (Artt. 7, 17, 18, 19, 20, 35, 36 e 62, D. Lgs. 231/2007; Provv. B.I.: del 30 luglio 2019 "Disposizioni in materia di adeguata verifica della clientela per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo"). La Società ha assunto nuove risorse in ambito antiriciclaggio e concluso contratti di collaborazione in tale area.
Nonostante l'Emittente abbia adottato interventi volti ad affrontare le criticità evidenziate dalle Autorità di Vigilanza, non vi è certezza che le stesse siano, in tutto o in parte, efficaci o che in futuro, a seguito di ulteriori accertamenti o verifiche ispettive da parte delle Autorità, non saranno necessari o opportuni ulteriori interventi volti a colmare eventuali carenze che dovessero essere rilevate.
In generale, nonostante l'Emittente ritenga di aver adottato, alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, le misure ritenute opportune per la gestione dei rischi dalla medesima assunti, nonché in relazione alle criticità evidenziate dall'Autorità nell'ambito di suddette ispezioni, non vi è certezza che le stesse siano, in tutto o in parte, efficaci o che siano giudicate tali a seguito di ulteriori ispezioni o nuovi accertamenti ispettivi.

3.1.6 Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

L'Emittente è esposto al rischio di un andamento negativo del settore immobiliare per effetto dei numerosi investimenti in single name ipotecari, con una diminuzione del valore degli immobili posti a garanzia dei crediti in cui investe e i conseguenti effetti negativi sul realizzo delle garanzie immobiliari.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
L'Emittente acquista *single name* ipotecari sulla base di una valutazione degli immobili sottostanti il credito e del mercato immobiliare delle specifiche località in cui gli stessi sono situati, al fine di acquistare crediti garantiti da immobili che siano liquidabili in tempi brevi e a condizioni economiche tali da garantire un adeguato margine di guadagno. Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, gli immobili posti a garanzia dei crediti acquistati dall'Emittente sono prevalentemente concentrati a Milano (circa l'83% degli investimenti effettuati dall'Emittente è relativo a crediti garantiti da immobili situati a Milano).
Una flessione dei prezzi del mercato immobiliare, anche alla luce degli impatti della pandemia Covid-19 e tenuto conto della concentrazione degli immobili in una specifica località, potrebbe determinare difficoltà da parte dell'Emittente nel recupero dei crediti con relazione ai *single name* ipotecari acquistati, potrebbe rendere necessario provvedere all'acquisto degli immobili posti a garanzia dei crediti acquistati al fine di non registrare perdite all'esito dell'esecuzione immobiliare e potrebbe rendere maggiormente difficoltoso liquidare gli immobili eventualmente acquistati, con tempistiche di recupero più lunghe rispetto a quanto previsto, nonché rendere necessario da parte dell'Emittente apportare svalutazioni sugli investimenti relativi a immobili, con conseguenti effetti negativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.7 Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, i risultati ed il successo dell'Emittente dipendono in misura rilevante dal *management* dello stesso. L'Emittente è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti con alcune figure chiave.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
L'Emittente dipende in misura significativa dalle capacità dei componenti del *management*, incluse alcune figure altamente qualificate e con una rilevante esperienza nel settore di riferimento, sia per quanto riguarda gli aspetti finanziari che per quanto riguarda gli aspetti immobiliari.
L'esperienza del *management* rappresenta un fattore critico di successo per l'Emittente. Sebbene l'Emittente ritenga di essersi dotato di una struttura operativa capace di assicurare la continuità della gestione nel tempo, non si può escludere che l'interruzione del rapporto con alcune di queste figure professionali chiave, senza la loro tempestiva e adeguata sostituzione, potrebbe determinare in

futuro, anche solo temporaneamente, effetti negativi sulle sue attività e, pertanto, sulle prospettive di crescita nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

3.1.8 Rischi connessi al quadro macroeconomico

L'Emittente è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale ed italiana, aggravata anche dagli effetti della pandemia di COVID-19 e dalle tensioni a livello internazionale connessi alla guerra in Ucraina, la cui evoluzione è ancora incerta. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda dei prodotti e servizi dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Nel corso degli ultimi anni il quadro macroeconomico è stato caratterizzato da una elevata incertezza.

A partire dal febbraio 2020, a seguito della diffusione a livello globale del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19, le Autorità della maggior parte dei Paesi, incluso il Governo italiano, hanno adottato misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia. Tra queste, le più rilevanti hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti e la chiusura di stabilimenti produttivi, negozi e uffici. La chiusura dei tribunali, la sospensione degli esperimenti di vendita tramite asta, l'accumulo del cash in court e la sospensione delle attività di esazione domiciliare ha influenzato negativamente i ricavi dell'Emittente nel corso dell'esercizio 2020, nonché ridotto il numero di esecuzioni immobiliari e conseguentemente le possibilità da parte dell'Emittente di effettuare acquisti di nuovi crediti. Anche nell'esercizio 2021 il blocco prolungato delle attività legali nei confronti dei debitori morosi si è tradotto in una minore offerta di crediti da parte soprattutto delle banche *originators* e si sono avuti ritardi rispetto alle previsioni di incasso in quanto i Tribunali devono ancora gestire un ammontare elevato di procedure accumulate durante il periodo di sospensione.

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi derivanti dalla pandemia e anche a seguito della cessazione delle misure restrittive, qualora si verificassero successive ondate di contagi di COVID-19 o di ulteriori malattie infettive, le autorità nazionali potrebbero ripristinare, in tutto o in parte, le suddette misure.

Le tensioni geopolitiche legate alla guerra in Ucraina, inoltre, hanno portato Autorità nazionali e sovranazionali a deliberare talune sanzioni economiche e finanziarie particolarmente gravose nei confronti della Federazione Russa e quest'ultima a prendere a sua volta provvedimenti sanzionatori nei confronti di altri Paesi, e vi sono rilevanti incertezze in ordine all'impatto che tali misure, o ulteriori misure che potrebbero essere adottate in futuro, avranno sul quadro macroeconomico a livello sia nazionale che internazionale.

Un rallentamento della ripresa economica a livello nazionale o una recessione eventualmente causate dal protrarsi della pandemia di COVID-19, dalle predette tensioni a livello internazionale o il verificarsi di altri eventi con un impatto macroeconomico negativo potrebbero avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.9 Rischi connessi al reperimento di personale qualificato

Il successo dell'Emittente dipende dalla disponibilità sul mercato del lavoro di figure professionali qualificate e dotate delle competenze necessarie in relazione all'attività svolta. Nel caso in cui un numero significativo di professionisti dovesse lasciare l'Emittente o lo stesso non fosse in grado di attrarre personale qualificato in sostituzione o di formare adeguatamente le nuove risorse, la capacità di sviluppo e le prospettive di crescita dell'Emittente potrebbero risentirne, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

L'Emittente necessita di personale e collaboratori qualificati in ragione delle caratteristiche della sua attività. In particolare, l'Emittente richiede personale specializzato e che abbia elevate e differenziate

competenze e conoscenze nel settore in cui opera, e in particolare in relazione al mercato delle NPE, al settore immobiliare e alle attività di recupero crediti.
Il successo dell'Emittente dipende, dunque, dalla disponibilità sul mercato del lavoro di figure professionali qualificate e dotate delle competenze necessarie in relazione all'attività svolta, in particolare le figure che coordinano il processo di individuazione, valutazione e gestione dei crediti single name ipotecari. Nel caso in cui un numero significativo di professionisti specializzati dovesse lasciare l'Emittente o lo stesso non fosse in grado di attrarre personale qualificato in sostituzione o di formare adeguatamente le nuove risorse in tempi brevi, le prospettive di crescita dell'Emittente potrebbero risentirne, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

3.1.10 Rischi legati alle *Non Performing Exposure* (*NPEs*)

L'Emittente è esposto al rischio legato alle posizioni di credito derivanti dall'inadempimento o dal peggioramento della qualità creditizia delle controparti. Un eventuale peggioramento della qualità del credito esporrebbe l'Emittente al rischio di dover svalutare i crediti o di una minore redditività dell'attività dell'Emittente.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
L'Emittente acquista crediti in sofferenza a prezzi inferiori al valore nominale originario per poi provvedere al recupero dei crediti, anche mediante ricorso a soggetti specializzati. Il rischio che caratterizza l'Emittente si riferisce agli impieghi rivenenti dagli acquisti di NPE, di natura chirografaria e ipotecaria, effettuati da enti creditizi o finanziari.
L'Emittente potrebbe registrare delle perdite a causa del mancato recupero dei crediti o, per quanto riguarda le NPE ipotecarie, potrebbe dover affrontare procedure di esecuzione particolarmente lunghe e onerose, le quali peraltro potrebbero anch'esse comportare delle perdite.
L'Emittente è esposto al rischio che in relazione alle note detenute derivanti da operazioni di cartolarizzazione o ai portafogli di crediti commerciali non si realizzino le ipotesi di recupero previste o che le stesse si realizzino in un arco temporale superiore rispetto a quanto ipotizzato. Si segnala a tal riguardo che per effetto del c.d. *limited recourse*, l'Emittente potrebbe trovarsi nell'impossibilità di far valere in giudizio qualsiasi pretesa creditoria nei confronti degli *special purpose vehicle* che hanno emesso le note sottoscritte.
Tali rischi risultano ulteriormente acuiti laddove l'Emittente si trovi ad avere un'elevata concentrazione del rischio in relazione a un singolo credito o a un singolo cliente. Si segnala che la normativa di vigilanza di Banca d'Italia prevede un limite per un'esposizione superiore al 25% dei Fondi Propri per singolo credito/cliente. Una maggiore concentrazione del rischio per singolo credito/cliente comporta un maggiore rischio di registrare perdite in caso di mancato recupero della singola posizione.

3.1.11 Rischi connessi all'operatività dell'Emittente sul mercato italiano e alla concentrazione del relativo fatturato

Tenuto conto che, alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente opera principalmente in Italia e, in particolare, nell'area di Milano, non può escludersi che lo specifico contesto territoriale in cui opera possa mutare e subire un peggioramento, anche in termini relativi rispetto alla tendenza dell'economia nazionale, con possibili effetti negativi sulle attività e sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria dell'Emittente.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente genera i propri ricavi esclusivamente in Italia e, pertanto, i risultati dipendono in maniera significativa dalle condizioni politiche, sociali ed economiche di tale Paese, le quali sono, a loro volta, connesse all'andamento macroeconomico europeo e globale.
Il possibile deterioramento dell'economia italiana, insieme con la rilevanza e la concentrazione geografica delle attività dell'Emittente nell'area territoriale di Milano, potrebbero esporre

l'Emittente medesimo a rischi di natura macroeconomica derivanti, a titolo esemplificativo, da mutamenti del quadro normativo locale, della situazione politica, sociale ed economica italiana. Tali eventi potrebbero incidere negativamente sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.12 Rischi connessi ai tassi d'interesse

L'Emittente è esposto ai rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse applicati all'indebitamento finanziario e agli altri rapporti finanziari in essere, in particolare al fine di ottenere risorse aggiuntive per finanziare la propria attività di acquisto di NPE.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. L'Emittente è esposto al rischio di oscillazione dei tassi di interesse.
Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione l'indebitamento finanziario dell'Emittente è per il 100% a tasso fisso. Al 31 dicembre 2021 l'Emittente ha emesso strumenti derivati a copertura dei flussi finanziari (*cash flow hedge*) inerenti al rischio di credito. I derivati presentano un Valore Nominale pari a Euro 1.074.358 e un valore di Fair Value pari ad Euro 417.644 al 31 dicembre 2021.
L'Emittente finanzia l'acquisto dei crediti *single name* tramite, inter alia, fondi provenienti dall'emissione di titoli di prestito obbligazionario, ed è quindi è esposto al rischio che, qualora in futuro si verificassero aumenti nei corsi dei tassi d'interesse, questi potrebbero comportare un incremento degli oneri finanziari necessari all'Emittente per finanziare l'attività di acquisto di NPE. Qualora tale incremento degli oneri finanziari non fosse compensato da un analogo incremento nel livello di redditività degli investimenti dell'Emittente, potrebbero verificarsi conseguenze negative sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

3.1.13 Rischi connessi all'indebitamento dell'Emittente

Di seguito il dettaglio circa l'indebitamento finanziario dell'Emittente:

Dati in Euro	*31/12/2021*	*31/12/2020*	*Variazione %*
Depositi bancari e postali	4.697.845	6.071.865	-22,63%
Denaro e altri valori in cassa	853.995	157.804	441,17%
Disponibilità liquide	**5.551.840**	**6.229.669**	**-10,88%**
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.694.597	1.377.530	23,02%
Debiti finanziari a breve termine	**1.694.597**	**1.377.530**	**23,02%**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**(3.857.243)**	**(4.852.139)**	**-20,50%**
Debiti (oltre 12 mesi)	52.370.851	24.894.030	110,38%
Finanziamenti destinati allo specifico affare	26.910.957	22.522.954	19,48%
Posizione finanziaria netta a m/l termine	**73.729.968**	**41.187.315**	**79,01%**
Posizione finanziaria netta	**75.424.565**	**42.564.845**	**77,20%**
Posizione finanziaria netta ad esclusione dei Finanziamenti destinati allo specifico affare	**25.473.327**	**20.047.889**	**27,06%**

L'Emittente è esposto al rischio di dover rimborsare il proprio indebitamento finanziario in via anticipata nel caso si verifichino ipotesi di inadempimento o di decadenza dal beneficio del termine previste dai contratti di finanziamento in essere alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione o eventi che danno diritto al rimborso anticipato delle obbligazioni emesse nell'ambito dei prestiti obbligazionari, anche per via del mancato rispetto, ove previsti, dei covenant finanziari o di altre previsioni contrattuali contenute nei regolamenti di tali prestiti obbligazionari.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente ha emesso cinque prestiti obbligazionari per complessivi Euro 28.900.000.
I regolamenti dei prestiti obbligazionari prevedono, in particolare, covenant, clausole di rimborso anticipato obbligatorio e limitazioni in linea con la prassi per operazioni similari. In particolare, è previsto/sono previsti:

- l'impegno a mantenere taluni indici finanziari entro determinati parametri, con specifico riferimento all'entità della posizione finanziaria netta, al Common Equity Tier 1 ratio, al rapporto tra Posizione Finanziaria Netta e risultato operativo, al tasso di rendimento medio dei crediti oggetto di pegno su crediti a garanzia dei prestiti obbligazionari (cfr. Sezione Prima, Capitolo 14);
- che al verificarsi di determinati eventi rilevanti, tra cui (a) un "cambio di controllo" (b) per Andrea Bertoni (e, in relazione ad alcuni prestiti obbligazionari, di Gianandrea Cherubini) il venir meno dello stato di consigliere delegato o il fatto che gli stessi si trovino, a qualsivoglia titolo, anche solo temporaneamente, nell'impossibilità di svolgere l'attività di gestione, o (c) il mancato rispetto dei parametri finanziari anzidetti, gli obbligazionisti avranno il diritto di richiedere il rimborso anticipato;
- limitazioni all'effettuazione di operazioni straordinarie;
- limitazione all'assunzione di ipoteche, pegni, oneri o vincoli sui propri beni.

Si evidenzia che, alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, con riferimento al rispetto di parametri finanziari previsti dai contratti di finanziamento, tutti i parametri finanziari risultano rispettati. Tuttavia, si segnala che nel corso dell'esercizio 2020 e dell'esercizio 2021 il covenant finanziario relativo al rapporto tra posizione finanziaria e risultato della gestione operativa del prestito obbligazionario denominato "Davis & Morgan fino a Euro 10.000.000,00 Tasso Fisso 7% scadenza maggio 2023" non è stato rispettato. In data 27 maggio 2022 l'Emittente ha ottenuto da portatori delle obbligazioni "Davis & Morgan fino a Euro 10.000.000,00 Tasso Fisso 7% scadenza maggio 2023" per un valore residuo di tali obbligazioni pari a Euro 625.000 rinuncia alla richiesta di rimborso anticipato del prestito, mentre lo stesso ha provveduto a rimborsare ad altri portatori di residui Euro 250.000 le medesime obbligazioni.
La capacità dell'Emittente di far fronte al proprio indebitamento bancario e, quindi, la capacità di rimborso dei debiti bancari e dei prestiti obbligazionari dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, eventualità che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte dell'Emittente.
Inoltre, l'Emittente potrebbe essere inadempiente rispetto agli obblighi previsti dai regolamenti dei prestiti obbligazionari o dai contratti di finanziamento. Il verificarsi di tali situazioni potrebbe comportare la risoluzione del contratto in essere, con effetti negativi sulla situazione reputazionale, patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Emittente.
L'avvenuta risoluzione dei contratti di finanziamento o l'obbligo di rimborsare anticipatamente i prestiti obbligazionari potrebbe comportare l'incapacità, da parte dell'Emittente, di poter accedere a ulteriori finanziamenti e in generale di reperire ulteriori risorse finanziare dal sistema bancario e finanziario, con potenziali conseguenze negative sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.
Inoltre, non si può escludere che, qualora l'Emittente ne avesse necessità o lo reputasse efficiente in termini di struttura finanziaria, una eventuale situazione macroeconomica di difficoltà di accesso al credito potrebbe non consentire all'Emittente stesso di avere accesso a nuove significative linee di credito bancarie, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

3.1.14 Rischi connessi alle strategie di sviluppo e ai programmi futuri dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di non riuscire a implementare la propria strategia di crescita e di sviluppo. Tale circostanza potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
La capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e livelli di redditività e perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo dipende anche dal successo nella realizzazione della propria strategia e dei piani di sviluppo.
In particolare, l'Emittente intende perseguire nel business dei crediti *single name non performing* ipotecari una strategia di crescita organica fondata sullo sviluppo della struttura organizzativa e sull'aumento del personale, nonché sull'acquisto di NPE di maggior valore e in numero più elevato rispetto a quanto avviene alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione.
Lo sviluppo dell'Emittente si basa sulle strategie di investimento dello stesso, le quali possono implicare rischi e incertezze significativi e possono essere fondate su assunzioni ipotetiche, anche inerenti lo sviluppo del mercato in cui l'Emittente opera e lo scenario macroeconomico, che presentano profili di soggettività e rischio di particolare rilievo. Pertanto, non vi è garanzia che le strategie adottate abbiano successo e che non si verifichino circostanze che determinino effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
In generale, qualora l'Emittente non fosse in grado di implementare efficacemente la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi previsti, o qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali tale strategia è fondata, la capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata, con effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente stesso, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

3.1.15 Rischi connessi alla concorrenza del mercato in cui opera l'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di non riuscire a mantenere il proprio posizionamento competitivo e di perdere quote di mercato a causa dell'ingresso o dell'espansione di nuovi operatori nel settore in cui opera.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
L'Emittente opera in un contesto competitivo che lo pone in concorrenza con soggetti in prevalenza italiani, alcuni dei quali dotati di risorse finanziarie significativamente maggiori rispetto all'Emittente.
L'Emittente potrebbe trovarsi a competere con società e gruppi di dimensioni maggiori e dotati di risorse superiori a quelle dell'Emittente e competenze di settore particolarmente sviluppate, tali da consentire un miglior posizionamento sul mercato di riferimento, o che abbiano rapporti commerciali con, o appartengano alla rete di, gruppi finanziari di rilievo, sfruttando l'appartenenza a tali gruppi per essere maggiormente competitivi. I concorrenti attuali o potenziali dell'Emittente potrebbero disporre di risorse finanziarie maggiori di quelle dell'Emittente stesso e quote di mercato più elevate, o attuare in futuro politiche di sviluppo tali da far guadagnare loro quote di mercato.
L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre l'Emittente a modificare i propri obiettivi di sviluppo, o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.
Qualora l'Emittente non fosse in grado di affrontare l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale situazione potrebbe incidere negativamente sulla posizione di mercato dell'Emittente e avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

3.1.16 Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

L'Emittente ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale e finanziaria con parti correlate, come individuate ai sensi del principio contabile IAS 24. L'Emittente è esposto al rischio dell'interruzione dei rapporti con le parti correlate, in particolare per quanto concerne i finanziamenti destinati. Non vi è inoltre certezza che, ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle stesse condizioni e con le stesse modalità.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Di seguito si riporta il dettaglio delle esposizioni con Parti Correlate al 31/12/2021:

Descrizione	Natura	Saldo 31/12/2021
Finanziamento soci DM RE	Finanziamento infruttifero	*7.500*
Totale finanziamenti soci verso DM RE		**7.500**
Finanziamento soci DM RE 2	*Finanziamento fruttifero*	*153.000*
Totale finanziamenti fruttiferi DM RE 2		**153.000**
Finanziamento DM RE	*Finanziamento fruttifero*	*217.577*
Finanziamento DM RE	*Finanziamento fruttifero*	*111.000*
Finanziamento DM RE	*Finanziamento fruttifero*	*207.581*
Finanziamento DM RE	*Finanziamento fruttifero*	*886.360*
Finanziamento DM RE	*Finanziamento Infruttifero*	*154.969*
Finanziamento DM RE	*Finanziamento Infruttifero*	*118.500*
Totale finanziamenti fruttiferi verso DM RE		**1.695.987**
Finanziamento ICOM	*Finanziamento fruttifero*	*422.334*
Totale finanziamenti fruttiferi verso ICOM		**422.334**
Finanziamento Bertoni Andrea	*Finanziamento fruttifero*	*150.000*
Totale finanziamenti fruttiferi verso Bertoni Andrea		**150.000**
Finanziamento Cherubni Giannadrea	*Finanziamento fruttifero*	*150.000*
Totale finanziamenti fruttiferi verso Cherubini Gianandrea		**150.000**
TOTALE RAPPORTI ATTIVI		**2.578.820**

Descrizione	Natura	Saldo 31/12/2021
Finanziamento specifico affare Cherubini	Finanziamento specifico affare	*30.000*
Totale finanziamenti specifico affare Gianandrea Cherubini		**30.000**
Finanziamento fruttifero Cherubini	Finanziamento fruttifero	*19.211*
Totale finanziamenti fruttiferi Gianandrea Cherubini		**19.211**
Finanziamento Morgan Trust	Finanziamento specifico affare	330.245
Totale finanziamenti specifico affare Morgan Trust		**330.245**
Finanziamento fruttifero Magreno	Finanziamento fruttifero	*400.000*
Finanziamento specifico affare Magreno	Finanziamento specifico affare	*400.000*
Finanziamento specifico affare Magreno	Finanziamento specifico affare	*630.000*
Finanziamento specifico affare Magreno	Finanziamento specifico affare	*800.000*
Finanziamento specifico affare Magreno	Finanziamento specifico affare	*300.000*
Totale finanziamenti Magreno		**2.530.000**
TOTALE RAPPORTI PASSIVI		**2.909.456**

Le operazioni intrattenute dall'Emittente con parti correlate afferiscono prevalentemente a finanziamenti con soggetti giuridici rappresentati dagli stessi amministratori dell'Emittente nonché da MAGRENO Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Secondo il giudizio dell'Emittente, tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria concluse a normali condizioni di mercato e comunque sulla base di valutazioni di convenienza economica e sempre nel rispetto della normativa vigente
Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione tali rapporti hanno in particolare a oggetto finanziamenti destinati a uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447-decies codice civile relativi all'acquisto di crediti da parte dell'Emittente rispetto ai quali le parti correlate hanno finanziato l'Emittente per una quota della somma destinata all'acquisto di crediti, dietro

corresponsione di un tasso di interesse oltre a rimborso del capitale prestato. Qualora tali rapporti dovessero per qualsivoglia motivo interrompersi o ridursi, anche per ragioni connesse al cambiamento nel controllo dell'Emittente o a una cessione della partecipazione nell'Emittente da parte di Magreno o al cambiamento nel controllo di Magreno, l'Emittente potrebbe subire una riduzione nella propria capacità di acquisire finanziamenti da impiegare nel corso dell'attività di acquisto di crediti, con conseguente possibilità di effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.
Benché l'Emittente ritenga che le predette operazioni con Parti Correlate siano effettuate alle normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le suddette operazioni, alle medesime condizioni e modalità. Al riguardo, si segnala che le operazioni con Parti Correlate presentano i rischi tipici connessi ad operazioni che intervengono tra soggetti la cui appartenenza, o comunque vicinanza, all'Emittente, o alle sue strutture decisionali, potrebbe compromettere l'oggettività e l'imparzialità delle decisioni relative a dette operazioni, con possibili inefficienze sul processo di allocazione delle risorse e con impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e dell'Emittente.

3.1.17 Fattori di rischio connessi al quadro legale e normativo

Rischi connessi al quadro normativo e all'evoluzione della regolamentazione del settore di attività dell'Emittente.
L'Emittente è soggetto a un quadro normativo e regolamentare (anche di derivazione europea) in continua evoluzione, che incide sulle modalità di svolgimento della propria attività. L'emanazione di ulteriori disposizioni normative applicabili all'Emittente ovvero modifiche alla normativa attualmente vigente nei settori in cui l'Emittente opera potrebbero imporre l'adozione di standard più severi o condizionarne la libertà di azione nelle proprie aree di attività.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
L'Emittente è stato iscritto dal 2008 all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB. Con comunicazione n. 1512311 del 22 dicembre 2017, Banca d'Italia ha trasmesso all'Emittente il provvedimento di autorizzazione all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'art. 106 TUB. A decorrere dal 14 febbraio 2018 l'Emittente è iscritto al n. 211 dell'albo unico degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 TUB, abilitati all'attività di concessione di finanziamenti nei confronti del pubblico.
L'attività dell'Emittente è soggetta a specifiche regolamentazioni (anche di derivazione europea), che disciplinano e regolamentano aspetti quali l'autorizzazione allo svolgimento e la prestazione dell'attività di concessione di finanziamenti, il governo societario, l'adeguatezza patrimoniale, l'organizzazione amministrativa e contabile, le regole di correttezza e trasparenza nella relazione con la clientela. In aggiunta a quanto precede, l'Emittente è soggetto a specifiche normative, in tema, tra l'altro, di prevenzione dei rischi di riciclaggio, finanziamento del terrorismo e contrasto dei fenomeni di usura.
Sebbene l'Emittente si impegni ad ottemperare al complesso sistema di norme e regolamenti allo stesso applicabili e ad adeguarsi tempestivamente a qualsivoglia mutamento e evoluzione dello stesso, nonché ad apportare tutte le modifiche e gli aggiornamenti necessari alle proprie procedure interne, il mancato rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, ovvero eventuali mutamenti di normative o cambiamenti delle modalità di interpretazione o applicazione delle stesse da parte delle competenti autorità, anche con riferimento agli adempimenti tecnico-operativi e al sistema dei controlli interni, potrebbero condizionare negativamente l'operatività dell'Emittente, comportando un incremento dei costi operativi e di compliance (ad es. per l'imposizione di requisiti o obblighi a oggi non previsti o non applicabili) e un aumento del rischio di incorrere in procedimenti sanzionatori in caso di inosservanza, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Inoltre, l'eventuale revoca dell'autorizzazione potrebbe far venire meno la possibilità di proseguire nello svolgimento della propria attività, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.
Si segnala che il quadro normativo applicabile in materia di procedure concorsuali potrebbe essere

oggetto di ulteriori modifiche volte a limitare l'impatto della congiuntura economica negativa sui debitori (sia persone fisiche sia persone giuridiche), intervenendo sui diritti esercitabili dai creditori per ottenere il soddisfacimento delle proprie pretese. Pertanto, non è possibile escludere che eventuali modifiche in tal senso del quadro normativo applicabile potrebbero limitare le modalità e le tempistiche di riscossione dell'Emittente dei crediti in relazione ai quali svolge la propria attività, con possibili effetti negativi sulle attività e sulle prospettive dell'Emittente.
Da ultimo si rammenta che nello svolgimento della propria attività, l'Emittente è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

3.1.18 Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento di dati personali

L'Emittente è esposto al rischio che le procedure implementate e le misure adottate in tema di protezione dei dati personali si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementati i necessari presidi privacy con riferimento alle diverse aree di attività, circostanze che potrebbero condurre all'accertamento di violazioni degli obblighi previsti, tra l'altro, dal GDPR e alla connessa applicazione delle sanzioni ivi previste.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Nello svolgimento della propria attività l'Emittente viene in possesso, raccoglie, conserva e tratta dati personali dei propri dipendenti, collaboratori, clienti e fornitori, nonché dei soggetti nei confronti dei quali l'Emittente si trova in una posizione creditoria. Al fine di assicurare un trattamento conforme alle prescrizioni normative, l'Emittente ha posto in essere adempimenti richiesti dal Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. del 30 giugno 2003, n. 196, come successivamente modificato ("Codice Privacy") e al nuovo Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati ("Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" o "GDPR").
In ottemperanza alle recenti disposizioni di legge e di regolamento applicabili, l'Emittente allo scopo di garantire la sicurezza dei dati personali nell'ambito delle attività di trattamento, ha adottato un sistema di gestione dei predetti dati. Tuttavia, l'eventuale mancato rispetto, da parte dell'Emittente, degli obblighi di legge relativi al trattamento dei dati personali nel corso dello svolgimento dell'attività, può esporre lo stesso al rischio che tali dati siano danneggiati o perduti, ovvero sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle consentite e/o per cui i soggetti interessati hanno espresso il loro consenso, anche ad opera di soggetti non autorizzati.
Nel caso in cui le procedure per la gestione e il trattamento dei dati personali dei clienti implementate dall'Emittente non risultassero adeguate a prevenire accessi e trattamenti di dati personali non autorizzati o comunque trattamenti illeciti, nel caso in cui venisse ritenuta inadeguata l'informativa fornita agli interessati in relazione al trattamento dei dati personali, ovvero nel caso in cui venisse accertata una responsabilità dell'Emittente per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento ai sensi della normativa, di volta in volta, in vigore, nonché all'erogazione di sanzioni amministrative da parte dell'autorità Garante Privacy, con possibili effetti negativi sull'immagine dell'Emittente e sulle sue prospettive di crescita nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

3.1.19 Rischi legati all'adozione del modello di organizzazione e gestione del D. Lgs. 231/2001

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione l'Emittente non ha adottato il modello organizzativo di cui al D. Lgs. n. 231/2001 al fine di creare regole idonee a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti da parte di soggetti apicali, dirigenti o comunque dotati di poteri decisionali e, pertanto, potrebbe essere esposto al rischio di eventuali sanzioni derivanti dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi

sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Tale mancata adozione del modello potrebbe esporre l'Emittente, al verificarsi dei presupposti previsti dal D. Lgs. 231/2001, in materia di responsabilità amministrativa da reato, con eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive e conseguenze di carattere reputazionale.
Il D. Lgs. 231/2001 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti, nell'interesse e a vantaggio dell'ente medesimo.
Tale normativa prevede tuttavia che l'ente sia esonerato da tale responsabilità qualora dimostri di aver adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali considerati (il "Modello").
Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il Modello, la cui adozione non è comunque obbligatoria, non ritenendo che ne ricorressero i presupposti anche in considerazione del tipo di attività svolta dall'Emittente e quindi dell'effettiva esposizione ai rischi connessa alla commissione dei reati previsti da tale normativa.
La mancata adozione del Modello potrebbe esporre la Società, al verificarsi dei presupposti previsti dal testo legislativo indicato, all'eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie o interdittive e a conseguenze di carattere reputazionale.
Nel caso in cui l'Emittente dovesse approvare un modello di organizzazione gestione e controllo rispondente ai requisiti richiesti dal D. Lgs. 231/2001, non esiste alcuna certezza in merito al fatto che l'eventuale modello che sarà approvato dall'Emittente possa essere considerato adeguato dall'autorità giudiziaria eventualmente chiamata alla verifica delle fattispecie contemplate nella normativa stessa. Qualora si verificasse tale ipotesi, e non fosse riconosciuto, in caso di illecito, l'esonero dalla responsabilità per la società oggetto di verifica in base alle disposizioni contenute nel decreto stesso, è prevista a carico della stessa, in ogni caso e per tutti gli illeciti commessi, l'applicazione di una sanzione pecuniaria, oltre che, per le ipotesi di maggiore gravità, l'eventuale applicazione di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dall'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, l'esclusione da finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi nonché, infine, il divieto di pubblicizzare beni e servizi, con conseguenti impatti negativi rilevanti sui risultati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente.

Fattori di rischio connessi al controllo interno

3.1.20 Rischi connessi al sistema di controllo di gestione

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi di raccolta e di elaborazione dei principali dati mediante soluzioni ritenute tecnologicamente adeguate sebbene non totalmente automatizzate. La mancanza di un sistema di controllo di gestione totalmente automatizzato potrebbe influire sull'integrità e tempestività della circolazione delle informazioni rilevanti dell'Emittente con possibili effetti negativi sull'attività dell'Emittente, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e sulle relative prospettive.
Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.
Il sistema di reporting dell'Emittente è caratterizzato, al momento, da alcuni processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati e necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita della Società. La Società ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare una maggiore integrazione ed automazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.
Si segnala che in caso di mancato completamento del processo volto alla maggiore operatività del sistema di reporting, lo stesso potrebbe essere soggetto al rischio di errori nell'inserimento dei dati, con la conseguente possibilità che il management riceva un'errata informativa in merito a problematiche potenzialmente rilevanti o tali da richiedere interventi in tempi brevi.
La Società ritiene, altresì, che alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione il sistema

di reporting è adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e consente in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per la/le principali linee di business.

3.2 Fattori di rischio relativi alla quotazione dei Titoli

3.2.1 Rischi connessi alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo dei Titoli

L'Emittente ha presentato domanda di ammissione alla negoziazione dei Titoli presso il Segmento ExtraMOT PRO[3] del Mercato ExtraMOT, riservato solo agli investitori professionali, gli unici ammessi alle negoziazioni su tale mercato.
I Titoli non saranno assistiti da un operatore specialista (come definito all'interno del Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO[3]), pertanto, anche l'investitore professionale che intenda disinvestire i Titoli prima della naturale scadenza potrebbe incontrare difficoltà nel trovare una controparte e quindi nel liquidare l'investimento, con il conseguente rischio di ottenere un valore inferiore a quello di sottoscrizione. Infatti, il prezzo di vendita sarà influenzato da diversi elementi, tra cui:

- caratteristiche del mercato in cui i titoli verranno negoziati ("Rischio di liquidità");
- variazione del merito creditizio dell'Emittente ("Rischio di deterioramento del merito di credito dell'Emittente").

Di conseguenza gli investitori, nell'elaborare le proprie strategie finanziarie, dovranno tenere in considerazione che la durata dell'investimento potrebbe eguagliare la durata dei Titoli stessi. Per contro, tali elementi non influenzano il valore di rimborso che rimane pari al 100% del Valore Nominale.

3.2.2 Rischio di deterioramento del merito di credito dell'Emittente

Le Obbligazioni possono deprezzarsi in caso di peggioramento della situazione finanziaria dell'Emittente ovvero in caso di deterioramento del merito creditizio dello stesso. Non si può quindi escludere che i corsi dei titoli sul mercato secondario possano essere influenzati da un diverso apprezzamento del rischio Emittente.

3.2.3 Rischio derivante dalle modifiche al regime fiscale

Tutti gli oneri fiscali, presenti e futuri, che si applicano ai pagamenti effettuati ai sensi ed in relazione ai Titoli, sono ad esclusivo carico del relativo Portatore. Non vi è certezza che il regime fiscale applicabile alla data di approvazione del presente Documento di Distribuzione e di Ammissione rimanga invariato durante la vita dei Titoli, con possibile effetto pregiudizievole sul rendimento netto atteso dal relativo Obbligazionista.

3.2.4 Rischio connesso al conflitto di interesse

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione dei Titoli non hanno alcun interesse autonomo potenzialmente in conflitto con quello dei Sottoscrittori o di alcuni di essi.

3.2.5 Rischio di tasso

L'investimento nelle Obbligazioni comporta i fattori di rischio "mercato" propri di un investimento in obbligazioni a tasso fisso. Le fluttuazioni dei tassi d'interesse sui mercati finanziari si ripercuotono sul prezzo e quindi sul rendimento delle Obbligazioni, in modo tanto più accentuato quanto più lunga è la loro vita residua. Pertanto, in caso di vendita delle Obbligazioni prima della scadenza, il loro valore di mercato potrebbe risultare inferiore anche in maniera significativa al loro prezzo di sottoscrizione ed il ricavo di tale vendita potrebbe quindi essere inferiore anche in maniera significativa all'importo inizialmente investito ovvero significativamente inferiore a quello attribuito alle Obbligazioni al momento dell'acquisto ipotizzando di mantenere l'investimento fino alla scadenza.

3.2.6 Rimborso anticipato a favore dell'emittente

Le Obbligazioni possono essere anticipatamente rimborsate volontariamente dall'Emittente ai sensi di quanto previsto dall'articolo 11 (Rimborso anticipato a favore dell'Emittente) del Regolamento del Prestito. In tal caso, gli Obbligazionisti potrebbero vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione delle Obbligazioni, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria delle Obbligazioni medesime, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. Non vi è, inoltre, alcuna certezza che, in caso di rimborso anticipato delle Obbligazioni, la situazione del mercato finanziario sia tale da consentire agli Obbligazionisti di reinvestire le somme percepite all'esito del rimborso anticipato ad un rendimento almeno pari a quello delle Obbligazioni anticipatamente rimborsate.

4. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

4.1 Denominazione legale e commerciale

La denominazione legale e commerciale dell'Emittente è Davis & Morgan S.p.A.

4.2 Estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese

L'Emittente è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano al n. 05838660966.

4.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

Davis & Morgan S.p.A. è stata costituita in data 26 luglio 2007.
Ai sensi dell'art. 3 dello Statuto, la durata dell'Emittente è stabilita fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata con delibera dell'Assemblea dei Soci.

4.4 Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale

L'Emittente è costituita in Italia in forma di società per azioni e opera in base alla legislazione italiana.
La sede legale dell'Emittente è in Milano, Piazzetta Maurilio Bossi 1.

4.5 Descrizione dell'Emittente

L'Emittente è un intermediario finanziario indipendente – che non appartiene ad alcun gruppo bancario o finanziario – iscritto, a far data dal 2008, all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 TUB al n. 211, e, dal 14 febbraio 2018, al nuovo Albo Unico al n. 211 tenuto dalla Banca d'Italia, specializzato nell'acquisto e nella gestione di selezionati crediti deteriorati, c.d. *non performing exposure* ("*NPEs*"), vale a dire esposizioni creditizie verso debitori che ricadono nella categoria "*Non-performing*" (in quest'ambito rientrano sia c.d. *non performing loans* o "*NPLs*" sia crediti c.d. *unlikely to pay*) di natura chirografaria e prevalentemente ipotecaria, acquistati da terzi tra cui banche, società di leasing, finanziarie e utilities (inclusi veicoli ex lege 130/1999), previa un'attività di analisi e di scelta dei crediti oggetto di acquisto, che implica anche lo svolgimento di apposite attività di *due diligence*.

L'Emittente alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione controlla le società Mizar Reoco S.r.l., DM RE S.r.l. e DM RE 2 S.r.l..
L'Emittente acquista e gestisce sia singole posizioni creditorie in sofferenza (c.d. *single name*), attività su cui l'Emittente è principalmente focalizzato, sia portafogli di crediti in sofferenza, di natura finanziaria o commerciale, attività che alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione ha minore rilievo per l'attività sociale. In particolare, poiché l'Emittente ritiene di maggiore interesse il mercato dei *single name*, lo stesso a partire dal 2018 è andato concentrandosi prevalentemente sull'acquisto e la gestione di tali tipologie di esposizioni rispetto alla precedente attività concentrata sui portafogli di crediti, mentre per quanto concerne questi ultimi l'Emittente alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione gestisce portafogli di crediti c.d. *small ticket* acquistati in passato, senza però impiegare risorse per la ricerca e l'acquisto di nuovi portafogli di crediti, attività che quindi alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione risulta residuale e di sempre minor rilievo per l'Emittente in quanto lo stesso non ha tra le proprie strategie l'acquisto di nuovi portafogli di crediti.

Quali crediti *single name*, l'Emittente può acquistare separatamente singoli crediti chirografari e singoli crediti ipotecari oppure può acquistare singoli crediti chirografari congiuntamente a singoli crediti ipotecari o, ancora, intere esposizioni debitorie, inclusive sia della parte garantita sia di quella non garantita.

Al 31 dicembre 2021, in particolare, il valore di bilancio dei crediti *single name non performing*

ammonta a Euro 81.770.933,81 e da tale linea di attività l'Emittente ha incassato complessivi Euro 37.588.266, mentre il valore di bilancio dei portafogli di crediti di proprietà ammonta a Euro 4.661.637,67 ed i ricavi derivanti da tale gestione sono pari a Euro 1.251.567,50 al 31 dicembre 2021.

Il modello di *business* prevede una ricerca dei crediti di maggiore interesse da acquistare e un'attività "investigativa" e di analisi dei crediti, tenuto conto delle caratteristiche della propria operatività, al fine di individuare quelli maggiormente attrattivi, piuttosto che un approccio "passivo" che preveda l'acquisto sulla base delle richieste formulate da soggetti terzi, banche e *servicer*. L'Emittente seleziona, valuta e acquista pro soluto tali crediti, con particolare attenzione verso crediti garantiti da immobili ubicati nelle maggiori città italiane, per poi procedere alla loro gestione e al recupero dei crediti.

Una volta acquistati, ai fini della gestione dei crediti l'Emittente cura, direttamente e tramite l'ausilio di consulenti specializzati, principalmente la fase di recupero dei crediti. Al fine del recupero dei crediti, l'Emittente è autorizzato ad intrattenere rapporti diretti con i debitori ceduti, anche avvalendosi del supporto di professionisti specializzati nel settore, quali agenzie di recupero crediti e studi legali, che affiancano le competenti funzioni interne. In media a esito della fase di recupero del credito l'Emittente genera un *mark up* del 49% rispetto al prezzo di acquisto.
In alcuni casi, laddove il Gruppo lo ritenga necessario al fine di non registrare perdite all'esito dell'esecuzione immobiliare o laddove lo ritenga opportuno in quanto si tratta di immobili di particolare interesse, può anche portare all'acquisto dell'immobile tramite società controllate (c.d. reoco) al fine di vendere in proprio l'immobile, previa l'esecuzione di possibili interventi volti alla valorizzazione degli stessi beni immobili nell'ottica di una successiva rivendita.
L'Emittente annovera tra i partner cedenti i crediti rilevanti istituti finanziari italiani e società di utilities e di credito al consumo.
Oltre alle descritte attività l'Emittente effettua specifiche operazioni mirate di finanza straordinaria nell'ambito di procedure concorsuali ritenute ad alto potenziale, agendo in qualità di terzo assuntore o di acquirente di crediti vantati verso tali procedure.
Al 31 dicembre 2021, l'Emittente ha effettuato 236 operazioni (di cui 109 chiuse e 127 ancora in corso) per un valore di acquisto complessivo di Euro 71.266.359, con un valore medio di Euro 301.976 e una raccolta corrispondente a Euro 106.928.244.

Le 109 operazioni chiuse hanno un valore di acquisto complessivo di Euro 27.994.200, con un valore medio di Euro 247.653 e incassi per Euro 37.558.266. Le operazioni ancora aperte hanno un valore di acquisto complessivo di Euro 44.272.159, con un valore medio di Euro 348.600 e incassi attesi per Euro 69.339.967. L'*internal rate of return* (IRR) mediamente è pari a oltre il 20%, con gli investimenti di maggiori dimensioni (oltre un milione di euro) che mostrano un IRR medio pari al 26,64%.

L'Emittente è titolare titoli di *senior notes* e *junior notes* su crediti chirografari e "*cash in court*" per un ammontare pari a Euro 1.138.580.

4.6 Eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente

Tenuto conto di quanto già precisato nel presente Documento di Distribuzione e di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente ritiene che non sussistano ulteriori eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della propria solvibilità.
Per maggiori dettagli e per un'informativa completa relativa alle operazioni societarie e ai fatti di rilievo inerenti all'ultimo bilancio di esercizio approvato, si invitano gli investitori a leggere attentamente le relative informazioni riportate nel Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, allegato al presente Documento di Distribuzione e di Distribuzione e di Ammissione.

4.7 Consiglio di Amministrazione

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione il sistema di amministrazione adottato dall'Emittente è quello del Consiglio di Amministrazione, che risulta attualmente composto da n.5 membri:

- **Hugh Charles Blagden Malim** – Presidente dei componenti del Consiglio di amministrazione

  Hugh Charles Blagden Malim nasce a Gerrards Cross il 10 dicembre 1944.
  Ha ricoperto a partire dal 1992 e per oltre 20 anni la carica di *Country Manager* e di legale rappresentante per l'Italia di Barclays Group.
  È inoltre Senior Advisor di Vitali & Co S.p.A., Cavaliere del Sovrano Militare Ordine di Malta, Commendatore al Merito della Repubblica Italiana, Foreign Banking Association Board Member in Italia, Honorary Counsel della British Chamber of Commerce in Italia.

- **Andrea Bertoni** – Amministratore Delegato

  Andrea Bertoni nasce a La Spezia il 30 novembre 1968 e consegue la laurea in Economia e commercio presso l'Università di Parma nel 1993. CEO di Davis & Morgan S.p.A. e socio di Morgan Trust S.r.l., opera da più di venti anni nel mondo della finanza italiana e ha creato un ampio network di relazioni con istituti bancari e fondi italiani ed internazionali.
  È inoltre amministratore e maggiore azionista in società attive nel settore immobiliare del Nord Italia.

- **Gianandrea Cherubini** – Consigliere

  Gianandrea Cherubini nasce a Milano il 20 agosto 1972 e consegue la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano nel 1997. È socio di Morgan Trust S.r.l. e, in quanto COO dell'Emittente, sovrintende e coordina tutta la struttura a cui è affidata l'attività di recupero dei crediti.
  Nel 2007 ha guidato il *fund raising* presso NBGI di un fondo di investimento in strumenti ibridi (mezzanini, UT2, LT2 ecc) focalizzato su aziende e banche del Sud Est Europa.
  Nel 2009 ha lanciato un fondo di *private equity* multisettore con particolare *focus* geografico sull'Italia ed il Sud Europa. Sino allo stesso anno è stato inoltre responsabile della *syndication* e della strutturazione e distribuzione di obbligazioni, prestiti sindacati e mezzanini presso la NBG International, banca d'affari basata a Londra.

- **Sebastien Rolland** – Consigliere e Responsabile Area Finanza

  Sebastien Michel Marie Rolland nasce a Neuilly Sur Seine il 1 settembre 1968 e consegue il DESS in International Financial Markets and Company Management presso l'Università Paris-Dauphine nel 1992.
  Dal 2004 svolge il ruolo di Managing Director della società Dr. Arend Oetker Holding GmbH & Co. KG, holding finanziaria detenuta da Dr. Arend Oetker, socio fondatore di Hero Group (Svizzera).
  È inoltre membro del Consiglio di Amministrazione della società Tramp Schiffahrt, Presidente del German Council on foreign relations (DGAP e.V.), Vice Presidente di BDI (Federation of German industries), Presidente del German Council on foreign relations (DGAP e.V.) ed ex Vice Presidente di BDI (Federation of German industries).
  A partire dall'esercizio 2020, ha assunto il ruolo di Responsabile dell'Area Finanza dell'Emittente.

- **Angelo Testori** – Consigliere Indipendente

  Angelo Testori nasce a Stradella il 5 dicembre 1946. È Amministratore Indipendente di Davis & Morgan S.p.A. a partire dal 2017.
  Dal 1987 al 2002 è stato Vice Direttore Generale di Banca Antonveneta e dal 2002 al 2004 Condirettore Generale Vicario, occupando nel contempo il ruolo di Direttore Generale in altre

grandi banche quali Credito Lombardo (1994) e Banca Nazionale Dell'Agricoltura (2000).
È stato Presidente di Banca Network Investimenti S.p.A. (BPL Net S.p.A.) fino al 2011 e Bipielle Previdenza S.p.A. Fino al 2004 ha svolto l'incarico di Amministratore Delegato e Amministratore di Cornèe SIM S.p.A., di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Antenore Finance S.p.A. fino al 2004, di Theano Finance S.p.A., Giotto Finance S.p.A. e Antonveneta ABN AMRO BANK.
Precedentemente al 2002 ha svolto importanti incarichi all'interno di alcune delle società più rilevanti nel territorio padovano e lombardo (Banca di Credito Popolare S.p.A. a Siracusa, Banca per il Leasing S.p.A. – Italease, Immobiliare Prixia S.r.l., Interbanca Gestione Investimenti S.p.A., etc).

4.8 Collegio Sindacale e revisore esterno

Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, il Collegio Sindacale risulta composto da n.3 membri:
- Diego Pastori – Presidente
- Riccardo Garbagnati – Sindaco
- Andrea Pigliafreddo – Sindaco

Al 31/12/2019 la funzione di revisione legale dei conti è affidata alla società di revisione BDO Italia S.p.A. nominata per un periodo di nove anni dal 2018 al 2026.

4.9 Ammontare dei Titoli

Al 31/12/2021 il capitale sociale dell'Emittente ammontava ad Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) e la riserve disponibili risultavano pari a Euro 3.654.802.

Il Prestito sarà costituito da massimo n. 300 obbligazioni del Valore Nominale di Euro 50.000 (cinquantamila/00) cadauno, per un importo nominale massimo complessivo di Euro 15.000.000 (quindicimilioni/00) denominato "DAVIS & MORGAN EURO 15.000.000 TASSO FISSO 7,00% SCADENZA 21 GIUGNO 2027" emesso dall'Emittente.

L'Emittente procederà con una prima tranche di emissione di n. 40 obbligazioni del Valore Nominale di Euro 50.000 (cinquantamila/00) cadauno, per un importo nominale massimo di Euro 2.000.000 e dopo l'emissione dei titoli, si riserva il diritto di procedere ad emettere nuovi titoli fungibili fino al raggiungimento di un ammontare massimo di Euro 15.000.000.

4.10 Uso dei proventi

I fondi derivanti dall'emissione dei Titoli verranno utilizzati dall'Emittente per l'acquisto di crediti *single name non performing* garantiti da ipoteche su immobili siti principalmente nelle zone di Milano e Roma.

4.11 Capitale circolante

L'Emittente attesta che il capitale circolante è sufficiente per le sue attuali esigenze.

4.12 Struttura dell'emissione

I Titoli sono garantiti da pegno sui crediti *single name non performing* e *unlikely to pay* ipotecari ovvero crediti originati dall'Emittente a favore della società *reoco* DM RE S.r.l. acquistati con i fondi derivanti dall'emissione e da pegno sul conto corrente dove verranno depositati i fondi. L'Emittente acquisterà, in conformità ai limiti previsti all'interno del Regolamento del Prestito, un credito ipotecario prelevando dal conto corrente pegnato l'importo pari all'80% del prezzo di acquisto e contemporaneamente provvederà a costituire pegno sul credito per il corrispondente importo. Una volta ricevuti i flussi provenienti dall'attività di recupero del credito, l'importo pari al valore prelevato precedentemente dal conto corrente pegnato, verrà reintegrato su tale conto e verrà

utilizzato per l'acquisto di un nuovo credito *single name non perfoming* ipotecario. Questo sistema crea un pegno rotativo secondo cui la somma degli importi presenti sul conto corrente pegnato e l'importo dei crediti pegnati dovrà essere sempre pari al Valore Nominale dei Titoli emessi.

Gli atti di pegno su conto corrente e sui crediti vengono costituiti tramite atto pubblico e questo consente ai detentori dei Titoli di poter procedere direttamente all'escussione delle garanzie in caso di fallimento dell'Emittente.

4.13 Ulteriori emissioni

Alla data del presente Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente ha emesso un prestito obbligazionario nel corso del 2018 in due *tranche* (Euro 2.500.000 il 23.05.2018 e Euro 1.000.000 il 22.12.2018), un prestito obbligazionario nel corso del 2019 in ventitre *tranche* per un importo complessivo di Euro 10.00.000, un prestito obbligazionario a fine 2019 in una unica *tranche* per un importo di Euro 5.000.000, un prestito obbligazionario a metà 2020 in tre *tranche* per un importo complessivo di Euro 6.500.000 e un prestito obbligazionario nel 2021 in quattro *tranche* per un importo complessivo di Euro 5.650.000.

Il Prestito Obbligazionario 2018 è costituito da n. 35 obbligazioni del valore nominale di Euro 100.000,00, ha una durata di cinque anni (23.05.2023), un anno di pre-ammortamento, un tasso di interesse fisso al 7%, pagamento trimestrale delle cedole e rimborso del capitale previsto in quattro rate annuali pari al 25% del valore nominale, di cui l'Emittente ha già provveduto a rimborsare tre rate.

Il Prestito Obbligazionario 2019 è costituito da n. 200 obbligazioni del valore nominale di Euro 50.000,00, ha una durata di cinque anni (17.04.2024), due anni di preammortamento, un tasso di interesse fisso al 7%, pagamento trimestrale delle cedole e rimborso del capitale previsto in tre rate annuali pari al 25% del valore nominale per i primi due anni e al 50% del valore nominale per il terzo anno. L'Emittente ha già provveduto a rimborsare la prima rata.

Il Prestito Obbligazionario novembre 2019 è costituito da n. 100 obbligazioni del valore nominale di Euro 50.000,00, ha una durata di cinque anni (11.11.2024), due anni di preammortamento, un tasso di interesse fisso al 7%, pagamento trimestrale delle cedole e rimborso del capitale previsto in tre rate annuali pari al 25% del valore nominale per i primi due anni e al 50% del valore nominale per il terzo anno.

Il Prestito Obbligazionario 2020 è costituito da n. 65 obbligazioni del valore nominale di Euro 100.000,00, ha una durata di sette anni (24.06.2027), un tasso di interesse fisso all'8% fino al 24 dicembre 2022 e al 10% fino al 24 giugno 2027, pagamento trimestrale delle cedole e rimborso del capitale *bullet* alla scadenza il 24 giugno 2027.

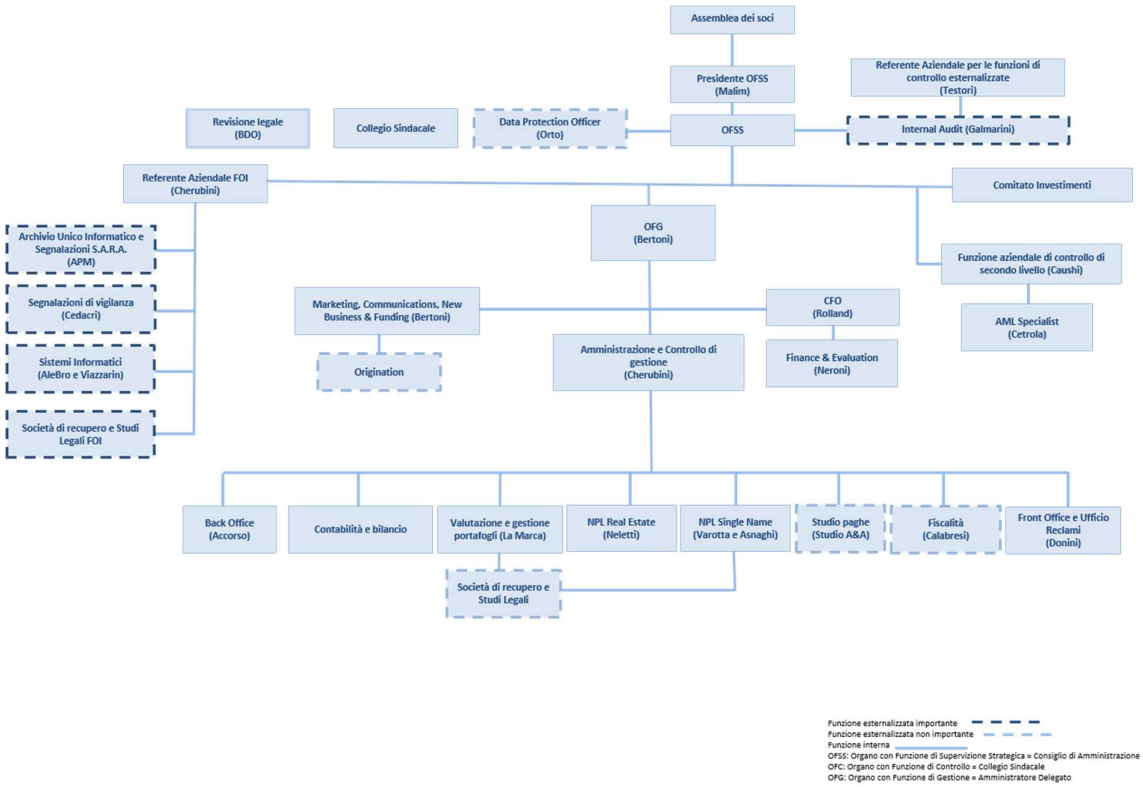
Il Prestito Obbligazionario 2021 è costituito da n. 113 obbligazioni del valore nominale di Euro 50.000,00, ha una durata di cinque anni (29.04.2026), un tasso di interesse fisso al 6,25%, pagamento trimestrale delle cedole e rimborso del capitale *bullet* alla scadenza il 29 aprile 2026.

Il Prestito Obbligazionario 2018, il Prestito Obbligazionario 2019, il Prestito Obbligazionario novembre 2019, il Prestito Obbligazionario 2020 e il Prestito Obbligazionario 2021 sono garantiti da pegno rotativo sui crediti acquistati con i fondi derivanti dall'emissione e da pegno su conto corrente per l'eventuale residuo di liquidità ancora non utilizzata. La rotatività del pegno consente all'Emittente di acquistare nuovi crediti *single name non performing* ipotecari al rientro dei flussi dall'attività di recupero svolta sui crediti già pegnati. L'ammontare complessivo tra il valore dei crediti pegnati e il valore dell'importo presente sul conto corrente pegnato non può essere inferiore al valore nominale residuo del prestito obbligazionario.

5. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

5.1 Le Società del Gruppo

Si riportano di seguito i dati relativi alla struttura organizzativa dell'Emittente. Alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, l'Emittente si articola come segue:



6. PRINCIPALI SOCI

6.1 Partecipazione, direzione e coordinamento

Il capitale sociale di Euro 7.000.000 dell'Emittente è posseduto per il 65% da Morgan Trust S.r.l., per il 25% da esponenti del Gruppo Arend Otker e per la restante parte da Hugh Charles Blagden Malim e altri investitori minori.

6.2 Accordi societari

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla data del presente Documento di Distribuzione e di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

7. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

7.1 Informazioni finanziarie

Per quanto riguarda le informazioni finanziarie relative all'Emittente si rinvia all'ultimo bilancio di esercizio approvato, insieme alle relative certificazioni, riportato nell'Allegato I (Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e relativa certificazione) ed Allegato II (Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e relativa certificazione) del presente Documento di Distribuzione e di Ammissione.

Con riferimento ai dati economico-finanziari e patrimoniali al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, si riportano di seguito i principali dati gestionali:

	2021	**2020**
Margine d'Interesse	Euro 408.605	Euro 1.783.933
Margine d'Intermediazione	Euro – 1.904.068	Euro 375.983
Risultato netto della Gestione Finanziaria	Euro 4.624.286	Euro 3.945.696
Utile/Perdita ante imposte	Euro 2.711.762	Euro 2.331.156
Patrimonio Netto	Euro 10.602.478	Euro 7.324.925
Posizione Finanziaria Netta	Euro 25.473.327	Euro 20.041.891
Passività Onerose	Euro 80.976.405	Euro 48.794.514
Attività fruttifere di interessi	Euro 1.138.580	Euro 1.282.592
Totale attivo	Euro 98.733.261	Euro 62.047.602
Cet 1 ratio	10,21%	9,94%

8. INFORMAZIONI RELATIVE AI TITOLI

Si riporta di seguito il regolamento del prestito contenente i termini e le condizioni dei Titoli ammessi alla negoziazione ai sensi del presente Documento di Distribuzione e di Ammissione.

REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

DENOMINATO

«DAVIS & MORGAN EURO 15.000.000 TASSO FISSO 7,00% SCADENZA 21 GIUGNO 2027»

AMMONTARE NOMINALE COMPLESSIVO MASSIMO DI EURO 15.000.000,00

CODICE ISIN IT0005497802

DI

DAVIS & MORGAN S.P.A.

CON SEDE LEGALE IN MILANO, PIAZZETTA MAURILIO BOSSI, N. 1 CAPITALE SOCIALE INTERAMENTE VERSATO EURO 7.000.000

CODICE FISCALE, P. IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO 05838660966 NUMERO REA DI MILANO: 1853222

Il presente prestito costituito da titoli obbligazionari è regolato dai seguenti termini e condizioni (il "**Regolamento del Prestito**") e, per quanto quivi non specificato, dall'articolo 2410 e seguenti del Codice Civile in materia di obbligazioni emesse da società per azioni.

1. Definizioni

I termini che cominciano con la lettera maiuscola e che non siano diversamente definiti nel presente Regolamento avranno il significato ad essi attribuito nel presente Articolo, sia al plurale che al singolare.

"**Agente di calcolo**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 22 (*Agente di calcolo e Agente per i Pagamenti*).

"**Agente per i Pagamenti**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 22 (*Agente di calcolo e Agente per i Pagamenti*);

"**Articolo**" indica un articolo del presente Regolamento del Prestito.

"**Assemblea degli Obbligazionisti**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 23 (*Assemblea degli Obbligazionisti*).

"**Attestazione di Conformità**" indica la dichiarazione - che l'Emittente è tenuto a fornire al Rappresentante Comune (ove nominato) ovvero a ciascun Obbligazionista, anche con le modalità di pubblicazione previste dall'articolo 25 (*Varie),* ad ogni Data di Verifica nel corso della durata del prestito obbligazionario, che conterrà i dati relativi al rispetto dei *Covenant* Finanziari con riferimento alla pertinente Data di Calcolo, verificati dalla società di revisione legale dei conti, nonché una attestazione circa il mancato verificarsi di Eventi Rilevanti - sottoscritta dal presidente del Consiglio di Amministrazione e dal presidente del Collegio Sindacale.

"**Bilancio**" indica il bilancio individuale o consolidato, ove redatto, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre di ogni anno, che sarà soggetto a revisione legale ai sensi dell'articolo 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 da parte di una primaria società di revisione iscritta al Registro dei Revisori Legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

"**Borsa Italiana**" indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n.6.

"**CET 1 ratio**" indica, in relazione all'Emittente e sulla base delle risultanze del Bilancio, il Common Equity Tier 1 ratio dell'Emittente, vale a dire il coefficiente di capitale primario di classe 1 calcolato ai sensi degli articoli 92 e seguenti del Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 e successive modifiche.

"**Codice Civile**" indica il R.D. 16 marzo 1942, n. 262, e successive modifiche ed integrazioni.

"**Conto Corrente Pegnato**" indica il conto corrente aperto dall'Emittente presso The Bank of New York Mellon con numero 1264379780 sul quale alla Data di Emissione risulta essere accreditata una somma pari a Euro 2.000.000 e sul quale verranno accreditate le somme di denaro rinvenienti dalla liquidazione dei crediti oggetto del Pegno su Crediti.

"***Core Business*"** indica il complesso di attività dell'Emittente incluse nel proprio Oggetto Sociale e costituenti la parte preponderante dei propri ricavi come risultanti dall'ultimo bilancio di esercizio approvato dell'Emittente ed individuate nella definizione di Oggetto Sociale, che segue.

"***Covenant* Finanziari**" indica (*i*) il CET 1 ratio e (*ii*) la Posizione Finanziaria Netta, calcolati secondo quanto indicato

all'Articolo 15 (*Covenant Finanziari*);

"**Crediti Speciali**" indica ogni tipologia di credito diversa dai Crediti Standard, come infra definiti, all'interno dei quali sono compresi anche i crediti originati dall'Emittente a favore della *reoco* DM RE S.r.l. ovvero altre società *reoco* detenute al 100% dall'Emittente e quelli rientranti nella categoria dei crediti denominati *unlikely to pay*.

"**Crediti Standard**" indica i crediti *non performing* in sofferenza garantiti da ipoteca di primo grado su immobili ad uso abitativo siti nel Comune di Milano, Roma, Firenze, Bologna, Venezia, Forte dei Marmi, Marina Pietrasanta, Santa Margherita Ligure, Portofino, Courmayeur, Cortina D'Ampezzo.

"**Data di Calcolo**" indica il 31 dicembre di ogni esercizio sociale restando inteso che la prima Data di Calcolo cadrà il 31 dicembre 2022.

"**Data di Emissione**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 6 (*Data di Emissione e Data di Godimento*).

"**Data di Godimento**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 6 (*Data di Emissione e Data di Godimento*).

"**Data di Liquidazione**": la data del pagamento integrale del Prezzo di Emissione delle Obbligazioni, coincidente con la Data di Emissione.

"**Data di Pagamento Interessi**" indica le date alle quali dovranno essere corrisposti gli interessi da parte dell'Emittente, vale a dire il 21 giugno, il 21 settembre, il 21 dicembre e il 21 marzo di ciascun anno a partire dal 21 settembre 2022, fermo restando quanto specificato all'Articolo 7 (*Interessi*) e fino alla Data di Scadenza (inclusa). Qualora una Data di Pagamento Interessi dovesse cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo salvo che tale giorno non cada nel mese successivo, nel qual caso essa sarà spostata al Giorno Lavorativo immediatamente precedente, senza che tali spostamenti comportino la spettanza di alcun importo aggiuntivo né la riduzione dell'importo dovuto in favore od a carico degli Obbligazionisti (*Modified Following Business Day Convention – Unadjusted*).

"**Data di Regolamento**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 5 (*Sottoscrizione delle Obbligazioni e Riapertura*).

"**Data di Rimborso**" indica la data nella quale l'Emittente è tenuto a rimborsare il Prestito secondo quanto indicato nell'art. 9 (*Rimborso*).

"**Data di Rimborso Anticipato**" indica la data individuata nella richiesta di rimborso anticipato inviata all'Emittente ai sensi dell'Articolo 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti)* ovvero nella comunicazione dell'Emittente ai sensi dell'Articolo 11(*Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente*).

"**Data di Scadenza**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 7 (*Durata*).

"**Data di Verifica**" indica il decimo Giorno Lavorativo successivo alla data di approvazione da parte dell'organo competente dell'Emittente del Bilancio.

"Documento di Distribuzione e Ammissione" indica il documento di distribuzione e ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni redatto secondo le linee guida indicate nel Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³.

"**Emittente**" o la "**Società**" indica Davis & Morgan S.p.A., con sede legale in Milano, Piazzetta Maurilio Bossi, n.1,

iscritto presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano al n. 05838660966 ed ha il seguente Numero REA di Milano: 1853222.

"**Evento di Violazione dei *Covenant* Finanziari**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*).

"**Evento Pregiudizievole Significativo**" indica un qualsiasi evento le cui conseguenze dirette o indirette influiscano negativamente sulle condizioni finanziarie, il patrimonio o l'attività dell'Emittente in modo tale da compromettere la capacità stessa dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito.

"**Evento Rilevante**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*).

"**Garanzia**" indica i Pegni su Crediti e il Pegno su Conto Corrente che saranno conclusi dall'Emittente a beneficio degli Obbligazionisti, secondo quanto indicato all'Articolo 13 (*Garanzia*).

"**Giorno Lavorativo**" indica qualsiasi giorno in cui (i) le banche operanti sulla piazza di Milano sono aperte per l'esercizio della loro normale attività e (ii) il *Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System* (TARGET2) (o il sistema che dovesse sostituirlo) è operante per il regolamento di pagamenti in Euro.

"**Importo dei Dietimi**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 5 (*Sottoscrizione delle Obbligazioni e Riapertura*).

"**Indebitamento Finanziario**" indica, in relazione all'Emittente, qualsiasi indebitamento (a titolo di capitale e interessi), ancorché non ancora scaduto e/o esigibile, necessario per l'ordinaria gestione del *Core Business*, in relazione a:

(a) qualsiasi tipo di finanziamento (ivi inclusi anticipazioni bancarie e/o aperture di credito, sconto e factoring, anticipi salvo buon fine e ricevute bancarie, emissioni di obbligazioni o titoli di debito, comprese obbligazioni convertibili o titoli di debito, e altri titoli di credito e strumenti finanziari *short term* aventi qualsiasi forma o altri strumenti di indebitamento di quasi *equity* nonché qualsiasi contratto di associazione in partecipazione in cui l' Emittente sia l'associante o derivante da qualsiasi altra operazione avente l'effetto economico/commerciale di un finanziamento a supporto del capitale circolante e con espressa esclusione dei finanziamenti destinati ad uno specifico affare, disciplinati dagli artt. 2447-bis, comma 1, lett. b) e 2447-decies del codice civile), o denaro preso comunque a prestito in qualsiasi forma per il quale vi sia un obbligo di rimborso ancorché subordinato e/o postergato e/o condizionato e/o parametrato agli utili o proventi di una sottostante attività o ad altri parametri/ indici di natura economica e/o finanziaria, ivi inclusa qualsiasi cartolarizzazione di crediti originati dall'Emittente, indipendentemente dalla forma tecnica del finanziamento/prestito e dalla natura del rapporto contrattuale;

(b) qualsiasi obbligo di indennizzo assunto in relazione a qualsiasi tipo di finanziamento o prestito o altro debito in qualunque forma assunto o emesso da terzi (anche mediante emissione di titoli e strumenti finanziari), compreso, a titolo meramente esemplificativo e non tassativo, qualsiasi indennizzo, obbligazione, lettera di credito *stand by* e documentale, nonché qualsiasi garanzia;

(c) qualsiasi debito o passività derivante da contratti di locazione finanziaria e compenso da pagare per l'acquisizione delle attività che costituiscono l'oggetto di detti contratti di locazione finanziaria, nel caso di esercizio del diritto di opzione;

(d) qualsiasi debito o passività, anche potenziale o condizionale, che possa derivare da fideiussioni o altre garanzie personali di natura simile, e lettere di *patronage* e simili, ivi incluse quelle che non debbano essere registrate o rilevate nei conti d'ordine o in altro modo nei conti annuali;

(e) qualsiasi ammontare ricavato nel contesto di altre operazioni (incluse le operazioni di vendita e acquisto di *forward*, accordi di *sale* e *sale back* o di *sale and leaseback*) aventi gli effetti commerciali del prestito o altrimenti classificati come prestiti ai sensi dei principi contabili applicabili;

(f) qualsiasi operazione in derivati (e, nel calcolare il valore di tale operazione in derivati, deve essere considerato solo il valore di mercato (*mark to market value*) oppure, se l'effettivo ammontare è dovuto quale risultanza della cessazione o del *close-out* di tale operazione in derivati, tale importo);

(g) qualsiasi ammontare derivante da un accordo di anticipazione o di acquisto differito, nel caso in cui: una delle principali ragioni della stipulazione di tale accordo sia quella di raccogliere fondi o di finanziare l'acquisto o la costruzione del bene o del servizio in oggetto;

(h) l'ammontare derivante da qualsiasi garanzia assunta per qualsiasi delle operazioni di cui ai paragrafi da (a) a (g) che precedono.

"**Investitori Professionali**" indica i soggetti di cui all'articolo 100 del TUF che in forza del rinvio all'articolo 34-*ter* del Regolamento Emittenti e all'articolo 26 del Regolamento Intermediari equivale alla definizione di "clienti professionali" prevista dalle disposizioni comunitarie.

"**Legge Fallimentare**" indica il R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

"**Mercato ExtraMOT**" indica il sistema multilaterale di negoziazione delle obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana denominato "ExtraMOT".

"**Monte Titoli**" indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

"**MT**" indica Morgan Trust S.r.l., con sede a Milano, in Piazzetta Bossi n. 1, che alla data del presente Regolamento detiene una partecipazione pari al 65% del capitale sociale dell'Emittente.

"**Obbligazioni**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*).

"**Obbligazionisti**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*).

"**Oggetto Sociale**" indica il complesso di attività rappresentanti l'oggetto sociale dell'Emittente descritto nello Statuto vigente alla data del presente Regolamento del Prestito, così come riportato qui di seguito:

1. attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, ed in particolare nella forma tecnica di acquisto mediante cessione *pro-soluto* e *pro-solvendo* di crediti d'impresa e enti, crediti scaduti e insoluti;

2. altre attività finanziarie indicate nell'articolo 106, comma 1 del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, e specificate nel decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 2 aprile 2015, n. 53, a eccezione della forma di rilascio di garanzie;

3. attività strumentali o connesse a quelle finanziarie svolte, avente carattere ausiliario, quali lo studio, la ricerca e l'analisi in materia economica e finanziaria, l'attività di *advisory*, la gestione degli immobili ad uso funzionale, la gestione di servizi informatici o di elaborazione dati, la formazione e l'addestramento del personale, l'assistenza alle imprese in materia di struttura finanziaria, nonché accessorio allo sviluppo dell'attività esercitata e la prestazione dei servizi di informazione commerciale.

La società per il conseguimento dello scopo sociale può assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi oggetto analogo od affine o connesso al proprio, il tutto in maniera strumentale e non prevalente rispetto all'oggetto sociale di cui sopra e mai nei confronti del pubblico. Potrà altresì acquistare, vendere, permutare, dare e prendere in affitto immobili ad uso funzionale, concedere ipoteche, avalli e fideiussioni, intrattenere rapporti bancari e compiere qualsiasi altra operazione di natura mobiliare ed immobiliare, finanziaria, assicurativa e commerciale, nonché compiere tutto quanto abbia attinenza, anche indiretta con lo scopo sociale e sia comunque ritenuto utile alla realizzazione del medesimo, effettuando di conseguenza tutti gli atti e concludendo tutte le operazioni contrattuali necessarie o utili alla realizzazione dei fini e dell'attività della società. La società non può in nessun caso effettuare raccolta del risparmio presso il pubblico né svolgere ogni altra attività vietata dalla legge o subordinata a speciali autorizzazioni.

"**Operatore Incaricato**": indica Equita SIM S.p.A. con sede in Via Turati 9, Milano, in qualità di operatore incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³ ai sensi dell'Articolo 224.6 delle linee guida contenute nel Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³.

"**Pegni su Crediti**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 13 (*Garanzia*)

"**Pegno su Conto Corrente**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 13 (*Garanzia*).

"**Periodo di Distribuzione**" si intende il periodo compreso tra i giorni 15 e 17 giugno (inclusi) così come indicato nell'Articolo 5 (*Sottoscrizione delle Obbligazioni e Riapertura)*.

"**Periodo di Interessi**" si intende il periodo compreso fra una Data di Pagamento Interessi (inclusa) e la successiva Data di Pagamento Interessi (esclusa), ovvero, limitatamente al primo periodo di interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento (inclusa) e la Prima Data di Pagamento Interessi (esclusa).

"**Periodo di Offerta Aggiuntivo**" indica uno o più periodi di sottoscrizione ulteriori rispetto al Periodo di Distribuzione in cui, previa determinazione dell'Emittente, le Obbligazioni potranno essere sottoscritte dagli Obbligazionisti e da terzi, ai sensi del successivo Articolo 5.

"Posizione Finanziaria Netta o PFN" indica la somma algebrica delle seguenti voci di Stato Patrimoniale, di cui all'allegato A (Schemi di bilancio e di nota integrativa degli intermediari finanziari) delle disposizioni relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanate da Banca d'Italia il 22 dicembre 2017:

(a) le seguenti voci riportate nella sezione Passivo dello Stato Patrimoniale:

i. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato, di cui alla voce 10, al netto di eventuali finanziamenti per specifico affare;
ii. Passività finanziarie di negoziazione, di cui alla voce 20;
iii. Passività finanziarie designate al fair value, di cui alla voce 30; (meno)

(b) le seguenti voci riportate nella sezione Attivo dello Stato Patrimoniale:

i. Cassa e disponibilità liquide, di cui alla voce 10;

ii. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, di cui alla sottovoce (a) "Crediti verso banche" e alla sottovoce (b) "Crediti verso società finanziarie" della voce 40.

"**Prestito**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 2 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*).

"**Prezzo di Emissione**" ha il significato ad esso attribuito all'Articolo 4 (*Prezzo di emissione*).

"**Prima Data di Pagamento Interessi**" si intende il 21 settembre 2022.

"**Rappresentante Comune**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 23 (*Assemblea degli Obbligazionisti*).

"**Regolamento del Prestito**" o "**Regolamento**" indica il presente regolamento del Prestito.

"**Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³**" indica il regolamento di gestione e funzionamento del Segmento ExtraMOT PRO³ emesso da Borsa Italiana, in vigore dal 16 settembre 2019 (come di volta in volta modificato e integrato).

"**Regolamento Emittenti**" indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato, concernente la disciplina degli emittenti.

"**Regolamento Intermediari**" indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, come successivamente modificato ed integrato, concernente la disciplina degli intermediari.

"**Segmento ExtraMOT PRO³**" indica il segmento del Mercato ExtraMOT dove sono negoziati strumenti finanziari (incluse le obbligazioni ed i titoli di debito) e accessibile solo a Investitori Professionali.

"**Sito Internet**" si intende il sito internet dell'Emittente www.davismorgan.it.

"**Tasso di Interesse**" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 8 (*Interessi*).

"**TUF**" indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

"**Valore Nominale**" indica il valore nominale unitario delle Obbligazioni indicato all'Articolo 2 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*), vale a dire Euro 50.000,00 (cinquatamila/00).

"**Valore Nominale Prestito Outstanding**" indica la somma del valore nominale delle Obbligazioni complessivamente emesse dall'Emittente.

"**Vincoli Ammessi**" indica, in relazione all'Emittente:

(a) i Vincoli Esistenti;

(b) i Vincoli costituiti a garanzia di debiti contratti nell'esercizio di attività incluse nel *Core Business* dell'Emittente;

(c) ogni privilegio accordato direttamente dalla legge, ad esclusione di quelli costituiti in conseguenza di una violazione di norme imperative; e

(d) i Vincoli previamente approvati per iscritto dagli Obbligazionisti.

"**Vincoli Esistenti**" indica tutti i vincoli esistenti e già perfezionati alla Data di Emissione relativamente all'Emittente.

"**Vincolo**" indica qualsiasi ipoteca, pegno, onere o vincolo di natura reale o privilegio sui beni dell'Emittente a garanzia degli obblighi dell'Emittente stessa e/o di terzi nonché qualsiasi fideiussione rilasciata dall'Emittente a garanzia degli obblighi di terzi (inclusa ogni forma di destinazione e separazione patrimoniale), ad esclusione delle fideiussioni rilasciate dall'Emittente nell'esercizio del *Core Business*, ivi incluse le fideiussioni rilasciate nell'ambito della gestione delle commesse.

2. Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni

Il presente Regolamento disciplina l'emissione, in più *tranches*, da parte della Società, di un prestito rappresentato da obbligazioni denominato "*Davis & Morgan Euro 15.000.000 Tasso Fisso 7,00% scadenza* 21 giugno 2027", di importo nominale complessivo massimo pari ad Euro 15.000.000 (quindicimilioni/00) (il "**Prestito**") e costituito da massimi n. 300 (cento) titoli obbligazionari al portatore (le "**Obbligazioni**") del Valore Nominale pari ad Euro 50.000 (cinquantamila/00) cadauno, in taglio non frazionabile.

L'emissione delle Obbligazioni è effettuata nell'ambito di un programma di emissioni deliberato dalla Società in data 30 marzo 2021 a fronte del quale la Società può emettere, pur in presenza di proprie emissioni già emesse ed ancora in circolazione, ulteriori obbligazioni non convertibili fino all'ammontare massimo di Euro 30.000.000 (trentamilioni/00).

Nella prima *tranche* di emissione in data 21 giugno 2022 verranno distribuite sino ad un massimo di n. 40 (quaranta) Obbligazioni fino al raggiungimento dell'ammontare massimo di Euro 2.000.000 (duemilioni/00) durante il Periodo di Distribuzione. Resta salvo quanto disposto al successivo Articolo 5 (*Sottoscrizione delle Obbligazioni e Riapertura*).

Le Obbligazioni saranno accentrate presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione ai sensi del Capo II, Titolo II, Parte III, del TUF e del "*Regolamento recante la disciplina dei servizi di gestione accentrata, di liquidazione, dei sistemi di garanzia e delle relative società di gestione*" adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 22 febbraio 2008 e successivamente modificato con provvedimento congiunto di Banca d'Italia e Consob del 24 dicembre 2010. Pertanto, in conformità a tale regime, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi i trasferimenti e la costituzione di vincoli), nonché l'esercizio dei relativi diritti patrimoniali potranno essere effettuati esclusivamente in conformità con quanto previsto dagli articoli 80 e seguenti del TUF. I soggetti che siano di volta in volta portatori delle Obbligazioni (gli "**Obbligazionisti**") non potranno richiedere la consegna materiale dei certificati rappresentativi delle Obbligazioni stesse. È fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui all'art. 83-*quinquies* del TUF.

I proventi derivanti dall'emissione e sottoscrizione delle Obbligazioni sono destinati all'acquisto, con le limitazioni previste dal presente regolamento, di crediti in sofferenza (*non performing loans*) originati da istituti bancari e finanziari ovvero di crediti classificabili come "inadempienze probabili" (*unlikely to pay - UTP*) ovvero di crediti originati direttamente dall'Emittente a favore della società *reoco* DM RE S.r.l. ovvero altre società *reoco* detenute al 100% dall'Emittente, come meglio definiti nel presente Regolamento.

3. Limiti di sottoscrizione e circolazione

Le Obbligazioni potranno essere sottoscritte esclusivamente da Investitori Professionali.

In caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, non è consentito il trasferimento delle Obbligazioni stesse a soggetti che non siano Investitori Professionali.

Gli investitori che intendano cedere le Obbligazioni di cui sono portatori sono direttamente responsabili della corretta cessione delle Obbligazioni stesse in caso di vendita a terzi e devono previamente accertarsi sotto la propria diretta responsabilità della qualifica di Investitore Professionale del cessionario.

Gli investitori si impegnano con la sottoscrizione delle Obbligazioni e del presente Regolamento a non cedere le Obbligazioni a soggetti diversi dagli Investitori Professionali.

Le Obbligazioni sono emesse in esenzione dall'obbligo di pubblicazione di un prospetto di offerta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 100 del TUF ed all'articolo 34-*ter* del Regolamento Emittenti.

Le Obbligazioni, inoltre, non sono state né saranno registrate ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato e integrato, o secondo altre leggi rilevanti, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Australia, Giappone o in qualsiasi altro Paese nel quale la vendita e/o la sottoscrizione delle Obbligazioni non sia consentita dalle competenti autorità.

Fermo restando quanto sopra previsto, la successiva circolazione o rivendita delle Obbligazioni in uno qualsiasi dei summenzionati Paesi o, comunque, in Paesi diversi dall'Italia e a soggetti non residenti o non costituiti in Italia, potrà avere corso solo: *(i)* nei limiti in cui sia consentita espressamente dalle leggi e dai regolamenti applicabili nei rispettivi Paesi in cui si intende dar corso alla successiva circolazione delle Obbligazioni; ovvero *(ii)* qualora le leggi ed i regolamenti applicabili in tali Paesi prevedano specifiche esenzioni che permettano la circolazione delle Obbligazioni medesime.

La circolazione delle Obbligazioni avverrà nel rispetto di tutte le normative vigenti applicabili ai titoli obbligazionari.

4. Prezzo di Emissione

Ciascuna delle Obbligazioni è emessa al 100% del proprio Valore Nominale, senza aggravio di spese, oneri o commissioni per gli Obbligazionisti (il "**Prezzo di Emissione**").

5. Sottoscrizione delle Obbligazioni e Riapertura

Le Obbligazioni saranno distribuite in sottoscrizione al Tasso di Interesse e al Prezzo di Emissione durante il periodo di distribuzione compreso tra i giorni 15 e 17 giugno (inclusi) (il "**Periodo di Distribuzione**").

Durante il Periodo di Distribuzione saranno distribuite fino ad un massimo di n. 40 (quaranta) Obbligazioni fino al raggiungimento dell'ammontare massimo pari ad Euro 2.000.000 (duemilioni/00).

I contratti conclusi nel Periodo di Distribuzione sul Segmento ExtraMOT PRO³ saranno liquidati alla Data di Liquidazione, e le Obbligazioni saranno emesse alla Data di Emissione e avranno godimento a partire dalla Data di Godimento. Qualora il Prestito non fosse integralmente sottoscritto durante il Periodo di Distribuzione, le Obbligazioni potranno essere sottoscritte dagli Obbligazionisti e da terzi nel corso di eventuali periodi di sottoscrizione aggiuntivi che saranno definiti dall'Emittente di volta in volta (il "**Periodo di Offerta Aggiuntivo**"), con regolamento sulla base delle norme di mercato ("**Data di Regolamento**"). Il Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà comunicato dall'Emittente entro 10 giorni di calendario dall'apertura dello stesso con le modalità di comunicazione previste all'Articolo 25 (*Varie*).

Ove la Data di Regolamento sia successiva alla Data di Liquidazione o ad una Data di Pagamento Interessi, all'atto della sottoscrizione delle Obbligazioni sarà richiesto ai sottoscrittori delle Obbligazioni, oltre al versamento del prezzo

che sarà determinato di volta in volta dall'Emittente in ogni Periodo di Sottoscrizione Aggiuntivo, la corresponsione di un importo pari a quello degli interessi lordi maturati sulle Obbligazioni alla Data di Liquidazione o alla Data di Pagamento Interessi precedente e sino alla Data di Regolamento (l'"**Importo dei Dietimi**").

L'Emittente potrà procedere in qualsiasi momento durante il Periodo di Distribuzione alla chiusura anticipata dello stesso, sospendendo l'accettazione di ulteriori richieste, al raggiungimento dell'ammontare complessivo massimo del Prestito, dandone tempestiva comunicazione.

6. Data di Emissione e Data di Godimento

Il Prestito è emesso, in una o più *tranches* entro i limiti previsti all'Articolo 2 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni)* che precede, a partire dal 21 giugno 2022 (la "**Data di Emissione**") e ha godimento a partire dalla medesima data ("**Data di Godimento**").

7. Durata

Fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste nei successivi Articoli 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*) e 11 (*Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente*), il Prestito ha durata di 5 anni, a decorrere dalla Data di Emissione, sino al 21 giugno 2027 ("**Data di Scadenza**").

8. Interessi

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi a partire dalla Data di Godimento (inclusa) sino alla relativa Data di Scadenza (esclusa) ai sensi del precedente Articolo 6 (*Data di Emissione e Data di Godimento*), fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste nei successivi Articoli 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*) e 11 (*Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente*) al tasso fisso annuo lordo (il "**Tasso di Interesse**") pari al 7,00% del Valore Nominale.

Gli Interessi saranno corrisposti in via posticipata, su base trimestrale, a ciascuna Data di Pagamento Interessi.

Qualora la relativa Data di Pagamento Interessi dovesse cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo salvo che tale giorno non cada nel mese successivo, nel qual caso essa sarà spostata al Giorno Lavorativo immediatamente precedente, senza che tali spostamenti comportino la spettanza di alcun importo aggiuntivo né la riduzione dell'importo dovuto in favore od a carico degli Obbligazionisti (*Modified Following Business Day Convention – Unadjusted*).

Ciascuna Obbligazione cesserà di maturare Interessi alla prima tra le seguenti date:

(a) la Data di Scadenza;

(b) la Data di Rimborso Anticipato, in caso di rimborso anticipato ai sensi dell'Articolo 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*) ovvero dell'Articolo 11 (*Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente*);

restando inteso che, qualora alla relativa Data di Scadenza o alla Data di Rimborso Anticipato l'Emittente non proceda al rimborso integrale o parziale del Prestito in conformità con il presente Regolamento del Prestito, le Obbligazioni, ai sensi dell'articolo 1224 del Codice Civile, continueranno a maturare interessi limitatamente alla quota non rimborsata ad un tasso pari al Tasso di Interesse.

Gli interessi saranno calcolati in base ai giorni effettivi e applicando il divisore 365. L'importo della cedola sarà

arrotondato al centesimo di Euro (0,005 arrotondati al centesimo di Euro superiore).

9. Rimborso

Fatta eccezione per le ipotesi di rimborso anticipato previste nei successivi Articoli 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*) e 11 (*Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente*), il Prestito sarà rimborsato alla pari, e quindi per un importo pari al 100% del loro Valore Nominale, in un'unica soluzione alla Data di Scadenza.

Qualora la Data di Scadenza dovesse cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, salvo che tale giorno non cada nel mese successivo, nel qual caso essa sarà spostata al Giorno Lavorativo immediatamente precedente, senza che tali spostamenti comportino la spettanza di alcun importo aggiuntivo od in meno in favore od a carico degli Obbligazionisti.

10. Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti

Gli Obbligazionisti hanno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle Obbligazioni al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi, ciascuno dei quali costituisce un "**Evento Rilevante**":

(i) **inadempimento**: l'inadempimento da parte dell'Emittente degli obblighi di pagamento delle cedole e degli obblighi derivanti dai *Covenant* Finanziari (quest'ultimo, un "**Evento di Violazione dei Covenant Finanziari**"), nonché l'acquisto di Crediti Speciali da parte dell'Emittente mediante l'utilizzo degli importi depositati sul conto corrente oggetto del Pegno su Conto Corrente di cui al successivo Articolo 13.1 senza la preventiva autorizzazione degli Obbligazionisti ovvero, qualora nominato, del Rappresentante Comune;

(ii) **stato di insolvenza**: la presentazione nei confronti dell'Emittente di una istanza volta ad accertare e a far dichiarare lo stato di insolvenza in capo all'Emittente stesso, ai sensi dell'articolo 5 della Legge Fallimentare, ovvero ai sensi di altra normativa applicabile all'Emittente stesso, salvo il caso in cui l'Emittente entro 15 (quindici) giorni di calendario dalla data di presentazione non fornisca evidenza agli Obbligazionisti della situazione di solvenza, e/o l'avvio di una procedura fallimentare o altra procedura concorsuale in relazione all'Emittente ai sensi della Legge Fallimentare o altra normativa applicabile;

(iii) **ristrutturazione del debito, piano di risanamento o concordati**: il deposito da parte dell'Emittente, presso il tribunale competente, di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ai sensi dell'articolo 182-*bis* della Legge Fallimentare, ovvero la formalizzazione di un piano di risanamento ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lettera (d) della Legge Fallimentare, ovvero l'avvio da parte dell'Emittente di negoziati con i propri creditori al fine di ottenere moratorie o concordati stragiudiziali e/o al fine di realizzare cessioni di beni ai propri creditori;

(iv) **cambio di controllo:** il verificarsi di qualsiasi evento o circostanza in conseguenza del quale MT perda il controllo dell'Emittente ovvero una modifica dell'azionariato dell'Emittente tale da comportare un cambio di controllo dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, del Codice Civile, salvo il caso in cui l'Emittente abbia ottenuto il previo consenso scritto degli Obbligazionisti;

(v) **evento pregiudizievole significativo:** il mancato rispetto da parte dell'Emittente di una norma di legge o regolamentare che comporti il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo, ovvero la ricezione di una contestazione, di un rilievo o di una comunicazione di esito negativo al termine di una ispezione o di un accertamento, da Banca d'Italia ovvero altra autorità regolamentare, che dia ragione di ritenere che un Evento Pregiudizievole Significativo si sia realizzato o si possa ragionevolmente realizzare;

(vi) **liquidazione**: l'adozione di una delibera da parte dell'organo competente dell'Emittente con cui si disponga la messa in liquidazione della Società ovvero la cessazione di tutta o di una parte sostanziale della sua attività;

(vii) **perdita di figure chiave:** qualsiasi fattispecie in forza della quale il dottor Andrea Bertoni perda la propria qualifica di amministratore delegato dell'Emittente e il dottor Gianandrea Cherubini perda la propria qualifica di consigliere delegato dell'Emittente, ovvero gli stessi si trovino, a qualsivoglia titolo, anche solo temporaneamente, nell'impossibilità di svolgere l'attività di gestione dell'Emittente;

(viii) ***delisting*:** l'adozione di un atto o provvedimento causato dall'Emittente la cui conseguenza sia l'esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³;

(ix) **certificazione dei bilanci:** la società di revisione incaricata della revisione del bilancio non abbia proceduto alla certificazione del suddetto documento contabile per impossibilità di esprimere un giudizio ovvero abbia sollevato rilievi di particolare gravità in relazione allo stesso;

(x) **inadempimento degli impegni dell'Emittente**: l'inadempimento da parte dell'Emittente degli impegni assunti in forza dell'intero Art. 13 e dell'intero Art.14 del Presente Regolamento.

Al verificarsi di un Evento Rilevante, ciascun Obbligazionista avrà la facoltà di richiedere all'Emittente (tramite il Rappresentante Comune, ove nominato) il rimborso anticipato delle Obbligazioni, tramite richiesta scritta da inviarsi a mezzo PEC all'indirizzo davismorgan@legalmail.it almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi prima della relativa Data di Rimborso Anticipato (la "**Richiesta di Rimborso Anticipato**").

In caso di Richieste di Rimborso Anticipato da parte dei singoli Obbligazionisti, l'Emittente dovrà prontamente pubblicare sul Sito Internet e informare Borsa Italiana nel rispetto del Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³ dell'avvenuta ricezione di Richieste di Rimborso Anticipato da uno o più Obbligazionisti, con l'indicazione specifica dell'evento che, secondo il relativo Obbligazionista richiedente, avrebbe determinato una causa di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Del pari dovrà essere data notizia delle determinazioni del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti (ove nominato).

A seguito di tale comunicazione, l'Emittente, alla Data di Rimborso Anticipato, rimborserà il Prestito per un importo pari al 100% del Valore Nominale applicabile a tale data e a corrispondere gli interessi eventualmente maturati fino alla Data di Rimborso Anticipato (esclusa) e non ancora corrisposti.

11. Rimborso Anticipato ad opzione dell'Emittente

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente il Prestito, in tutto o in parte, e in tale ultimo caso pro quota tra gli Obbligazionisti, a partire dal 21 giugno 2025.

Qualora l'Emittente intenda avvalersi di tale facoltà lo stesso dovrà prontamente pubblicare sul Sito Internet e informare Borsa Italiana nel rispetto del Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³ della propria intenzione di rimborsare anticipatamente le Obbligazioni avendo cura di inserire nella comunicazione: (i) l'ammontare nominale oggetto di rimborso e (ii) la data prevista per tale rimborso anticipato, che non potrà cadere prima di 180 (centottanta) giorni di calendario decorrenti dall'invio di tale comunicazione e che dovrà in ogni caso coincidere con una Data di Pagamento Interessi (ad esempio, nel caso di rimborso previsto per il 21 giugno 2025 la richiesta dovrà pervenire dall'Emittente entro il 21 dicembre 2024).

Il prezzo di rimborso sarà pari al 100% Valore Nominale delle Obbligazioni oggetto di rimborso alla Data di Rimborso

Anticipato, maggiorato degli interessi ed eventuali oneri maturati e non ancora corrisposti a tale data.

12. Status delle Obbligazioni

Le Obbligazioni sono di tipo *Senior Secured*.

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate, garantite e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento di pari grado tra di loro e almeno di pari grado con le altre obbligazioni non subordinate, presenti e future dell'Emittente, ed assistite da una garanzia avente il medesimo grado della Garanzia.

Le Obbligazioni non sono e non saranno convertibili in azioni, né in strumenti partecipativi del capitale sociale dell'Emittente né di qualsiasi altra società. Pertanto, agli Obbligazionisti non sarà attribuito alcun diritto di partecipazione diretta e/o indiretta alla gestione dell'Emittente né di controllo sulla gestione della stessa e/o di qualsiasi altra società.

13. Garanzia

13.1. Gli obblighi di pagamento derivanti dal Prestito saranno garantiti da:

i. uno o più pegni rotativi soggetti a marginazione su crediti rivenienti da alcune linee di credito acquistate od originate di volta in volta dall'Emittente e sempre garantiti da iscrizioni ipotecarie su immobili ad uso abitativo e commerciale. Il valore di acquisto dei crediti, per l'importo posto a pegno, dovrà essere garantito da iscrizioni ipotecarie su immobili siti nei comuni di Milano, Roma, Firenze, Bologna, Venezia, Forte dei Marmi, Marina Pietrasanta, Santa Margherita Ligure, Portofino, Courmayeur, Cortina D'Ampezzo almeno per l'85% dell'ammontare nominale complessivo del Prestito. Il 15% dell'ammontare nominale complessivo del Prestito potrà essere garantito da iscrizioni ipotecarie su immobili siti in altri comuni d'Italia (tali pegni, congiuntamente, i "**Pegni su Crediti**"). Il valore pegnato di ciascun credito, al momento dell'acquisto, non potrà superare il 10% dell'ammontare nominale complessivo residuo del Prestito, fatta salva la facoltà dell'Emittente di acquistare non più di 2 (due) crediti di singolo valore superiore. Il valore pegnato di nessun credito potrà in ogni caso essere di importo superiore al 25% dell'ammontare nominale complessivo del Prestito.

ii. pegno su conto corrente sul quale alla Data di Emissione risulterà accreditata la somma massima di Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00) riveniente dai proventi della presente emissione obbligazionaria e sul quale dovranno essere accreditate le somme di denaro rivenienti dalla liquidazione dei crediti oggetto dei Pegni su Crediti, fermo comunque che sul suddetto conto corrente dovrà essere sempre accreditato un importo non inferiore alla differenza tra il Valore Nominale del Prestito Outstanding e il valore scontato dei crediti oggetto dei Pegni su Crediti ("**Pegno su Conto Corrente**").

Il contratto di Pegno su Crediti prevedrà, oltre alle clausole di prassi, che *(i)* il valore dei crediti pegnati sarà determinato applicando uno sconto del 20% rispetto al prezzo di acquisto del credito garantito. In caso di crediti originati dall'Emittente a favore della *reoco* DM RE S.r.l. ovvero altre società *reoco* detenute al 100% dall'Emittente in seguito ad assunzione del debito dell'originario debitore da parte della società *reoco*, applicando invece uno sconto del 20% rispetto al minore tra il prezzo di acquisto originario del credito da parte dell'Emittente e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile posto a garanzia del medesimo credito. I crediti originati dall'Emittente potranno essere vantati unicamente verso la società DM RE S.r.l. ovvero altre società *reoco* detenute al 100% dall'Emittente, che dovrà di conseguenza figurare quale unico ed esclusivo debitore. *(ii)*

L'obbligo per l'Emittente, entro la data di costituzione del Pegno su Crediti e ad ogni successiva sostituzione di un credito pegnato di dare evidenza documentale dei dati necessari per la determinazione del valore del credito come da punto (i) che precede e a consegnarlo agli Obbligazionisti e al Rappresentante Comune (ove nominato) e (iii) le modalità di escussione del pegno esercitabili nei modi e nelle forme previste dal Codice Civile, dal codice di procedura civile e dal D.Lgs. 21 maggio 2004, n. 170, come di volta in volta integrato e modifica.

L'Emittente avrà diritto di determinare autonomamente l'inserimento di ciascun credito tra i crediti oggetto di Pegno sui Crediti, a condizione che: (i) si tratti di Crediti Standard; (ii) la sostituzione dei crediti oggetto di Pegno sui Crediti non pregiudichi in nessun modo l'importo garantito dal Pegno sui Crediti nel rispetto di tutti gli ulteriori vincoli previsti nel presente punto 13.1

Gli Obbligazionisti (o il Rappresentante Comune, ove nominato) avranno diritto di determinare l'inserimento o meno di ciascun Credito Speciale tra i crediti oggetto di Pegno su Crediti sulla base delle informazioni contenute nel Documento Informativo di cui al capoverso che segue, ma in nessun caso il valore dei Crediti Speciali rientranti nella categoria dei crediti originati dall'Emittente a favore della *reoco* DM RE S.r.l. ovvero altre società *reoco* detenute al 100% dall'Emittente sommato al valore dei Crediti Speciali rientranti nella categoria dei crediti denominati *unlikely to pay* potrà superare il 30% del Valore Nominale del Prestito Outstanding.

13.2. Al fine di consentire agli Obbligazionisti di valutare l'opportunità dell'inserimento di ciascun Credito Speciale tra i crediti oggetto di Pegno sui Crediti e il relativo valore, l'Emittente, prima di inserire ciascuno di tali crediti tra quelli oggetto di Pegno su Crediti, provvederà a inviare agli Obbligazionisti (o al Rappresentante Comune, ove nominato) apposito documento informativo (il cui schema viene allegato al contratto di Pegno su Crediti) contenente le principali informazioni necessarie a valutare ciascuno di tali crediti (il "**Documento Informativo**"). Gli Obbligazionisti (o il Rappresentante Comune, ove nominato) provvederanno a loro volta a inviare all'Emittente apposita comunicazione scritta attestante l'esito dell'esame del relativo credito entro 5 (cinque) Giorni Lavorativi dall'avvenuta ricezione del Documento Informativo da parte dell'Emittente, essendo inteso che l'eventuale mancato riscontro espresso degli Obbligazionisti (o del Rappresentante Comune, ove nominato) alla richiesta di inserimento dell'Emittente sarà considerato quale diniego all'inserimento.

13.3. L'Emittente si impegna a far sì che la Garanzia mantenga, per l'intera durata del Prestito e sino all'integrale rimborso del capitale e all'integrale pagamento degli interessi ivi previsti, un valore non inferiore al Valore Nominale del Prestito Outstanding, tenuto conto che ogni somma di denaro eventualmente accreditata sul Conto Corrente Pegnato è computata per il 100% del proprio valore nominale e ciascun credito conferito nel Pegno su Crediti è computato per il 80% del prezzo di acquisto del credito (l'"**Importo Garantito**"). Nell'ipotesi in cui gli incassi complessivi risultanti dalla cessione o liquidazione di un credito oggetto di Pegno su Crediti risultassero inferiori rispetto al valore attribuito al credito ai fini del Pegno su Crediti, l'Emittente sarà tenuta a versare sul conto corrente di cui al precedente articolo 13.1 un importo pari alla differenza tra il valore attribuito al credito ai fini del Pegno su Crediti e la somma degli incassi complessivi risultanti dalla cessione o liquidazione del credito medesimo.

13.4. L'Emittente si impegna altresì a far sì che ogni somma di denaro riveniente dalla liquidazione dei crediti oggetto di Pegno su Crediti sia interamente accreditata sul Conto Corrente Pegnato fino a concorrenza dell'importo pari al Valore Nominale del Prestito Outstanding.

14. Impegni dell'Emittente

Per tutta la durata del Prestito, senza pregiudizio per le altre disposizioni del Regolamento del Prestito, l'Emittente si impegna nei confronti degli Obbligazionisti a:

(i) non cessare né ridurre significativamente il proprio *Core Business* e ad astenersi dal realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività non indicate nell'Oggetto Sociale e tali da alterare il *Core Business* in quanto parte preponderante dei ricavi dell'Emittente e quindi rispettare – le percentuali di cui alla lettera (i) dell'Articolo 12 (*Garanzie*) relative alle aree geografiche in cui devono essere siti gli immobili su cui sono iscritte le garanzie ipotecarie che assistono i crediti posti a garanzia nei Pegni su Crediti, senza il previo consenso scritto degli Obbligazionisti;

(ii) non approvare o compiere, senza il previo consenso scritto degli Obbligazionisti, operazioni straordinarie sul proprio capitale quali, operazioni di trasformazione societaria, fusione, scissione o trasferimento o cessione di azienda o di rami di azienda, ad eccezione di operazioni di aumento di capitale;

(iii) non effettuare operazioni di riduzione del capitale sociale senza il previo consenso scritto degli Obbligazionisti salve le ipotesi obbligatorie previste dalla legge, e nel caso in cui il capitale sociale dell'Emittente venga ridotto per perdite ai sensi di legge, a far sì che, entro e non oltre 45 (quarantacinque) Giorni Lavorativi dalla delibera di riduzione, venga ripristinato il capitale sociale dell'Emittente esistente alla Data di Emissione;

(iv) non permettere, senza il previo consenso scritto degli Obbligazionisti, il verificarsi di alcun evento o circostanza che determini un cambio di controllo dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile;

(v) non permettere il verificarsi di un inadempimento di obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) derivanti da qualsiasi Indebitamento Finanziario. Ai fini del presente punto, non costituisce inadempimento la mera esistenza di una segnalazione alla Centrale Rischi della Banca d'Italia per un mancato pagamento, laddove l'Emittente sia in grado di provare in maniera tempestiva l'esatto adempimento della relativa obbligazione;

(vi) comunicare prontamente il verificarsi di qualsiasi evento naturale, di natura tecnica, amministrativa, societaria e fiscale (inclusa qualsivoglia richiesta, pretesa, intentata o minacciata da terzi per iscritto, e qualsiasi notifica di avvisi di accertamento d'imposta) che possa concretamente causare un Evento Pregiudizievole Significativo;

(vii) far sì che tutti i propri libri sociali siano corretti, veritieri, completi, accurati, esatti e non fuorvianti in ogni aspetto rilevante, nonché siano regolarmente tenuti in conformità alle leggi ed ai principi contabili applicabili;

(viii) sottoporre a revisione legale da parte di un revisore esterno ai sensi del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e mettere a disposizione degli Obbligazionisti, entro e non oltre 15 (quindici) giorni di calendario dalla relativa data di approvazione, il bilancio di esercizio e, qualora redatto, il bilancio consolidato relativo a ciascun esercizio annuale successivo alla Data di Emissione fino al rimborso totale delle Obbligazioni;

(ix) comunicare agli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie) entro il 1 settembre di ciascun anno di durata del Prestito i dati relativi alla situazione contabile semestrale dell'Emittente;

(x) comunicare prontamente agli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie), tutte le informazioni necessarie affinché gli Obbligazionisti stessi possano esercitare i propri diritti, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti;

(xi) rispettare i *Covenant* Finanziari a ciascuna Data di Calcolo;

(xii) ai fini dell'obbligo di cui al punto (xi) che precede, consegnare al Rappresentante Comune (ove nominato) ovvero agli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie) ad ogni Data di Verifica, l'Attestazione di Conformità sui *Covenant Finanziari*;

(xiii) comunicare prontamente agli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie) l'insorgere di procedimenti giudiziali di qualsivoglia natura e/o di procedimenti iniziati dall'Agenzia delle Entrate nei confronti dell'Emittente, ove ciò possa comportare il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;

(xiv) qualora sia attribuito un *rating* pubblico all'Emittente e/o alle Obbligazioni a comunicare prontamente agli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie) tale *rating* e le relative modifiche;

(xv) a fare tutto quanto possibile al fine di mantenere in vigore le autorizzazioni, i permessi o le licenze necessari per lo svolgimento delle attività facenti parte del *Core Business* così come le stesse vengono condotte alla Data di Emissione, in ogni caso provvedendo ad informare gli Obbligazionisti, con le modalità di cui all'Articolo 25 (Varie) di ogni circostanza anche solo minacciata e comprese le contestazioni – a titolo esemplificativo – anche innanzi l'autorità giudiziaria, che ponga in pericolo il mantenimento delle suddette autorizzazioni, permessi e licenze;

(xvi) non creare né permettere la creazione di alcun Vincolo sui propri beni ad eccezione dei Vincoli Ammessi.

(xvii) non effettuare, per alcuna ragione, richiesta di esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³ (*delisting)*, né permettere o consentire tale esclusione;

(xviii) osservare tutte le disposizioni del Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³ nel quale le Obbligazioni verranno negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio, nonché l'esclusione delle Obbligazioni stesse dalle negoziazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³ per decisione di Borsa Italiana;

(xix) rispettare diligentemente tutti gli impegni assunti nei confronti di Monte Titoli, in relazione alla gestione accentrata delle Obbligazioni;

(xx) comunicare prontamente agli Obbligazionisti e al Rappresentante Comune, ove nominato, l'eventuale sospensione e/o revoca delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³ su decisione di Borsa Italiana.

15. Covenant Finanziari

Durante il periodo di validità delle Obbligazioni e sino al loro integrale rimborso, l'Emittente dovrà assicurarsi di rispettare, a ciascuna Data di Calcolo tutti e due i seguenti *Covenant* Finanziari:

i. CET1 ratio ≥ 9% per valore di PFN ≤ Euro 55.000.000 ovvero CET1 ratio ≥ 10% per valore di PFN > Euro 55.000.000 e ≤ Euro 120.000.000;

ii. Posizione Finanziaria Netta ≤ Euro 120.000.000.

La violazione di uno solo dei predetti *Covenant* Finanziari costituisce un Evento Rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 10 (*Rimborso Anticipato ad opzione degli Obbligazionisti*).

L'Emittente fornirà al Rappresentante Comune (ove nominato) ovvero a ciascun Obbligazionista, con le modalità di cui all'Articolo 25 (*Varie*), ad ogni Data di Verifica nel corso della durata del Prestito, un'Attestazione di Conformità verificata dalla società di revisione legale dei conti, contenente i dati relativi al rispetto dei *Covenant* Finanziari con riferimento alla pertinente Data di Calcolo (predisposta sulla base del format allegato al presente Regolamento del Prestito sub Allegato A).

Qualora il Rappresentante Comune (ove nominato) o gli Obbligazionisti ritengano, sulla base delle risultanze del Bilancio, che si sia verificato un Evento di Violazione dei Covenant Finanziari e l'Emittente non abbia provveduto a farne menzione nell'Attestazione di Conformità, il Rappresentante Comune (ove nominato) o gli Obbligazionisti ne daranno pronta comunicazione all'Emittente tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, e l'Emittente avrà l'obbligo di procedere a rettificare il contenuto dell'Attestazione di Conformità salvo il caso in cui l'Emittente stesso, entro i successivi 10 (dieci) Giorni Lavorativi, abbia contestato per iscritto la comunicazione del Rappresentante Comune o degli Obbligazionisti (a seconda del caso).

16. Servizio del prestito

Il pagamento del Tasso di Interesse ed il rimborso del capitale delle Obbligazioni saranno effettuati esclusivamente tramite Monte Titoli dall'Agente per i pagamenti per conto dell'Emittente secondo le regole e le procedure vigenti di Monte Titoli. Inoltre avverranno *pari passu* e *pro rata* con riferimento a tutte le Obbligazioni e avranno luogo presso gli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli.

17. Distribuzione e ammissione alla negoziazione

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di distribuzione e ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO³ del Mercato ExtraMOT. Borsa Italiana, verificati i requisiti ammetterà lo strumento finanziario ed avvierà le vendite sul mercato dei contratti di compravendita, stabilendo le modalità di svolgimento della distribuzione attraverso il Segmento ExtraMOT PRO³ con apposito avviso. Al termine del Periodo di Distribuzione, in caso di buon esito e subordinatamente al rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³, Borsa Italiana stabilirà la data di inizio delle negoziazioni con apposito avviso, ai sensi dell'Articolo 224.6 del Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO³. Le modalità dell'offerta dei titoli verranno descritte al paragrafo 9 del Documento di Distribuzione e Ammissione.

18. Delibere ed autorizzazioni relative alle Obbligazioni

L'emissione delle Obbligazioni è stata deliberata dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente con delibera 30 marzo 2021, come risultante da verbale redatto da notaio, ed iscritta a norma dell'art. 2436 del Codice Civile nel Registro delle Imprese di Milano.

19. Modifiche

Senza necessità del preventivo assenso degli Obbligazionisti, l'Emittente può apportare al Regolamento del Prestito le modifiche che esso ritenga necessarie al solo fine di eliminare errori materiali, ambiguità od imprecisioni nel testo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi degli Obbligazionisti e siano esclusivamente a vantaggio degli stessi, e che le stesse vengano prontamente comunicate agli Obbligazionisti secondo le modalità previste all'Articolo 25 (*Varie*) che segue.

Salvo quanto previsto nel precedente paragrafo, le condizioni di cui al Regolamento del Prestito potranno essere modificate dall'Emittente esclusivamente previo consenso scritto dell'Assemblea degli Obbligazionisti.

20. Termine di prescrizione e decadenza

I diritti degli Obbligazionisti si prescrivono a favore dell'Emittente, per quanto concerne il diritto al pagamento degli Interessi, decorsi cinque anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili e, per quanto concerne il diritto al rimborso del capitale, decorsi dieci anni dalla data in cui le Obbligazioni sono divenute rimborsabili.

21. Regime fiscale

Sono a carico degli Obbligazionisti unicamente le imposte e le tasse presenti e future che per legge siano applicabili alle Obbligazioni e/o ai relativi interessi, premi ed altri frutti; nessun pagamento aggiuntivo sarà a carico dell'Emittente.

Gli Obbligazionisti sono tenuti a consultare i propri consulenti fiscali in merito al regime fiscale applicabile in Italia con riferimento all'acquisto, alla detenzione ed alla cessione delle Obbligazioni.

22. Agente di calcolo e Agente per i pagamenti

Le funzioni di Agente di calcolo e di Agente per i pagamenti saranno svolte da The Bank of New York Mellon SA/NV – Milan Branch. L'eventuale mutamento dell'agente di calcolo sarà comunicato mediante avviso secondo quanto previsto al successivo Articolo 25 (*Varie*).

I calcoli e le determinazioni dell'agente di calcolo saranno effettuati secondo il presente Regolamento e, in assenza di errore manifesto, saranno definitivi, conclusivi e vincolanti nei confronti degli Obbligazionisti.

L'Agente di calcolo e l'Agente per i pagamenti non effettuerà alcuna verifica del rispetto dei *Covenant* Finanziari da parte dell'Emittente.

23. Assemblea degli Obbligazionisti

Gli Obbligazionisti per la tutela degli interessi comuni possono riunirsi in un'assemblea (l'"**Assemblea degli Obbligazionisti**").

Tutti i costi relativi alle riunioni dell'Assemblea degli Obbligazionisti e alle relative deliberazioni sono a carico dell'Emittente nel caso in cui la convocazione sia stata effettuata dall'Emittente e/o sia la conseguenza di una violazione di un impegno dell'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito.

In conformità con l'articolo 2415 del Codice Civile, l'Assemblea degli Obbligazionisti delibera (con le maggioranze previste dall'articolo 2415 del Codice Civile):

(a) sulla nomina e sulla revoca del rappresentante comune (il "**Rappresentante Comune**");

(b) sulle modifiche delle condizioni del Prestito;

(c) sulla costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul rendiconto relativo;

(d) sugli altri oggetti di interesse comune degli Obbligazionisti.

Tutti i costi relativi alla eventuale nomina e al mantenimento del Rappresentante Comune (ivi comprese le relative commissioni) sono a carico dell'Emittente.

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile in materia di assemblea degli obbligazionisti.

24. Legge applicabile e foro competente

Il Prestito è regolato dalla, e deve essere interpretato in conformità alla, legge italiana.

Qualsiasi controversia relativa al Prestito ovvero al presente Regolamento del Prestito che dovesse insorgere tra l'Emittente e gli Obbligazionisti è devoluta alla competenza, in via esclusiva, del Foro di Milano.

25. Varie

Tutte le comunicazioni dell'Emittente agli Obbligazionisti, incluse le comunicazioni inerenti un'eventuale Rimborso Anticipato, saranno effettuate mediante avviso pubblicato sul Sito Internet nel rispetto delle tempistiche e dei requisiti informativi del Segmento ExtraMOT PRO³ e con le ulteriori modalità previste dalla normativa applicabile alle Obbligazioni.

Senza pregiudizio per quanto previsto nel precedente paragrafo, resta ferma la facoltà dell'Emittente di effettuare determinate comunicazioni agli Obbligazionisti anche tramite Monte Titoli.

Le comunicazioni degli Obbligazionisti all'Emittente potranno avvenire mediante comunicazione al seguente indirizzo PEC: davismorgan@legalmail.it.

La sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento del Prestito che si intende integrato, per quanto non previsto, dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

ALLEGATO [A]
MODELLO DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

A. [Obbligazionisti]/[Rappresentante Comune]
B. [Emittente]

Data:

Egregi Signori,

Prestito denominato "Davis & Morgan Euro 15.000.000 Tasso Fisso 7,00% scadenza 21 giugno 2027" emesso da Davis & Morgan S.p.A. in data 21 giugno 2022 (il "**Prestito**").

Facciamo riferimento al regolamento relativo al Prestito (il "**Regolamento**"). Il presente documento costituisce un'Attestazione di Conformità ai sensi e per gli effetti del Regolamento. Salvo diversa indicazione, i termini con la lettera iniziale maiuscola utilizzati nel presente documento hanno il significato attribuito agli stessi nel Regolamento.

La scrivente società attesta che alla Data di Calcolo del [•]:

(i) il CET1 Ratio è pari a [•] e pertanto tale Parametro Finanziario [non] risulta rispettato;

(ii) la Posizione Finanziaria Netta è pari a [•] e pertanto tale Parametro Finanziario [non] risulta rispettato.

Attestiamo inoltre che, alla data odierna, [non] si è verificato, né è pendente alcun Evento Rilevante.

Distinti saluti,

_____
Presidente Del Consiglio Di Amministrazione di Davis & Morgan S.p.A.

_____
Presidente del Collegio Sindacale di Davis & Morgan S.p.A.

In qualità di soggetto incaricato della revisione legale dei conti della società Davis & Morgan S.p.A. attestiamo con la presente che i dati e le informazioni relativi ai *Covenant* Finanziari come riportati sopra sono veritieri e corretti alla data odierna.

_____
[soggetto incaricato della revisione legale dei conti]

9. DISTRIBUZIONE E AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E RELATIVE MODALITÀ

9.1 Modalità di distribuzione delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO[3]

Le proposte di acquisto delle Obbligazioni dovranno essere effettuate esclusivamente attraverso le strutture informatiche di supporto alle negoziazioni del Segmento ExtraMOT PRO[3] del Mercato ExtraMOT avvalendosi di intermediari che immettano l'ordine direttamente o - qualora non siano abilitati ad operare sul Mercato ExtraMOT - per il tramite degli operatori partecipanti ad ExtraMOT. I quantitativi minimi saranno pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un Valore Nominale complessivo pari a euro 50.000 o suoi multipli.

Si segnala che la distribuzione delle Obbligazioni avverrà direttamente su ExtraMOT e ciò consentirà agli operatori di monitorarne l'andamento delle proposte di acquisto durante il periodo di adesione alla distribuzione. Tale circostanza potrebbe avere un impatto sull'andamento e sui risultati della Distribuzione, dato che la conoscibilità in tempo reale dell'andamento degli ordini potrebbe influenzare l'orientamento dei potenziali investitori, accelerandone o rallentandone il processo di decisione in merito all'adesione alla Distribuzione.

Nel corso del Periodo di Distribuzione, gli Intermediari, direttamente o - qualora non siano abilitati ad operare su ExtraMOT - per il tramite degli operatori partecipanti ad ExtraMOT, potranno immettere proposte irrevocabili di acquisto delle Obbligazioni, sia per conto proprio che per conto terzi, secondo le regole di funzionamento del Mercato ExtraMOT, e l'abbinamento delle proposte in vendita immesse da Equita SIM S.p.A., incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni su ExtraMOT ai sensi dell'Art. 224.6 delle linee guida contenute nel Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO[3] con le proposte in acquisto irrevocabili immesse su ExtraMOT, determinerà la conclusione di contratti la cui efficacia è condizionata alla emissione delle Obbligazioni.

Si segnala inoltre che l'assegnazione delle Obbligazioni avverrà in base all'ordine cronologico di conclusione dei contratti sulla piattaforma ExtraMOT, fino ad esaurimento delle Obbligazioni stesse e fino alla data di chiusura del Periodo di Distribuzione. Pertanto, da un lato, la presa in carico della proposta di acquisto non costituisce perfezionamento del contratto, che resta subordinato alla conferma della corretta esecuzione dell'ordine e, dall'altro, l'efficacia del contratto è subordinata all'emissione delle Obbligazioni.

Il Periodo di Distribuzione si terrà dalle ore 9.00 del giorno 15/06/2022 alle ore 17.30 del giorno 17/06/2022, salvo chiusura anticipata.

Davis & Morgan S.p.A ha nominato Equita SIM S.p.A. in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sull'ExtraMOT ai sensi dell'Art. 224.6 delle linee guida contenute nel Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO[3].

Il Prezzo di Emissione sarà pari ad un prezzo corrispondente al 100% del Valore Nominale unitario ossia al prezzo di Euro 50.000 (cinquantamila/00) per ogni Obbligazione, senza aggravio di spese, oneri o commissioni per il relativo Obbligazionista.

I contratti conclusi durante il Periodo di Distribuzione attraverso le strutture informatiche di supporto delle negoziazioni non potranno essere cancellati, e saranno liquidati alla Data di Liquidazione.

Si segnala che, qualora non siano pervenute proposte di acquisto durante il Periodo di Distribuzione, l'offerta sarà irrevocabilmente ritirata. Tale decisione verrà comunicata dall'Emittente a Borsa Italiana entro le ore 13 del giorno antecedente la Data di Liquidazione, nonché diffuso mediante avviso da parte di Borsa Italiana.

Domanda di ammissione alle negoziazioni

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di distribuzione e di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul Segmento ExtraMOT PRO^3 del Mercato ExtraMOT. Borsa Italiana, verificati i requisiti ammetterà lo strumento finanziario ed avvierà le vendite sul mercato dei contratti di compravendita, stabilendo le modalità di svolgimento della distribuzione attraverso il mercato ExtraMOT con apposito avviso. Al termine del Periodo di Distribuzione, in caso di buon esito e subordinatamente al rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO^3, Borsa Italiana stabilirà la data di inizio delle negoziazioni con apposito avviso, ai sensi dell'Art. 224.6 delle linee guida contenute nel Regolamento del Segmento ExtraMOT PRO^3.

9.2 Altri mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione

Le Obbligazioni non saranno quotate in alcun altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di presentare domanda di ammissione a quotazione delle Obbligazioni presso altri mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione diversi dal Mercato ExtraMOT.

9.3 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

Si segnala che non sono presenti soggetti che si sono assunti l'impegno di agire quali intermediari sul mercato secondario.

10. REGIME FISCALE APPLICABILE AI TITOLI

Le informazioni riportate di seguito costituiscono una sintesi del regime fiscale applicabile all'acquisto, alla detenzione e alla cessione dei Titoli ai sensi della legislazione tributaria vigente in Italia. Quanto segue non rappresenta una analisi completa di tutti gli aspetti fiscali che possono essere rilevanti in relazione alla decisione di acquistare, possedere o vendere i Titoli né si occupa delle conseguenze fiscali applicabili a tutte le categorie di potenziali sottoscrittori dei Titoli, alcuni dei quali possono essere soggetti a una disciplina speciale. La descrizione che segue è fondata sulla legge vigente e sulla prassi esistente in Italia alla data del Documento di Distribuzione e di Ammissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi e rappresenta pertanto una mera introduzione alla materia. Gli investitori sono tenuti a interpellare i propri consulenti fiscali in merito alle conseguenze fiscali derivanti, secondo la legge italiana, la legge del paese nel quale sono considerati residenti ai fini fiscali e di ogni altra giurisdizione rilevante, dall'acquisto, dal possesso e dalla cessione dei Titoli nonché dai pagamenti di interessi, capitale e/o altre somme derivanti dai Titoli. Sono a carico di ciascun Portatore le imposte e tasse presenti e future che sono o saranno dovute per legge sui Titoli e,o sui relativi interessi ed altri proventi. Di conseguenza, ogni pagamento effettuato dall'Emittente in relazione ai Titoli sarà al netto delle ritenute applicabili ai sensi della legislazione di volta in volta vigente. In particolare, si considerano a carico del relativo Portatore tutte le imposte applicabili sugli interessi ed altri proventi dall'Emittente o da altri soggetti che intervengono nella corresponsione di detti interessi ed altri proventi, quale, a mero titolo di esempio, l'imposta sostitutiva di cui al Decreto 239.

10.1 Trattamento ai fini delle imposte dirette degli interessi e degli altri proventi dei Titoli

Il Decreto 239 detta il regime fiscale applicabile, fra gli altri, agli interessi ed altri proventi delle obbligazioni e titoli similari emessi da società di capitali diverse da banche e da società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione. Tale regime si applica esclusivamente alle obbligazioni e titoli similari negoziati in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione degli Stati membri dell'Unione Europea e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del DPR 22 dicembre 1986, n. 917.
Il regime fiscale descritto nel presente paragrafo ("Trattamento ai fini delle imposte dirette degli interessi e degli altri proventi dei Titoli"), pertanto, concerne esclusivamente la disciplina applicabile: (i) agli interessi ed altri proventi dei Titoli in quanto negoziati sul sistema multilaterale di negoziazione ExtraMOT o altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione ricompreso nella definizione di cui all'articolo 1 del Decreto 239; (ii) al relativo Portatore che, avendo titolo secondo le leggi ed i regolamenti applicabili, acquista, detiene e/o vende i Titoli in quanto negoziati sul sistema multilaterale di negoziazione ExtraMOT o altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione ricompreso nella definizione di cui all'articolo 1 del Decreto 239.
A norma del Decreto 239, i pagamenti di interessi e degli altri proventi (ivi inclusa la differenza fra il prezzo di emissione e quello di rimborso) derivanti dai Titoli:

i. sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% e assolta a titolo definitivo, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono: (i) persone fisiche residenti ai fini fiscali in Italia; (ii) società di persone residenti ai fini fiscali in Italia che non esercitano attività commerciali; (iii) enti pubblici e privati residenti in Italia ai fini fiscali e diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale; (iv) soggetti esenti dall'imposta sul reddito delle società e sono residenti in Italia ai fini fiscali.

ii. sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% e assolta a titolo d'acconto, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono persone fisiche residenti in Italia ai fini fiscali o enti pubblici e privati residenti in Italia ai fini fiscali, diversi dalle società, che detengano i Titoli nell'esercizio di una attività commerciale. In tale caso, gli interessi ed altri proventi concorrono a formare il reddito d'impresa del percipiente e l'imposta sostituiva può essere scomputata dall'imposta complessiva dovuta dallo stesso sul proprio reddito imponibile;
iii. non sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono: (i) società di capitali residenti in Italia, società di persone che svolgono attività commerciale o stabili organizzazioni in Italia di società non residenti in relazione alle quali i Titoli siano effettivamente connessi; (ii) fondi mobiliari italiani, SICAV, fondi pensione residenti in Italia di cui al D. Lgs. n. 124 del 21 aprile 1993, come successivamente modificato dal D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 e i fondi immobiliari italiani costituiti secondo l'art. 37 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e l'art. 14-bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994; (iii) persone fisiche residenti in Italia che hanno affidato la gestione dei loro investimenti, incluso i Titoli, a un intermediario finanziario italiano ed hanno optato per l'applicazione del c.d. regime del risparmio gestito in conformità all'art. 7 del D. Lgs. n. 461 del 21 novembre 1997 (ai fini della presente sezione, il "Risparmio Gestito");
iv. non sono soggetti in Italia ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, se effettuati in favore di beneficiari effettivi che sono soggetti non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale i Titoli siano effettivamente connessi, a condizione che:
    a. questi ultimi (i) siano residenti in un paese che consente un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, essendo inserito nella lista di cui al Decreto Ministeriale che deve essere pubblicato ai sensi dell'art. 168-bis del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e, sino all'entrata in vigore del detto nuovo Decreto, nella lista di cui al Decreto Ministeriale 4 settembre 1996, come successivamente modificato, ovvero, in caso di investitori istituzionali ancorché privi di soggettività tributaria, a condizione che essi siano costituiti in uno dei predetti paesi, (ii) siano enti ed organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, o (iii) banche centrali straniere o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali di uno stato straniero; e
    b. Titoli siano depositati direttamente o indirettamente presso: (i) una banca o una SIM residente in Italia; (ii) una stabile organizzazione in Italia di una banca o di una SIM non residente che intrattengono rapporti diretti in via telematica con il Ministero dell'Economia e delle Finanze; o (iii) presso un ente o una società non residenti che aderiscono a sistemi di amministrazione accentrata dei titoli e intrattengono rapporti diretti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze; e
    c. per quanto concerne i soggetti indicati alla precedente lettera (a)(i), le banche o gli agenti di cambio menzionati alla precedente lettera (b) ricevano una autocertificazione dell'effettivo beneficiario degli interessi che attesti che il beneficiario economico è residente in uno dei predetti paesi. L'autocertificazione deve essere predisposta in conformità con il modello approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (Decreto Ministeriale del 12 dicembre 2001, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 287 della G.U. n. 301 del 29 dicembre 2001) e successivi aggiornamenti ed è valido fino a revoca da parte dell'investitore. L'autocertificazione non deve essere presentata qualora una dichiarazione equivalente (incluso il modello N. 116/IMP) è già stata presentata al medesimo intermediario; in caso di investitori istituzionali privi di soggettività tributaria, l'investitore istituzionale sarà considerato essere il beneficiario effettivo e l'autocertificazione rilevante sarà resa dal relativo organo di gestione; e
    d. le banche o gli agenti di cambio menzionati alle lettere (b) e (c) che precedono ricevano tutte le informazioni necessarie ad identificare il soggetto non residente beneficiario effettivo dei Titoli e tutte le informazioni necessarie al fine di determinare l'ammontare degli interessi che il detto beneficiario economico sia legittimato a ricevere.

Qualora le condizioni sopra indicate alle lettere (a), (b), (c) e (d) del punto (iv) non sono soddisfatte, il sottoscrittore dei Titoli non residente in Italia è soggetto all'imposta sostitutiva delle

imposte sui redditi applicata con l'aliquota del 26% sugli interessi ed altri proventi derivanti dai Titoli. In quest'ultimo caso, l'imposta sostitutiva può essere applicata in misura ridotta in virtù delle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, se applicabili.
Le persone fisiche residenti in Italia che detengono i Titoli non in regime di impresa e che hanno optato per il regime del Risparmio Gestito sono soggetti a un'imposta sostitutiva applicata con l'aliquota del 26% sul risultato maturato della gestione alla fine di ciascun esercizio (detto risultato includerà anche gli interessi e gli altri proventi maturati sui Titoli). L'imposta sostituiva sul risultato maturato della gestione è applicata nell'interesse del contribuente da parte dell'intermediario autorizzato.
Gli interessi e gli altri proventi dei Titoli, detenuti da società di capitali italiane, società di persone che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di una attività commerciale, imprenditori individuali, enti pubblici e privati diversi dalle società che detengono i Titoli in connessione con la propria attività commerciale nonché da stabili organizzazioni in Italia di società non residenti in relazione alle quali i Titoli sono effettivamente connessi, concorrono a formare la base imponibile: (i) dell'imposta sul reddito delle società (IRES); o (ii) dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), oltre a quella delle addizionali in quanto applicabili; in presenza di determinati requisiti, i predetti interessi concorrono a formare anche la base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).
Gli interessi e gli altri proventi dei Titoli percepiti dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio (O.I.C.R.) e da quelli con sede in Lussemburgo, già autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato, di cui all'articolo 11-bis del Decreto Legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito dalla Legge n. 649 del 25 novembre 1983 (c.d. "Fondi Lussemburghesi Storici") non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva. Il Decreto Legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito dalla Legge n. 10 del 26 febbraio 2011, ha introdotto rilevanti modifiche al regime tributario dei fondi comuni di investimento italiani e dei Fondi Lussemburghesi Storici, abrogando il regime di tassazione sul risultato maturato della gestione del fondo ed introducendo la tassazione in capo ai partecipanti, nella misura del 26% al momento della percezione dei proventi derivanti dalla partecipazione ai predetti fondi e su quelli realizzati in sede di riscatto, liquidazione o cessione delle quote. Tale disciplina è applicabile ai fondi comuni di investimento mobiliare di diritto italiano già disciplinati dall'articolo 9 della L. 23 marzo 1983, n. 77, alle società di investimento a capitale variabile (SICAV) di cui all'articolo 14 del D.Lgs. 25 gennaio 1992, n. 84 e ai fondi comuni di investimento mobiliare chiusi di cui all'articolo 11 della L. 14 agosto 1993, n. 344 (ai fini della presente sezione, i "Fondi").
I fondi pensione italiani sono soggetti a una imposta sostitutiva dell'11% (elevata all'11,5% per l'anno 2014) sul risultato della gestione.

10.2 Trattamento ai fini delle imposte dirette delle plusvalenze realizzate sui Titoli

L'eventuale plusvalenza realizzata in caso di cessione ovvero rimborso dei Titoli concorre alla determinazione del reddito d'impresa rilevante ai fini delle imposte sui redditi (e, in alcune circostanze, anche della base imponibile IRAP) ed è, pertanto, assoggettata a tassazione in Italia secondo le regole ordinarie, se il relativo Portatore è:

(a) una società commerciale italiana;
(b) un ente commerciale italiano;
(c) una stabile organizzazione in Italia di soggetti non residenti alla quale i Titoli sono effettivamente connessi; o
(d) una persona fisica residente in Italia che esercita un'attività commerciale alla quale i Titoli sono effettivamente connessi.

In conformità al Decreto Legislativo n. 461 del 21 Novembre 1997, qualora il Portatore sia una persona fisica che non detiene i Titoli in regime d'impresa, la plusvalenza realizzata dalla cessione ovvero dal rimborso dei Titoli è soggetta ad una imposta sostitutiva applicata con l'aliquota del 26%. Secondo il c.d. regime della dichiarazione, che è il regime ordinario applicabile in Italia alle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche ivi residenti che detengono i Titoli non in regime d'impresa, l'imposta sostitutiva è applicata cumulativamente sulle plusvalenze realizzate nel corso dell'esercizio, al netto delle relative minusvalenze, dal relativo Portatore che detiene i Titoli non in regime d'impresa. Le plusvalenze realizzate, al netto delle relative minusvalenze, devono

essere distintamente indicate nella dichiarazione annuale dei redditi del relativo Portatore. L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta dal relativo Portatore mediante versamento diretto. Se l'ammontare complessivo delle minusvalenze è superiore all'ammontare complessivo delle plusvalenze, l'eccedenza può essere portata in deduzione, fino a concorrenza, dalle plusvalenze dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto.

In alternativa al regime ordinario della dichiarazione, le persone fisiche italiane che detengono i Titoli non in regime d'impresa possono optare per l'assoggettamento a imposta sostitutiva di ciascuna plusvalenza realizzata in occasione di ciascuna operazione di cessione o rimborso (c.d. "regime del risparmio amministrato"). La tassazione separata di ciascuna plusvalenza secondo il regime del risparmio amministrato è consentita a condizione che: (i) i Titoli siano depositati presso banche italiane, società di intermediazione mobiliare (SIM) o altri intermediari finanziari autorizzati; e (ii) il sottoscrittore opti per il regime del risparmio amministrato con una comunicazione scritta. L'intermediario finanziario, sulla base delle informazioni comunicate dal contribuente, applica l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze realizzate in occasione di ciascuna operazione di vendita o rimborso dei Titoli, al netto delle minusvalenze o perdite realizzate, trattenendo l'imposta sostitutiva dovuta dai proventi realizzati e spettanti al relativo Portatore. Secondo il regime del risparmio amministrato, qualora siano realizzate minusvalenze, perdite o differenziali negativi, gli importi delle predette minusvalenze, perdite o differenziali negativi sono computati in deduzione, fino a loro concorrenza, dall'importo delle plusvalenze, differenziali positivi o proventi realizzati nelle successive operazioni poste in essere nell'ambito del medesimo rapporto, nello stesso periodo d'imposta e nei successivi, ma non oltre il quarto. Il contribuente non è tenuto ad esporre nella propria dichiarazione annuale dei redditi le plusvalenze realizzate.

Le plusvalenze realizzate dalle persone fisiche residenti in Italia che detengono i Titoli non in regime di impresa e che hanno optato per il regime del c.d. Risparmio Gestito concorreranno a formare il risultato della gestione che sarà assoggettato a imposta sostitutiva, anche se non realizzato, al termine di ciascun esercizio. Se in un anno il risultato della gestione è negativo, il corrispondente importo è computato in diminuzione del risultato della gestione dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto per l'intero importo che trova capienza in essi. L'imposta sostituiva sul risultato maturato della gestione è applicata nell'interesse del contribuente da parte dell'intermediario autorizzato. Il contribuente non è tenuto ad esporre nella propria dichiarazione annuale dei redditi le plusvalenze realizzate.
Qualora il relativo Portatore sia un Fondo, come sopra definito, le plusvalenze realizzate saranno incluse nel risultato di gestione del Fondo maturato alla fine di ciascun esercizio. Il Fondo non è soggetto ad alcuna tassazione sul predetto risultato, bensì l'imposta sostitutiva è dovuta con l'aliquota massima del 26% in occasione delle distribuzioni fatte in favore dei sottoscrittori delle quote del Fondo.

Le plusvalenze realizzate da sottoscrittori che sono fondi pensione italiani concorreranno alla determinazione del risultato complessivo della gestione che, a sua volta, è assoggettato ad una imposta sostitutiva nella misura dell'11% (elevata all'11,5% per l'anno 2014).
L'imposta sostitutiva del 26% è applicabile, in presenza di determinate condizioni, alle plusvalenze realizzate dalla cessione o dal rimborso dei Titoli da parte di persone fisiche o giuridiche non residenti in Italia e prive di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale i Titoli siano effettivamente connessi, se i Titoli sono detenuti in Italia.
Ciononostante, secondo il disposto dell'art. 23 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, le plusvalenze realizzate da soggetti non residenti in Italia e privi di stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale i Titoli siano effettivamente connessi non sono soggette a tassazione in Italia a condizione che i Titoli siano considerati "negoziati in mercati regolamentati" ai sensi dell'articolo 23, comma 1) lett. f) n. 2), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nonostante siano detenuti in Italia. L'esenzione si applica a condizione che l'investitore non residente presenti una autocertificazione all'intermediario autorizzato nella quale dichiari di non essere residente in Italia ai fini fiscali.
In ogni caso, i soggetti non residenti in Italia e beneficiari effettivi dei Titoli, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale i Titoli siano effettivamente connessi, non sono soggetti a imposta sostitutiva in Italia sulle plusvalenze realizzate per effetto della cessione o del rimborso dei Titoli, a condizione che siano residenti in un paese che consente un adeguato scambio di

informazioni con l'Italia, essendo inserito nella lista di cui al Decreto Ministeriale che deve essere pubblicato ai sensi dell'art. 168-bis del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e, sino all'entrata in vigore del detto nuovo Decreto, nella lista di cui al Decreto Ministeriale 4 settembre 1996, come successivamente modificato, ovvero, in caso di investitori istituzionali ancorché privi di soggettività tributaria, a condizione che essi siano costituiti in uno dei predetti paesi (articolo 5, lettera a) del Decreto Legislativo n. 461 del 21 Novembre 1997); in tale caso, se i sottoscrittori non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale i Titoli siano effettivamente connessi, hanno optato per il regime del risparmio amministrato o per il regime del Risparmio Gestito, la non applicazione della imposta sostitutiva dipende dalla presentazione di una autocertificazione all'intermediario finanziario autorizzato che attesti il rispetto dei requisiti di cui sopra.
Infine e indipendentemente dalle previsioni di cui sopra, non saranno soggetti a imposta sostitutiva in Italia su ciascuna plusvalenza realizzata le persone fisiche o giuridiche non residenti in Italia e prive di una stabile organizzazione sul territorio italiano alla quale i Titoli siano effettivamente connessi che possono beneficiare del regime di una convenzione internazionale contro le doppie imposizioni stipulata con la Repubblica Italiana, a condizione che le plusvalenze realizzate per effetto della cessione o del rimborso dei Titoli siano soggette a tassazione esclusivamente nel paese di residenza del percettore; in questo caso se i sottoscrittori non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia alla quale i Titoli siano effettivamente connessi, hanno optato per il regime del risparmio amministrato o per il regime del Risparmio Gestito, la non applicazione della imposta sostitutiva dipende dalla presentazione all'intermediario finanziario autorizzato di appropriata documentazione che includa anche una dichiarazione emessa dalla competente autorità fiscale del paese di residenza del soggetto non residente.

10.3 Imposta sulle donazioni e successioni

L'imposta sulle donazioni e successioni, abrogata una prima volta dalla Legge n. 383 del 18 ottobre 2001 in relazione alle donazioni fatte o alle successioni aperte a partire dal 25 ottobre 2001, è stata successivamente reintrodotta dal Decreto Legge n. 262 del 3 ottobre 2006, convertito in Legge con modifiche dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006, entrava in vigore il 29 novembre 2006 e veniva successivamente modificata dalla Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, con effetto a partire dal 1 gennaio 2007.
Per effetto delle predette modifiche, il trasferimento a causa di morte dei Titoli è attualmente soggetto ad una imposta sulle successioni del seguente tenore:

i. se il trasferimento avviene a favore del coniuge, di un discendente o ascendente diretto è dovuta una imposta del 4% sul valore dei titoli trasferiti, con una franchigia di Euro 1 milione per ciascun beneficiario;
ii. se il trasferimento avviene a favore di un fratello o di una sorella è dovuta una imposta del 6% sul valore dei titoli trasferiti con una franchigia di Euro 100.000,00 per ciascun beneficiario;
iii. se il trasferimento avviene a favore di parenti sino al quarto grado, affini in linea retta e affini in linea collaterale sino al terzo grado è dovuta un'imposta del 6% sull'intero valore dei titoli trasferiti a ciascun beneficiario;
iv. in ogni altro caso è dovuta un'imposta dell'8% sull'intero valore dei titoli trasferiti a ciascun beneficiario.

Il trasferimento dei Titoli per effetto di donazione è soggetto ad un'imposta sulle donazioni con le stesse aliquote e le stesse franchigie previste in materia di imposta sulle successioni.

10.4 Direttiva UE in materia di tassazione dei redditi da risparmio

Il 3 giugno 2003 il Consiglio dell'Unione Europea ha adottato la Direttiva 2003/48/CE in materia di tassazione dei redditi da risparmio, in base alla quale ciascun Stato Membro è tenuto, a partire dal 1° luglio 2005, a fornire alle autorità fiscali degli altri Stati Membri i dettagli dei pagamenti di interessi (o di redditi ad essi assimilabili) effettuati da soggetti stabiliti all'interno del proprio territorio e qualificabili come agenti di pagamento ai sensi della suddetta Direttiva, nei confronti di persone fisiche residenti in un altro Stato Membro, ad eccezione, per un periodo transitorio, del Lussemburgo e dell'Austria che sono invece tenuti (a meno che durante detto periodo non

decidano diversamente) ad assoggettare a ritenuta i detti pagamenti di interessi (la fine del periodo transitorio dipenderà dalla eventuale conclusione di accordi in materia di scambio di informazioni a fini fiscali con Paesi Terzi). Un certo numero di paesi e territori non appartenenti all'Unione Europea, tra cui la Svizzera, hanno adottato misure analoghe.
Lussemburgo e Austria possono decidere di introdurre lo scambio automatico di informazioni durante il periodo transitorio e, in tal caso, non saranno più tenuti ad assoggettare a ritenuta i pagamenti di interessi. Sulla base delle informazioni disponibili, il Lussemburgo ha annunciato l'intenzione di abolire la predetta ritenuta decidendo di attuare lo scambio automatico di informazioni a decorrere dal 1° gennaio 2015. Il 24 marzo 2014, il Consiglio dell'Unione Europea ha adottato la Direttiva 2014/48/UE che modifica la Direttiva 2003/48/CE. Gli Stati Membri sono tenuti ad adottare e pubblicare, entro il 1 gennaio 2016, le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative per conformarsi alle modifiche della Direttiva.
La Direttiva del Consiglio è stata recepita in Italia dal Decreto Legislativo n. 84 del 18 aprile 2005. Ai sensi di tale decreto legislativo, gli agenti di pagamento italiani (banche, SIM, SGR, società finanziarie e società fiduciarie residenti in Italia ai fini fiscali, stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti, nonché qualsiasi altro soggetto residente in Italia ai fini fiscali che paga interessi per ragioni professionali o commerciali) devono comunicare alle autorità fiscali italiane i dettagli dei pagamenti di interessi effettuati a partire dal 1° luglio 2005 in favore di persone fisiche che siano beneficiari effettivi di detti interessi e siano residenti, ai fini fiscali, in un altro Stato Membro dell'Unione Europea. Tali informazioni sono trasmesse dalle autorità fiscali italiane alle competenti autorità fiscali dello Stato di residenza del beneficiario effettivo entro la data del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel corso del quale è avvenuto il pagamento.
I potenziali investitori residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea dovrebbero consultare i propri consulenti fiscali in merito alle conseguenze fiscali derivanti dalla applicazione della menzionata Direttiva.

9.5 Imposta di bollo

L'art. 13 comma 2-ter, della Parte I della Tariffa allegata al D.P.R. n. 642 del 26 ottobre 1972 ("Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela"), come modificato dal Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito nella Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, e dalla Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 ha introdotto un imposta di bollo sul valore dei prodotti e strumenti finanziari oggetto di comunicazioni alla clientela a partire dal 1 gennaio 2012. La comunicazione relativa ai prodotti e strumenti finanziari si considera in ogni caso inviata almeno una volta nel corso dell'anno anche quando non sussiste un obbligo di invio o di redazione. L'imposta è attualmente dovuta nella misura dello 0,2% annuo (in ogni caso solo per i soggetti diversi dalle persone fisiche la misura massima annuale è di 14.000 euro).
Tale imposta trova applicazione sugli strumenti finanziari – quali i Titoli – detenuti per il tramite di un intermediario finanziario che esercita l'attività sul territorio italiano.
La base imponibile rilevante è determinata al termine del periodo rendicontato, come risultante dalle comunicazioni periodiche relative al rapporto intrattenuto.
Il Decreto Ministeriale 24 maggio 2012 ha dettato le disposizioni di attuazione della relativa disciplina sulla Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela.
L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 48/E del 21 dicembre 2012, ha precisato che non sono soggetti alla Imposta di Bollo sulle Comunicazioni alla Clientela i rendiconti e le comunicazioni che gli enti gestori inviano a soggetti diversi dai propri clienti. Per la nozione di cliente, come precisato dal DM 24 maggio 2012, occorre fare riferimento al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia 20 giugno 2012. In applicazione di tale Provvedimento, l'Agenzia delle Entrate ha concluso che non rientrano nella definizione di cliente i seguenti soggetti *"banche, società finanziarie; istituti di moneta elettronica (IMEL); imprese di assicurazione; imprese di investimento; organismi di investimento collettivo del risparmio (fondi comuni di investimento e SICAV); società di gestione del risparmio (SGR); società di gestione accentrata di strumenti finanziari; fondi pensione; Poste Italiane s.p.a.; Cassa Depositi e Prestiti e ogni altro soggetto che svolge attività di intermediazione finanziaria, società appartenenti al medesimo gruppo bancario dell'intermediario; società che controllano l'intermediario, che sono da questo controllate ovvero che sono sottoposte a comune controllo"*.

ALLEGATO I Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e relativa certificazione

ALLEGATO II Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e relativa certificazione