



**ARC Real Estate S.p.A.**

Via Olmetto 17, 20123 Milano (MI)  
C.F./Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano – Monza – Brianza -  
Lodi 00845690700  
R.E.A. di Milano n. 2106515  
*Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 822.223,00*

**REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO**

**«ARC Real Estate S.p.A. – Tasso Fisso 6% - 2020-2025»**

**Di massimi nominali Euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila /00)**

**ISIN IT0005426264**

*Il presente prestito costituito da obbligazioni è regolato dai seguenti termini e condizioni (il “Regolamento del Prestito”) e, per quanto quivi non specificato, dagli Articoli 2410 e ss. del Codice Civile in materia di obbligazioni emesse da società per azioni.*

**1. Definizioni**

Ai fini del presente Regolamento del Prestito, i seguenti termini e definizioni avranno, sia al singolare sia al plurale, il significato qui di seguito attribuito a ciascuno di essi:

**Agente per il Calcolo:** Directa ovvero il diverso soggetto incaricato dall’Emittente previa informativa ai Portatori delle Obbligazioni ai sensi dell’Articolo 20 (*Agente per il Calcolo e Agente per il Pagamento*) del Regolamento del Prestito.

**Agente per il Pagamento:** Directa ovvero il diverso soggetto incaricato dall’Emittente previa informativa ai Portatori delle Obbligazioni ai sensi dell’Articolo 20 (*Agente per il Calcolo e Agente per il Pagamento*) del Regolamento del Prestito.

**Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni:** ha il significato di cui all’Articolo 19 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*) del Regolamento del Prestito.

**Beni:** indica, con riferimento ad una società, i beni materiali e immateriali di proprietà della società stessa, ivi inclusi crediti, azioni, partecipazioni e strumenti finanziari, marchi, brevetti, aziende e rami d’azienda.

**Bilancio:** indica il bilancio d’esercizio dell’Emittente redatto al 31 dicembre di ogni anno che sarà soggetto a revisione legale ai sensi del Decreto Legislativo n. 39 del 27 gennaio 2010 e redatto in conformità ai principi contabili nazionali (OIC).

**Borsa di Vienna:** indica Wiener Börse AG, la società che gestisce il Vienna MTF.

**Cambio di Controllo:** ha il significato di cui all'Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Comunicazione di Rimborso Anticipato:** ha il significato di cui all'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore dell'Emittente*) del Regolamento del Prestito.

**Codice Civile:** indica il codice civile come di tempo in tempo vigente nella Repubblica Italiana.

**Core Business:** indica, alla Data di Emissione, le attività svolte dall'Emittente quali indicate dallo Statuto dell'Emittente stessa.

**Data di Emissione:** ha il significato di cui all'Articolo 5 (*Data di Emissione e Data di Godimento*) del Regolamento del Prestito.

**Data di Godimento:** ha il significato di cui all'Articolo 5 (*Data di Emissione e Data di Godimento*) del Regolamento del Prestito.

**Data di Pagamento:** indica la Prima Data di Pagamento e, successivamente ad essa, il 29 giugno, il 29 settembre, il 29 dicembre e il 29 marzo di ogni anno, fermo restando che, laddove una Data di Pagamento venga a cadere in un giorno diverso da un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tali spostamenti comportino la spettanza di alcun importo aggiuntivo od in meno in favore od a carico dei Portatori delle Obbligazioni, né lo spostamento delle successive Date di Pagamento (*Following Business Day Convention Unadjusted*).

**Data di Rimborso:** indica le Date di Pagamento a partire dalla Data di Pagamento che cade il 29 marzo 2022 (inclusa) e la Data di Scadenza.

**Data di Rimborso Anticipato:** indica, a seconda dei casi, (i) la data indicata nella Richiesta di Rimborso obbligatorio inviata all'Emittente ai sensi dell'Articolo 10 (*Rimborso a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) ovvero (ii) la data indicata nella Comunicazione di Rimborso Anticipato facoltativo inviata dall'Emittente ai sensi dell'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore dell'Emittente*) del Regolamento del Prestito.

**Data di Scadenza:** ha il significato di cui all'Articolo 6 (*Durata*) del Regolamento del Prestito.

**Directa:** Directa SIM S.p.A., con sede legale in Via Buoizzi n. 5 – 10123 Torino (TO), P. IVA IT06837440012, iscritta al n. 59 dell'Albo delle SIM con delibera CONSOB n. 11761 del 22 dicembre 1998.

**Emittente:** Arc Real Estate S.p.A., con sede legale in Via Olmetto n. 17 – 20123 Milano (MI), Codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano – Monza – Brianza - Lodi n. 00845690700, REA MI – 2106515, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 822.223,00 (ottocento ventidueemila duecentoventi tre/00).

**Evento di Over-Performance:** indica il verificarsi dell'evento di seguito indicato: PFN > 70%, come calcolata alla data del 30 giugno 2025 e certificata da un revisore legale esterno ed indipendente nominato ai sensi di quanto previsto dall'Articolo 12(xiv) (*Impegni dell'Emittente*) che segue.

**Evento Pregiudizievole Significativo:** indica un qualsiasi evento le cui conseguenze dirette o indirette influiscano o possano influire negativamente sulle condizioni finanziarie, sul patrimonio o sull'attività dell'Emittente in modo tale da compromettere significativamente la capacità stessa dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito. Resta inteso che la revoca, la decadenza, il ritiro, l'annullamento, la perdita, la risoluzione, la sospensione e/o casi analoghi (per qualsiasi ragione o causa) della Licenza 115 sarà considerato in ogni caso quale Evento Pregiudizievole Significativo.

**Evento Rilevante:** ha il significato di cui all'Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Fatturato:** indica, in relazione all'Emittente, l'importo di cui alla voce "A) valore della produzione" di Conto Economico di cui all'Articolo 2425 del Codice Civile.

**Giorno Lavorativo:** indica qualsiasi giorno in cui (i) le banche sono aperte al pubblico per l'esercizio della loro normale attività sulla piazza di Milano e Vienna 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.

**Indebitamento Finanziario:** indica qualsiasi indebitamento di natura finanziaria, a titolo di capitale e/o interessi, ancorché non ancora scaduto e/o esigibile, in relazione alle seguenti voci e con espressa esclusione di qualsiasi duplicazione di importi che possano rientrare in 2 (due) o più di tali voci: (a) qualsiasi tipo di finanziamento (compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, *factoring pro-solvendo*, anticipazioni bancarie e/o aperture di credito, sconto, anticipi salvo buon fine e ricevute bancarie, emissioni di obbligazioni o titoli di debito, anche convertibili, altri titoli di credito e strumenti finanziari aventi qualsiasi forma o altri strumenti di indebitamento e/o di quasi *equity* nonché qualsiasi altra operazione avente l'effetto economico di un finanziamento), 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 od indici di natura economica e/o finanziaria, indipendentemente dalla forma tecnica del finanziamento/prestito e dalla natura del rapporto contrattuale, ma esclusa la cessione di crediti *pro-soluto*, le operazioni di sconto e *factoring pro-soluto* e i finanziamenti destinati a specifici affari (ove consentiti); (b) qualsiasi obbligo di indennizzo o contro-indennizzo e/o passività derivante da qualsiasi tipo di finanziamento o prestito o altro debito finanziario in qualunque forma assunto o emesso da terzi e/o qualsiasi ammontare ricavato nel contesto di altre operazioni simili; (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, nell'ipotesi in cui il bilancio non sia già redatto secondo i criteri dello IAS 17; (d) qualsiasi debito o passività, anche potenziale o condizionata, che possa derivare da garanzie reali, fidejussioni o altre garanzie personali di natura simile, lettere di patronage forti e simili, per un importo pari a quello del debito garantito e con espressa esclusione delle garanzie richieste dalla legge e/o da pubbliche autorità; (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; e (f) qualsiasi strumento finanziario derivato

(diverso dai derivati conclusi nell'esercizio dell'ordinaria attività per finalità di copertura) fermo restando che 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.

**Interessi:** ha il significato di cui all'Articolo 7 (*Interessi*) del Regolamento del Prestito.

**Investitori Professionali:** indica i soggetti di cui all'Articolo 100 del TUF come implementato dall'Articolo 34-ter, comma 1, lettera b), del Regolamento Emittenti e dall'Articolo 35, comma 1, lettera d), del Regolamento Intermediari.

**Legge Fallimentare:** indica il Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 come di tempo in tempo vigente, modificato e integrato.

**Licenza 115:** indica la licenza detenuta dal legale rappresentante *pro tempore* dell'Emittente ai sensi dell'articolo 115 del Regio Decreto n. 773 del 18 giugno 1931 e ss. mm. e ii., necessaria per condurre il *Core Business* dell'Emittente.

**Management:** indica, congiuntamente e disgiuntamente, il Sig. De Castro Massimiliano, il Sig. Di Cristofaro Gioele, il Sig. Gianfagna Armando, la Sig.ra Neri Claudia, il Sig. Pignataro Michele e il Sig. Zocco Alessandro, azionisti dell'Emittente alla Data di Emissione come risultanti dal libro soci.

**Monte Titoli:** indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Piazza degli Affari 6 – 20123 Milano.

**Normativa Abusi di Mercato:** indica tutta la normativa, di rango comunitario e nazionale, applicabile in materia di abusi di mercato, ivi inclusa quella relativa alla gestione e comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate e/o comunque regolamentate, quale risultante (i) dal Regolamento (UE) 596/2014, (ii) dai relativi Regolamenti e/o provvedimenti di attuazione, (iii) dalle applicabili normative nazionali di implementazione e (iv) dalle interpretazioni delle competenti Autorità Europee e Nazionali.

**Obbligazioni:** ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Operazioni Straordinarie:** indica in relazione all'Emittente:

- (i) operazioni sul proprio capitale sociale, ovvero fusioni, scissioni, trasformazioni o altre operazioni di natura straordinaria similare (tra cui, a titolo esemplificativo, l'emissione di azioni e/o altri strumenti finanziari partecipativi, come definiti e disciplinati nel Libro V, Titolo V, Capo V, Sezione V del Codice Civile o da norme ad esse analoghe per le società di diritto diverso da quello italiano);
- (ii) operazioni di emissione di obbligazioni (anche convertibili);
- (iii) operazioni di riduzione del capitale sociale, fatte salve quelle disposte ai sensi degli articoli 2482-bis, 2482-ter, 2446 e 2447 del Codice Civile (o di norme ad esse analoghe per le società di diritto diverso da quello italiano);
- (iv) operazioni di riacquisto (diretto o indiretto) di azioni (quote) proprie o altre operazioni simili legate ad azioni (quote) proprie;
- (v) la cessione e/o il conferimento di aziende e/o di singoli rami di azienda; e

(vi) la costituzione di patrimoni destinati ad uno specifico affare e/o all'assunzione di finanziamenti destinati ad uno specifico affare, come definiti e disciplinati nel Libro V, Titolo V, Capo V, Sezione XI, articoli 2447-*bis* e seguenti, del Codice Civile.

**Operazioni Straordinarie Consentite:** indica le seguenti operazioni, in relazione all'Emittente, che potranno essere realizzate senza esplicita approvazione da parte dei Portatori delle Obbligazioni o del Rappresentante Comune, purché tali operazioni non determinino un Cambio di Controllo:

- (i) la Quotazione;
- (ii) gli aumenti di capitale dell'Emittente ai sensi degli Articoli 2438 e seguenti del Codice Civile e altre operazioni caratterizzate da investimenti finanziari, industriali o istituzionali (a) nel capitale dell'Emittente ovvero (b) con strumenti di quasi *equity* (ivi inclusi strumenti finanziari partecipativi), in un'ottica di medio-lungo periodo;
- (iii) le operazioni di vendita, concessione in locazione, trasferimenti o disposizione di Beni dell'Emittente, purché il relativo corrispettivo sia reinvestito nel *Core Business* e il valore complessivo di tali operazioni non superi complessivamente su base annua Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

**Periodo di Interessi:** indica il periodo compreso fra una Data di Pagamento (inclusa) e la successiva Data di Pagamento (esclusa) ovvero, limitatamente (i) al primo Periodo di Interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento (inclusa) e la Prima Data di Pagamento (esclusa) e (ii) all'ultimo Periodo di Interessi, il periodo compreso tra l'ultima Data di Pagamento immediatamente precedente (inclusa) e, alternativamente, la Data di Scadenza (esclusa) o la Data di Rimborso Anticipato (esclusa).

**Periodo di Offerta Aggiuntivo:** ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Modalità di collocamento e sottoscrizione delle Obbligazioni. Limiti di sottoscrizione e circolazione*) del Regolamento del Prestito.

**PFN:** indica la *performance* finanziaria netta dei Portafogli di NPL, calcolata come segue:

$PFN = A/B$ , laddove,

A= risultato finanziario netto dei Portafogli di NPL (*i.e.* incassi al netto dei costi relativi alle attività di *collection* e dei costi complessivi relativi al Prestito, ivi inclusi gli Interessi corrisposti);

B= *net present value* dei Portafogli di NPL, calcolato come prezzo di acquisto (ivi inclusi i costi sostenuti in relazione all'acquisto) e gestione dei portafogli.

**Piano Arc:** indica il piano industriale relativo ad Arc per il periodo 2020-2025, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 21 ottobre 2020 ed eventuali successivi aggiornamenti.

**Portafogli di NPL:** portafogli di non *performing loan* aventi le seguenti caratteristiche:

- portafogli di NPL originati sul mercato primario principalmente da Banche di Credito Cooperativo, Casse di Risparmio e Banche Popolari, garantiti e non garantiti (mediamente distribuiti in percentuale tra *secured*, in un *range* tra il 50% ed il 100% del totale, e *unsecured*,

in un *range* tra il 10% ed il 30% del totale);

- portafogli di NPL composti da crediti rappresentati da tutte le forme tecniche normalmente utilizzate ovvero mutui ipotecari, mutui chirografari, aperture di conto corrente e altri finanziamenti;
- *gbv* (*gross booked value*) per portafoglio di NPL compreso tra Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) ed Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) in caso di composizione mista *secured* e *unsecured* e tra gli Euro 1.000.000,00 (un milione/00) ed Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni/00), se esclusivamente *unsecured*.

**Portatori delle Obbligazioni:** ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Prestito:** ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Prezzo di Emissione:** ha il significato di cui all'Articolo 4 (*Valuta e Prezzo di Emissione*) del Regolamento del Prestito.

**Prima Data di Pagamento:** indica il 29 marzo 2021.

**Quotazione:** indica l'operazione di quotazione delle azioni dell'Emittente su un mercato regolamentato ovvero su un mercato non regolamentato italiano o europeo (inclusi sistemi multilaterali di negoziazione quale il mercato AIM Italia gestito da Borsa Italiana S.p.A.), oppure mediante fusione diretta o inversa con altra società già quotata su un mercato regolamentato o su un mercato non regolamentato italiano o europeo.

**Rappresentante Comune:** ha il significato di cui all'Articolo 21 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*) del Regolamento del Prestito.

**Regolamento Crowdfunding:** indica il regolamento sulla raccolta di capitali tramite portali *online* adottato con delibera n. 18592 del 26 giugno 2013, come successivamente modificato ed integrato.

**Regolamento del Prestito:** indica il presente regolamento del Prestito.

**Regolamento del Vienna MTF:** indica il regolamento di gestione e funzionamento del Vienna MTF della Borsa di Vienna.

**Regolamento Emittenti:** indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.

**Regolamento Intermediari:** indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, come successivamente modificato ed integrato.

**Richiesta di Rimborso:** ha il significato di cui all'Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Sito Internet:** indica il sito *internet* <http://www.arcgroup.it/>.

**Tasso di Interesse:** ha il significato di cui all'Articolo 7 (*Interessi*) del Regolamento del Prestito.

**TUF:** indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 come di tempo in tempo vigente, modificato

e integrato.

**Valore Nominale:** ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

**Vienna MTF:** indica il sistema multilaterale di negoziazione gestito dalla Borsa di Vienna e relativo al listing di titoli di debito.

**Vincoli:** indica qualsiasi ipoteca, pegno, onere o vincolo di natura reale o privilegio su Beni e qualsiasi fideiussione rilasciata ed inclusa ogni forma di destinazione e separazione patrimoniale.

**Vincoli Ammessi:** indica, con riguardo all'Emittente, i seguenti Vincoli:

- (a) i Vincoli già esistenti o in corso di creazione, alla Data di Emissione, relativi a Beni acquisiti o in corso di acquisizione o Beni già di proprietà;
- (b) i Vincoli costituiti a garanzia di finanziamenti agevolati (con riferimento esclusivo alle condizioni economiche applicate) concessi da enti pubblici, enti multilaterali di sviluppo, agenzie per lo sviluppo, organizzazioni internazionali e banche od istituti di credito che agiscono quali mandatari dei suddetti enti od organizzazioni, a condizione che tali finanziamenti siano concessi nell'ambito della relativa società quale risultante dal vigente statuto;
- (c) i Vincoli costituiti, dopo la Data di Emissione, su Beni per finanziare l'acquisizione degli stessi da parte dell'Emittente, purché il valore dei Beni gravati dai Vincoli non superi il valore dei Beni acquisiti;
- (d) i Vincoli richiesti in forza di norme di legge o regolamento (di natura europea o nazionale) e/o da parte delle competenti Autorità e necessari ai fini dello svolgimento del *Core Business*;
- (e) i Vincoli costituiti in sostituzione di precedenti Vincoli, a condizione che l'importo garantito dal Vincolo sostitutivo non ecceda l'importo garantito dal Vincolo originario;
- (f) i Vincoli costituiti su Beni nel contesto di una Operazione Straordinaria Consentita;
- (g) ogni Vincolo accordato direttamente dalla legge, ad esclusione di quelli costituiti in conseguenza di una violazione di norme imperative; e
- (h) i Vincoli previamente approvati dai Portatori delle Obbligazioni.

## **2. Modalità di collocamento e sottoscrizione delle Obbligazioni. Limiti di sottoscrizione e circolazione**

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la Data di Emissione, l'Emittente potrà, senza il consenso dei Portatori delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte o di terzi, offrire ed emettere le Obbligazioni – fino all'importo massimo deliberato, aventi a tutti gli effetti gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte entro la Data di Emissione, in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse – nel corso di eventuali periodi di sottoscrizione aggiuntivi che saranno definiti di volta in volta dall'Emittente (il "**Periodo di Offerta Aggiuntivo**"). Ciascun Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà tempestivamente – ed in ogni caso nel rispetto dei tempi e delle modalità previste da Monte Titoli – comunicato dall'Emittente ai sensi dell'Articolo 23 (*Varie*) e con le modalità previste dalla normativa anche

regolamentare *pro tempore* applicabile (ivi inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e dal Regolamento del Vienna MTF.

Ciascuna data di emissione successiva alla Data di Emissione sarà comunicata, dall'Emittente, all'Agente per il Calcolo, all'Agente per il Pagamento, a Monte Titoli e alla Borsa di Vienna, tempestivamente ed in ogni caso nel rispetto dei tempi e delle modalità previste da Monte Titoli e/o dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* applicabile (ivi inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e dal Regolamento del Vienna MTF.

Al raggiungimento di un numero di sottoscrizioni pari all'importo nominale complessivo massimo del Prestito, l'Emittente ne darà comunicazione ai sensi dell'Articolo 23 (*Varie*) del Regolamento del Prestito e comunque nel rispetto della normativa anche regolamentare *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e del Regolamento del Vienna MTF.

L'Emittente potrà, inoltre, durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo decidere se dare esecuzione alla sottoscrizione delle Obbligazioni in una o più *tranche* ovvero ridurre l'ammontare totale delle Obbligazioni, dandone comunicazione ai sensi dell'Articolo 23 (*Varie*) del Regolamento del Prestito e comunque nel rispetto della normativa anche regolamentare *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e del Regolamento del Vienna MTF.

Qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte entro la Data di Emissione o il termine di ciascun Periodo di Offerta Aggiuntivo, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta.

Il Prestito è riservato alla sottoscrizione da parte di Investitori Professionali e da parte di quei soggetti rientranti nelle categorie individuate ai sensi dell'articolo 24, commi 2 e 2-*quater*, del Regolamento *Crowdfunding*.

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 e dell'Articolo 34-*ter* del Regolamento Emittenti.

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

Le Obbligazioni, inoltre, non sono né saranno registrate ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 (e successive modifiche e integrazioni), né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Australia, Giappone o qualsiasi altro paese nella quale la vendita e/o la sottoscrizione di titoli non sia consentita dalle competenti autorità. Fermo restando quanto sopra previsto, la successiva circolazione o rivendita delle Obbligazioni in uno qualsiasi dei suddetti paesi o, comunque, al di fuori dell'Italia e a soggetti non residenti o non costituiti in Italia potrà avere corso solo: (i) nei limiti in cui sia espressamente consentita dalle leggi e dai regolamenti applicabili nei rispettivi paesi in cui s'intende dare corso alla successiva circolazione delle Obbligazioni; o (ii) qualora le leggi e i regolamenti applicabili in tali paesi prevedano specifiche esenzioni che consentano la circolazione delle Obbligazioni medesime.

La circolazione delle Obbligazioni avverrà nel rispetto di tutte le normative vigenti applicabili alle obbligazioni.

### **3. Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni**



Il presente Regolamento del Prestito disciplina l'emissione, da parte dell'Emittente, di un prestito obbligazionario, per un importo nominale complessivo di massimi Euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila/00), denominato «*ARC Real Estate S.p.A. – Tasso Fisso 6% - 2020-2025*» (il “**Prestito**”), costituito da massime n. 150 (centocinquanta) obbligazioni al portatore del valore nominale unitario di Euro 10.000,00 (diecimila/00) cadauna (il “**Valore Nominale**”) in taglio non frazionabile (le “**Obbligazioni**”).

Il codice ISIN (*International Security Identification Number*) delle Obbligazioni è IT0005426264.

Le Obbligazioni saranno accentrate presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione ai sensi della Sezione I, del Capo IV del Titolo II-*bis* della Parte III del TUF e del Provvedimento Consob-Banca d'Italia del 13 agosto 2018 recante “*Disciplina delle controparti centrali, dei depositari centrali e dell'attività di gestione accentrata*” (c.d. *Provvedimento Unico sul post-trading*).

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 e amministrativi potranno essere effettuati esclusivamente in conformità con la normativa applicabile. I portatori delle Obbligazioni (i “**Portatori delle Obbligazioni**”) non potranno richiedere la consegna materiale dei certificati rappresentativi delle Obbligazioni. È fatto salvo il diritto di richiedere il rilascio delle certificazioni e comunicazioni di cui agli Articoli 83-*quinquies* e 83-*sexies* del TUF.

Le Obbligazioni sono destinate all'ammissione alle negoziazioni sul Vienna MTF della Borsa di Vienna anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2412, comma 5, del Codice Civile.

#### **4. Valuta e Prezzo di Emissione**

Il Prestito è denominato in Euro e gli Interessi corrisposti saranno anch'essi denominati in Euro.

Fatto salvo quanto segue, ciascuna Obbligazione sarà emessa alla pari, ovvero al prezzo di Euro 10.000,00 (diecimila/00) per ciascuna Obbligazione, pari al 100% (cento per cento) del Valore Nominale di ciascuna Obbligazione senza aggravio di spese, oneri o commissioni per i sottoscrittori (il “**Prezzo di Emissione**”).

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni emesse in ogni Periodo di Offerta Aggiuntivo (i) sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di Interessi (come di seguito definiti) maturati e non corrisposti sino alle rispettive date di emissione e regolamento (escluse), ovvero, ferma la corrispondenza con il valore di mercato delle Obbligazioni emesse, (ii) potrà essere sotto la pari, vale a dire inferiore al Valore Nominale unitario maggiorato dell'eventuale rateo di Interessi non corrisposti e maturati sino alle rispettive date di emissione e regolamento (escluse) delle nuove Obbligazioni o, ancora, (iii) potrà essere pari al diverso valore che l'Emittente e i relativi sottoscrittori determineranno congiuntamente al fine di rendere le nuove Obbligazioni perfettamente fungibili con le Obbligazioni inizialmente emesse.

#### **5. Data di Emissione e Data di Godimento**

Il Prestito è emesso in data 29 dicembre 2020 (la “**Data di Emissione**”) e ha godimento a partire dalla stessa Data di Emissione (la “**Data di Godimento**”), fermo restando che in caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la Data di Emissione, l'Emittente potrà, senza il consenso dei Portatori delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte o di terzi, offrire ed emettere le

Obbligazioni, fino a concorrenza dell'importo nominale massimo deliberato, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 3 (*Modalità di collocamento e sottoscrizione delle Obbligazioni. Limiti di sottoscrizione e circolazione*) del Regolamento del Prestito.

## 6. Durata

Il Prestito ha durata dalla Data di Emissione sino al 29 dicembre 2025 (la "**Data di Scadenza**"), fatti salvi i casi di rimborso anticipato previsti nel presente Regolamento del Prestito.

## 7. Interessi

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi (gli "**Interessi**") a partire dalla Data di Godimento (inclusa) fino alla Data di Scadenza (esclusa), fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato previste nel successivo Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore dell'Emittente*) ovvero Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito, al tasso fisso nominale annuo lordo del 6% (sei per cento), calcolato sul Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni (il "**Tasso di Interesse**").

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

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

- (a) la Data di Scadenza (esclusa);
- (b) la Data di Rimborso Anticipato (esclusa), in caso di rimborso anticipato ai sensi dell'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore dell'Emittente*) o dell'Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito,

restando inteso che, qualora alla Data di Scadenza o alla Data di Rimborso Anticipato, l'Emittente non proceda al rimborso integrale del Prestito in conformità con il presente Regolamento del Prestito, le Obbligazioni continueranno a maturare Interessi limitatamente alla quota non rimborsata ad un tasso pari al Tasso di Interesse.

L'importo di ciascuna cedola sarà determinato dall'Agente per il Calcolo moltiplicando il Valore Nominale residuo non ancora rimborsato di ciascuna Obbligazione per il Tasso di Interesse e sarà arrotondato al centesimo di Euro (0,005 arrotondati al centesimo di Euro superiore).

Gli Interessi saranno calcolati sulla base del numero di giorni effettivi compreso nel relativo Periodo di Interessi sulla base della convenzione *Actual/Actual (ICMA)*.

## 8. Rimborso

Salvi i casi di rimborso anticipato di cui all'Articolo 9 (*Rimborso anticipato a favore dell'Emittente*) e all'Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito, il Prestito sarà di tipo *amortising*, con (i) preammortamento fino alla Data di Pagamento che cade il 29 dicembre 2021 (inclusa) e (ii) successivo ammortamento alla pari in 16 (sedici) rate trimestrali a partire dalla Data di Pagamento che cade il 29 marzo 2022 (e che costituirà la prima Data di Rimborso) e successivamente ad ogni Data di Rimborso fino alla Data di Scadenza, secondo il piano di ammortamento riportato nella tabella sottostante.

Data	Valore Nominale Residuo** (ante rimborso quota capitale singola scadenza)	Rimborso Quota Capitale Prestito (singola scadenza)	Quota interessi (singola scadenza)	Valore Nominale Residuo (post rimborso quota capitale singola scadenza)	Numero Rate Capitale	% di rimborso quota	% di rimborso quota cumulata	Valore Nominale Residuo Singola Obbligazione	Rimborso Quota Capitale Singola Obbligazione (singola scadenza)	Rimborso Quota Capitale Singola Obbligazione cumulata
29 marzo 2021	1,500,000.00	0.00	22,500.00	1,500,000.00	1 Preamm	0.00%	0.00%	10,000.00	0.00	0.00
29 giugno 2021	1,500,000.00	0.00	22,500.00	1,500,000.00	2 Preamm	0.00%	0.00%	10,000.00	0.00	0.00
29 settembre 2021	1,500,000.00	0.00	22,500.00	1,500,000.00	3 Preamm	0.00%	0.00%	10,000.00	0.00	0.00
29 dicembre 2021	1,500,000.00	0.00	22,500.00	1,500,000.00	4 Preamm	0.00%	0.00%	10,000.00	0.00	0.00
29 marzo 2022	1,500,000.00	93,750.00	22,500.00	1,406,250.00	1	6.25%	6.25%	9,375.00	625.00	625.00
29 giugno 2022	1,406,250.00	93,750.00	21,093.75	1,312,500.00	2	6.25%	12.50%	8,750.00	625.00	1,250.00
29 settembre 2022	1,312,500.00	93,750.00	19,687.50	1,218,750.00	3	6.25%	18.75%	8,125.00	625.00	1,875.00
29 dicembre 2022	1,218,750.00	93,750.00	18,281.25	1,125,000.00	4	6.25%	25.00%	7,500.00	625.00	2,500.00
29 marzo 2023	1,125,000.00	93,750.00	16,875.00	1,031,250.00	5	6.25%	31.25%	6,875.00	625.00	3,125.00
29 giugno 2023	1,031,250.00	93,750.00	15,468.75	937,500.00	6	6.25%	37.50%	6,250.00	625.00	3,750.00
29 settembre 2023	937,500.00	93,750.00	14,062.50	843,750.00	7	6.25%	43.75%	5,625.00	625.00	4,375.00
29 dicembre 2023	843,750.00	93,750.00	12,656.25	750,000.00	8	6.25%	50.00%	5,000.00	625.00	5,000.00
29 marzo 2024	750,000.00	93,750.00	11,250.00	656,250.00	9	6.25%	56.25%	4,375.00	625.00	5,625.00
29 giugno 2024	656,250.00	93,750.00	9,843.75	562,500.00	10	6.25%	62.50%	3,750.00	625.00	6,250.00
29 settembre 2024	562,500.00	93,750.00	8,437.50	468,750.00	11	6.25%	68.75%	3,125.00	625.00	6,875.00
29 dicembre 2024	468,750.00	93,750.00	7,031.25	375,000.00	12	6.25%	75.00%	2,500.00	625.00	7,500.00
29 marzo 2025	375,000.00	93,750.00	5,625.00	281,250.00	13	6.25%	81.25%	1,875.00	625.00	8,125.00
29 giugno 2025	281,250.00	93,750.00	4,218.75	187,500.00	14	6.25%	87.50%	1,250.00	625.00	8,750.00
29 settembre 2025	187,500.00	93,750.00	2,812.50	93,750.00	15	6.25%	93.75%	625.00	625.00	9,375.00
29 dicembre 2025	93,750.00	93,750.00	1,406.25	0.00	16	6.25%	100.00%	0.00	625.00	10,000.00

<b>Totali</b>		<b>1,500,000.00</b>	<b>281,250.00</b>	<b>0.00</b>	<b>16</b>	<b>100.00%</b>				
---------------	--	---------------------	-------------------	-------------	-----------	----------------	--	--	--	--

\*Tutti i valori sono da intendersi in Euro.

\*\*Il valore nominale sarà riferito al valore nominale effettivamente sottoscritto e non rimborsato, ferme restando le percentuali di ammortamento indicate in tabella.

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, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo in favore dei Portatori delle Obbligazioni.

Qualora alla Data di Scadenza si sia verificato l'Evento di *Over-Performance*, il rimborso sarà effettuato al 105% (centocinque per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, oltre al rateo di Interessi maturati a tale data.

## 9. Rimborso anticipato a favore dell'Emittente

L'Emittente si riserva la facoltà di procedere al rimborso anticipato, integrale o parziale, delle Obbligazioni, in coincidenza con le Date di Pagamento intercorrenti tra il 29 dicembre 2022 (inclusa) e il 29 dicembre 2024 (inclusa).

Nel caso in cui l'Emittente intenda procedere al rimborso anticipato (totale o parziale) delle Obbligazioni, tale rimborso avverrà nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni:

- (a) al 105% (centocinque per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, qualora il rimborso anticipato avvenga ad una delle Date di Pagamento intercorrenti tra il 29 dicembre 2022 (inclusa) e il 29 giugno 2023 (esclusa);
- (b) al 104% (centoquattro per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, qualora il rimborso anticipato avvenga ad una delle Date di Pagamento intercorrenti tra il 29 giugno 2023 (inclusa) e il 29 dicembre 2023 (esclusa);
- (c) al 103% (cento tre per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, qualora il rimborso anticipato avvenga ad una delle Date di Pagamento intercorrenti tra il 29 dicembre 2023 (inclusa) e il 29 giugno 2024 (esclusa);
- (d) al 102% (centodue per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, qualora il rimborso anticipato avvenga ad una delle Date di Pagamento intercorrenti tra il 29 giugno 2024 (inclusa) e il 29 dicembre 2024 (esclusa).
- (e) al 101% (centouno per cento) del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, qualora il rimborso anticipato avvenga alla Data di Pagamento che cade il 29 dicembre 2024,

fermo restando che tale rimborso (a) comprenderà il rateo di Interessi maturato fino alla relativa Data di Rimborso Anticipato (esclusa) e (b) avverrà *pari passu* e pro rata con riferimento a tutte le Obbligazioni.

Il rimborso anticipato a favore dell'Emittente dovrà essere preceduto da un preavviso da inviarsi mediante (i) una comunicazione scritta, preventiva e irrevocabile, di rimborso anticipato (la "**Comunicazione di Rimborso Anticipato**") trasmessa ai Portatori delle Obbligazioni, al Rappresentante Comune (ove presente) e pubblicata con le modalità di cui all'Articolo 23 (*Varie*) nonché (ii) comunicazione a mezzo del circuito Monte Titoli e alla Borsa di Vienna, in ogni caso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e delle previsioni del Regolamento del Vienna MTF, da effettuarsi, a pena di decadenza dal diritto di rimborso anticipato, almeno 15 (quindici) Giorni Lavorativi prima della relativa Data di Rimborso Anticipato. La Comunicazione di Rimborso Anticipato dovrà contenere l'indicazione dell'ammontare complessivo oggetto di rimborso.

La Comunicazione di Rimborso Anticipato dovrà essere trasmessa, dall'Emittente, anche all'Agente per il Calcolo e all'Agente per il Pagamento.

Dalla Data di Rimborso Anticipato, le Obbligazioni rimborsate anticipatamente cesseranno di essere fruttifere.

Nessuna commissione e nessuna spesa sarà addebitata ai Portatori delle Obbligazioni in relazione ai pagamenti derivanti dal rimborso anticipato a favore dell'Emittente.

#### **10. Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni**

Al verificarsi di un Evento Rilevante e previa delibera dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni, i Portatori delle Obbligazioni potranno richiedere il rimborso anticipato integrale

delle Obbligazioni.

Non appena l'Emittente venga a conoscenza del verificarsi di un Evento Rilevante, questi dovrà darne tempestiva comunicazione ai sensi dell'Articolo 13 (*Impegni dell'Emittente*). L'Emittente dovrà inoltre convocare – tempestivamente, e comunque entro e non oltre i 20 (venti) Giorni Lavorativi successivi alla data della comunicazione del verificarsi di un Evento Rilevante – l'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni con le modalità di cui all'Articolo 23 (*Varie*) e comunque nel rispetto della normativa di legge applicabile, affinché essa deliberi sulla possibile richiesta di rimborso anticipato.

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 2419 del Codice Civile, le disposizioni di cui sopra non precludono le azioni individuali dei Portatori delle Obbligazioni, salvo che queste siano incompatibili con le deliberazioni dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni ex Articolo 2415 del Codice Civile.

Il rimborso anticipato integrale delle Obbligazioni al verificarsi di un Evento Rilevante dovrà essere richiesto con comunicazione scritta validamente inviata all'Emittente secondo le modalità di cui all'Articolo 23 (*Varie*) e/o con le diverse modalità richieste dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e dal Regolamento del Vienna MTF (la "**Richiesta di Rimborso**").

La Richiesta di Rimborso dovrà essere inviata almeno 20 (venti) Giorni Lavorativi prima della relativa Data di Rimborso Anticipato e dovrà contenere: (i) l'indicazione specifica e motivata dell'Evento Rilevante che avrebbe determinato una causa di rimborso anticipato delle Obbligazioni e (ii) l'indicazione della Data di Rimborso Anticipato. La Richiesta di Rimborso dovrà essere trasmessa, dall'Emittente, anche all'Agente per il Calcolo e all'Agente per il Pagamento.

L'Emittente dovrà prontamente comunicare a Monte Titoli, a tutti i Portatori delle Obbligazioni, al Rappresentante Comune e alla Borsa di Vienna, con le modalità di cui all'Articolo 23 (*Varie*), ed in ogni caso nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e del Regolamento del Vienna MTF, l'avvenuta ricezione delle Richieste di Rimborso con l'indicazione specifica (a) dell'Evento Rilevante che, sulla base delle stesse, avrebbe determinato una causa di rimborso anticipato delle Obbligazioni; (b) della Data di Rimborso Anticipato; e (c) dell'ammontare che dovrà essere rimborsato. Analoga comunicazione dovrà essere diffusa a mezzo del circuito Monte Titoli.

A seguito della Richiesta di Rimborso, capitale e Interessi maturati in relazione alle Obbligazioni alle quali si riferisca la Richiesta di Rimborso diverranno immediatamente esigibili alla Data di Rimborso Anticipato.

Il rimborso anticipato di cui al presente Articolo 10 (*Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni*) avverrà al Valore Nominale residuo non ancora rimborsato per ciascuna Obbligazione oltre al rateo di Interessi maturato in relazione alle Obbligazioni fino alla Data di Rimborso Anticipato (esclusa) e calcolato sulla base del Tasso di Interesse, senza aggravio di commissioni o spese per i Portatori delle Obbligazioni.

Dalla Data di Rimborso Anticipato, le Obbligazioni rimborsate anticipatamente cesseranno di essere fruttifere.

Ai fini del presente Regolamento del Prestito, ciascuno dei seguenti eventi costituisce un “**Evento Rilevante**”:

- (i) **Cambio di Controllo**: il verificarsi di un qualsiasi evento o circostanza in conseguenza del quale il *Management* non detenga più, direttamente o indirettamente, il controllo dell'Emittente (come definito ai sensi dell'Articolo 2359, comma 1, n. 1) o n. 2), del Codice Civile), salvo il caso in cui l'Emittente abbia ottenuto il previo consenso dei Portatori delle Obbligazioni (il “**Cambio di Controllo**”);
- (ii) **Mancato pagamento**: il mancato pagamento da parte dell'Emittente, alla relativa data, di qualsiasi somma dovuta in relazione alle Obbligazioni, sia a titolo di capitale che a titolo di interessi, a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 15 (quindici) Giorni Lavorativi;
- (iii) **Mancato rispetto degli impegni**: il mancato rispetto da parte dell'Emittente di uno qualsiasi degli obblighi previsti all'interno dell'Articolo 13 (*Impegni dell'Emittente*), ovvero degli altri obblighi previsti ai sensi del Regolamento del Prestito, a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 15 (quindici) Giorni Lavorativi decorrenti dal Giorno Lavorativo in cui l'Emittente abbia ricevuto la contestazione scritta da parte dei Portatori delle Obbligazioni (o del Rappresentante Comune, ove presente);
- (iv) **Procedure concorsuali e crisi**: (a) l'avvio nei confronti dell'Emittente di una procedura fallimentare o di altra procedura concorsuale mediante presentazione della relativa istanza, salvo che entro la data dell'udienza camerale di cui all'Articolo 15 della Legge Fallimentare, ovvero entro la prima data fissata dal giudice competente (a seconda del caso), venga fornita evidenza che la relativa istanza è manifestamente infondata o temeraria, ovvero la domanda sia rinunciata e la procedura archiviata, o comunque dichiarata inammissibile o rigettata; o (b) il venir meno della continuità aziendale dell'Emittente; o (c) il verificarsi di una qualsiasi causa di scioglimento dell'Emittente ai sensi dell'Articolo 2484 del Codice Civile che non sia sanata in conformità con i termini previsti nel medesimo Articolo 2484 del Codice Civile; o (d) il deposito da parte dell'Emittente presso il tribunale competente di una domanda di concordato preventivo ex Articolo 161 della Legge Fallimentare, ovvero di una domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ex Articolo 182-*bis* della Legge Fallimentare; o (e) la formalizzazione di un piano di risanamento ex Articolo 67, comma 3, lettera d) della Legge Fallimentare; o (f) l'avvio da parte dell'Emittente di negoziati con anche uno solo dei propri creditori, al fine di ottenere moratorie e/o accordi di ristrutturazione e/o di riscadenziamento dei debiti (inclusi accordi da perfezionare nelle forme di cui all'Articolo 182-*bis* della Legge Fallimentare ovvero all'articolo 67, comma 3, lettera d), della Legge Fallimentare) e/o concordati stragiudiziali, e/o al fine di realizzare cessioni di beni ai propri creditori;
- (v) **Liquidazione**: l'adozione di una delibera da parte dell'organo competente dell'Emittente con la quale si approvi: a) la messa in liquidazione dell'Emittente; ovvero b) la cessazione di tutta la, o di una parte sostanziale della, attività dell'Emittente;
- (vi) **Protesti, iscrizioni e trascrizioni**: l'elevazione, nei confronti dell'Emittente di protesti cambiari, protesti di assegni, iscrizioni di ipoteche giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 360.000,00

(trecentosessantamila/00);

- (vii) **Cessione dei beni:** la cessione dei beni ai creditori da parte dell'Emittente ai sensi dell'Articolo 1977 del Codice Civile, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00);
- (viii) **Mancato rispetto di norme di legge o regolamentari:** il mancato rispetto da parte dell'Emittente di una norma di legge o regolamentare, purché tale violazione comporti il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (ix) **Invalidità o illegittimità:** il verificarsi di un qualsiasi evento in conseguenza del quale uno o più obblighi di pagamento dell'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito ovvero il Regolamento del Prestito divenga invalido, illegittimo, ovvero cessi di essere efficace o eseguibile;
- (x) **Cross default:**
  - (a) il verificarsi di uno o più inadempimenti (tenuto conto di qualsiasi periodo di grazia eventualmente applicabile) da parte dell'Emittente ad una qualsiasi delle obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) derivanti da qualsiasi Indebitamento Finanziario, fatto salvo il periodo di grazia eventualmente applicabile e a condizione che l'importo complessivo degli inadempimenti di tali obbligazioni di pagamento sia superiore ad Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00);
  - (b) una qualsiasi obbligazione di pagamento dell'Emittente (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) venga dichiarata "dovuta" od "esigibile" prima della sua naturale scadenza contrattuale ovvero sia destinataria di una richiesta di rimborso anticipato obbligatorio a causa di un evento di inadempimento da parte dell'Emittente e a condizione che l'importo complessivo che l'Emittente sia tenuto a rimborsare a seguito di tali eventi sia superiore ad Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00);
- (xi) **Evento Pregiudizievole Significativo:** il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xii) **Listing:** l'adozione di un atto, provvedimento o decisione causato dall'Emittente la cui conseguenza sia la mancata ammissione o l'esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Vienna MTF o su altra piattaforma di negoziazione sulla quale le Obbligazioni dovessero essere negoziate, salvo che l'Emittente chieda l'ammissione delle Obbligazioni alle negoziazioni su un'altra piattaforma di negoziazione, italiana o comunitaria, entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi da quando sia a conoscenza di tale atto, provvedimento o decisione.

## 11. Status delle Obbligazioni

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate 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 garantite, non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione soltanto per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate per norme di legge inderogabili.

Le Obbligazioni non sono e non saranno convertibili in azioni, né in strumenti partecipativi del capitale sociale dell'Emittente o di altra società. Pertanto, ai Portatori delle Obbligazioni non sarà attribuito alcun diritto di partecipazione alla gestione dell'Emittente e/o di altra società, né di

controllo sulla gestione dello stesso e/o di qualsiasi altra società.

## 12. Impegni dell'Emittente

Per tutta la durata del Prestito – senza pregiudizio per le altre disposizioni del Regolamento del Prestito e nel rispetto della normativa anche regolamentare *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato ed il Regolamento del Vienna MTF) – l'Emittente si impegna, anche ai sensi dell'Articolo 1381 del Codice Civile, nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni:

- (i) a fare in modo che i fondi rivenienti dall'emissione delle Obbligazioni siano destinati all'Acquisto dei Portafogli di NPL come previsto dal Piano ARC;
- (ii) a non cessare, né modificare l'oggetto sociale dell'Emittente qualora ciò comporti un cambiamento significativo dell'attività svolta dall'Emittente alla Data di Emissione;
- (iii) a non cessare né modificare in maniera significativa il *Core Business* e a non realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività diverse dal, e comunque non strumentali al, *Core Business*;
- (iv) a (a) non modificare la propria forma giuridica e/o non apportare modifiche alle clausole del proprio statuto che possano pregiudicare o rendere significativamente più difficoltoso l'esercizio (1) dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni e/o (2) delle azioni del Rappresentante Comune (ove nominato), ai sensi del Regolamento del Prestito e/o ai sensi di legge;
- (v) senza il preventivo consenso scritto dei Portatori delle Obbligazioni (o del Rappresentante Comune, ove nominato) a non approvare e fare in modo che non vengano approvate e non eseguire e fare in modo che non vengano eseguite Operazioni Straordinarie ad eccezione delle Operazioni Straordinarie Consentite;
- (vi) a non creare né permettere la creazione di alcun Vincolo su Beni dell'Emittente, ad eccezione dei Vincoli Ammessi;
- (vii) a non effettuare e far sì che non siano effettuate operazioni di riduzione del capitale sociale dell'Emittente salve le ipotesi obbligatorie previste per legge;
- (viii) nel caso in cui il capitale sociale dell'Emittente venga ridotto per perdite ai sensi degli Articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, a far sì che, entro e non oltre 45 (quarantacinque) Giorni Lavorativi dalla delibera di riduzione, venga ripristinato il capitale sociale dell'Emittente nella misura almeno pari a quello esistente alla Data di Emissione;
- (ix) a non effettuare, e a non deliberare (e a far sì che non sia deliberata), né in tutto né in parte, (a) la distribuzione di utili e/o riserve e, comunque, (b) il rimborso del capitale sociale;
- (x) a rendere disponibile, attraverso le modalità di cui al successivo Articolo 23 (*Varie*), annualmente, entro 10 giorni dalla relativa approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci, il Bilancio, completo della relazione del Collegio Sindacale dell'Emittente;
- (xi) senza pregiudizio per quanto previsto dall'Articolo 11 (*Status delle Obbligazioni*), a fare in modo che le obbligazioni di pagamento derivanti dalle Obbligazioni mantengano in ogni momento almeno il medesimo grado delle obbligazioni di pagamento, presenti e future,



non subordinate e chirografarie dell'Emittente, fatta eccezione per i crediti che risultino privilegiati per legge;

- (xii) a comunicare tempestivamente con le modalità di cui all'Articolo 23 (*Varie*):
  - (a) 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 ragionevolmente causare un Evento Pregiudizievole Significativo e/o un Evento Rilevante e, più in generale, ogni altro evento che possa ragionevolmente determinare l'insorgere di un Evento Pregiudizievole Significativo e/o di un Evento Rilevante;
  - (b) il verificarsi (1) di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito; (2) di qualsiasi Evento Rilevante; e/o (3) di qualsiasi Evento Pregiudizievole Significativo;
  - (c) l'eventuale sospensione e/o la revoca delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Vienna MTF su decisione della Borsa di Vienna ovvero dalle negoziazioni su altra piattaforma di negoziazione dove le stesse Obbligazioni dovessero essere negoziate su decisione della Borsa o Autorità competente; e
  - (d) tutte le informazioni, i dati e i documenti necessari, anche su richiesta del Rappresentante Comune, affinché i Portatori delle Obbligazioni possano esercitare (anche per il tramite del Rappresentante Comune) i propri diritti e le relative azioni, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti;
- (xiii) a non assumere Indebitamento Finanziario ulteriore rispetto all'Indebitamento Finanziario esistente alla Data di Emissione per una percentuale superiore al 20% (venti per cento) del Fatturato dell'Emittente, come risultante dall'ultimo Bilancio approvato;
- (xiv) ad incaricare un revisore legale esterno ed indipendente per calcolare e accertare il valore della PFN alla data del 30 giugno 2025;
- (xv) a rispettare diligentemente tutti gli impegni assunti nei confronti di Monte Titoli, in relazione alla gestione accentrata delle Obbligazioni;
- (xvi) a fare tutto quanto possibile al fine di mantenere in vigore tutte le autorizzazioni, i brevetti, i permessi, le licenze e/o le certificazioni necessari, ivi inclusa la Licenza 115, per lo svolgimento delle attività facenti parte del *Core Business* così come le stesse vengono condotte alla Data di Emissione, in ogni caso provvedendo a comunicare ai Portatori delle Obbligazioni (e al Rappresentante Comune) ogni circostanza anche solo minacciata (comprese le contestazioni, a titolo esemplificativo, anche innanzi l'autorità giudiziaria), che ponga in pericolo il mantenimento di tutte le autorizzazioni, brevetti, permessi, licenze e/o certificazioni rilevanti, ivi inclusa la Licenza 115, qualora ciò possa comportare un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xvii) a svolgere la propria attività conformemente alle pratiche riconosciute, in tutti gli aspetti materiali della propria attività, e ad osservare tutte le disposizioni di legge e regolamentari (ivi incluse quelle in materia fiscale) applicabili;

- (xviii) a far sì che tutti i libri sociali dell'Emittente siano corretti, veritieri, accurati, esatti e non fuorvianti in ogni aspetto rilevante, nonché siano regolarmente tenuti in conformità alle leggi ed ai principi contabili applicabili;
- (xix) a porre in essere ogni attività richiesta all'Emittente affinché le Obbligazioni siano ammesse alla negoziazione sul Vienna MTF, ed osservare tutte le disposizioni del Regolamento del Vienna MTF o del regolamento di altra piattaforma di negoziazione sulla quale le Obbligazioni dovessero essere negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio, nonché l'esclusione delle Obbligazioni stesse dalle negoziazioni sul Vienna MTF per decisione della Borsa di Vienna ovvero su altra piattaforma di negoziazione dove le stesse dovessero essere negoziate per decisione della Borsa o Autorità competente;
- (xx) a non richiedere, per alcuna ragione, l'esclusione delle Obbligazioni dalle negoziazioni sul Vienna MTF o su altra piattaforma di negoziazione dove le stesse Obbligazioni dovessero essere negoziate (cd. *delisting*), né permettere o consentire tale esclusione;
- (xxi) ad attivarsi, al ricorrere dei relativi presupposti, per la nomina del Rappresentante Comune ai sensi dell'Articolo 2417, comma 2, del Codice Civile.

### **13. Servizio del Prestito**

Il pagamento degli Interessi e il rimborso del capitale di ciascuna Obbligazione saranno effettuati esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli.

### **14. Ammissione alla negoziazione**

L'Emittente si impegna, nei tempi tecnici minimi strettamente necessari, a presentare presso la Borsa di Vienna la domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul Vienna MTF.

La decisione della Borsa di Vienna e la data di inizio delle negoziazioni delle Obbligazioni sul Vienna MTF, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, vengono comunicate dalla Borsa di Vienna in conformità al Regolamento del Vienna MTF.

### **15. Delibere ed autorizzazioni relative al Prestito**

L'emissione del Prestito è stata deliberata, ai sensi dello statuto sociale dell'Emittente e dell'articolo 2410 del Codice Civile, dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 22 ottobre 2020, come risultante da verbale a rogito del Notaio Roberta de Paoli Ambrosi di Brescia, n. rep. 3926, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 30 ottobre 2020 al n. 45469 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi il 2 novembre 2020, prot.n. 458697/2020, depositato ed iscritto a norma dell'Articolo 2436 del Codice Civile.

### **16. Modifiche**

Senza necessità del preventivo assenso dei Portatori delle Obbligazioni (o del Rappresentante Comune), l'Emittente potrà apportare al Regolamento del Prestito e alle Obbligazioni le modifiche che ritenga necessarie ovvero anche solo opportune, al solo fine di eliminare errori materiali, ambiguità o imprecisioni nel testo ovvero al fine di integrare il medesimo, sempre che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi dei Portatori delle Obbligazioni e siano esclusivamente a vantaggio degli stessi; le modifiche dovranno essere, a cura dell'Emittente,

prontamente comunicate ai Portatori delle Obbligazioni (e al Rappresentante Comune) con le modalità di cui al successivo Articolo 23 (*Varie*).

Salvo quanto previsto nel precedente paragrafo, le condizioni del Regolamento del Prestito potranno essere modificate dall'Emittente solo previo consenso scritto dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni ai sensi dell'Articolo 19 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*).

#### **17. Termini di prescrizione e decadenza**

Il diritto al rimborso del capitale relativo alle Obbligazioni si prescrive decorsi 10 (dieci) anni dalla data in cui le Obbligazioni sono divenute rimborsabili.

Il diritto al pagamento degli Interessi dovuti in relazione alle Obbligazioni si prescrive decorsi 5 (cinque) anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili.

#### **18. Regime fiscale**

Le informazioni di seguito riportate costituiscono solo una sintesi del regime fiscale delle Obbligazioni basata sulla legislazione vigente e sulla prassi esistente alla Data di Emissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi. I Portatori delle Obbligazioni sono perciò tenuti a consultare i propri consulenti fiscali in merito al regime fiscale applicabile in Italia all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle Obbligazioni.

Sono a carico dei Portatori delle Obbligazioni 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.

#### **19. Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune**

I Portatori delle Obbligazioni possono riunirsi in un'assemblea per la tutela degli interessi comuni (l'**"Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni"**).

Tutti i costi relativi alle riunioni dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e alle relative deliberazioni (documentati per iscritto e comunque nell'importo massimo annuo di Euro 2.000,00 (duemila/00)) sono a carico dell'Emittente nel caso in cui la convocazione sia effettuata dall'Emittente e/o sia la conseguenza di una violazione di un impegno od obbligo dell'Emittente ai sensi del presente Regolamento del Prestito.

Tutti i costi (documentati per iscritto e comunque nell'importo massimo annuo di Euro 2.000,00 (duemila/00)) relativi alla nomina e alla carica di Rappresentante Comune (ivi compresi i relativi onorari o commissioni) sono a carico dell'Emittente.

In conformità con l'Articolo 2415 del Codice Civile, l'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni delibera con le maggioranze previste dall'Articolo 2415 del Codice Civile, sulle seguenti materie:

- i. sulla nomina e sulla revoca del rappresentante comune (il **"Rappresentante Comune"**);
- ii. sulle modificazioni delle condizioni del Prestito (salvo quanto previsto dall'Articolo 18 (*Modifiche*));
- iii. sulla proposta di amministrazione controllata e di concordato;

- iv. sulla costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul relativo rendiconto; e
- v. sugli altri oggetti di interesse comune dei Portatori delle Obbligazioni.

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile in materia di assemblea degli obbligazionisti nonché le previsioni dello statuto sociale dell'Emittente.

Secondo il disposto dell'Articolo 2417 del Codice Civile, il Rappresentante Comune può essere scelto anche al di fuori degli obbligazionisti e possono essere nominate anche le persone giuridiche autorizzate all'esercizio dei servizi di investimento, nonché le società fiduciarie. Non possono essere nominati e, se nominati, decadono dall'ufficio, gli amministratori, i sindaci, i dipendenti dell'Emittente e coloro che si trovano nelle condizioni indicate nell'Articolo 2399 del Codice Civile. Il Rappresentante Comune resta in carica per un periodo non superiore a 3 (tre) esercizi e può essere rieletto.

L'Articolo 2418 del Codice Civile prevede che il Rappresentante Comune debba provvedere all'esecuzione delle delibere dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e tutelare gli interessi comuni di questi nei rapporti con l'Emittente. Il Rappresentante Comune ha il diritto di assistere alle assemblee dei soci dell'Emittente. Per la tutela degli interessi comuni, il Rappresentante Comune ha la rappresentanza processuale degli obbligazionisti anche nel concordato preventivo, nel fallimento e nell'amministrazione straordinaria dell'Emittente.

## **20. Agente per il Calcolo e Agente per il Pagamento**

Le funzioni di Agente per il Calcolo e di Agente per il Pagamento saranno svolte da Directa.

L'eventuale sostituzione dell'Agente per il Calcolo e/o dell'Agente per il Pagamento sarà comunicata con le modalità di cui al successivo Articolo 23 (*Varie*).

I calcoli e le determinazioni dell'Agente per il Calcolo saranno effettuati secondo il presente Regolamento del Prestito e, in assenza di dolo, colpa grave o errore manifesto, saranno definitivi, conclusivi e vincolanti nei confronti dell'Emittente e dei Portatori delle Obbligazioni.

## **21. Identificazione dei Portatori delle Obbligazioni**

L'Emittente potrà, in qualsiasi momento e con oneri a proprio carico, richiedere agli intermediari aderenti, tramite Monte Titoli, i dati identificativi dei Portatori delle Obbligazioni unitamente al numero di Obbligazioni registrate nei loro conti.

L'Emittente dovrà procedere in tale senso su istanza dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni ovvero di tanti Portatori delle Obbligazioni che rappresentino almeno 1/40 (un quarantesimo) delle Obbligazioni emesse e non estinte. In tale ipotesi i relativi costi saranno a carico dei Portatori delle Obbligazioni.

Fermo restando quanto precede, l'Emittente potrà procedere all'identificazione dei Portatori delle Obbligazioni richiedendo (i) a Monte Titoli, i dati identificativi degli intermediari nei conti dei quali sono registrate le Obbligazioni unitamente al numero di Obbligazioni registrate in tali conti e (ii) a tali intermediari, i dati identificativi dei titolari dei conti in cui sono registrate le Obbligazioni unitamente al numero di Obbligazioni registrate in tali conti.

In ciascuna delle ipotesi precedenti, l'Emittente pubblicherà un comunicato con le modalità di cui alla Normativa Abusi di Mercato con cui si darà notizia della decisione di procedere all'identificazione dei Portatori delle Obbligazioni, rendendo altresì note le motivazioni o, ove del caso, l'identità dei Portatori delle Obbligazioni istanti. I dati ricevuti dall'Emittente saranno messi a disposizione dei Portatori delle Obbligazioni senza indugio e senza oneri a loro carico.

È in ogni caso fatta salva la facoltà per i Portatori delle Obbligazioni di vietare espressamente la comunicazione dei propri dati identificativi, restando inteso che in assenza di diniego espresso, il consenso a tale comunicazione deve intendersi presunto. In ipotesi di contitolarità di Obbligazioni, il divieto da parte di 1 (uno) solo dei contitolari non consente l'identificazione della pluralità degli stessi.

## **22. Legge applicabile e giurisdizione**

Il Prestito è regolato dalla legge italiana.

Ogni e qualsiasi controversia relativa al Prestito o al presente Regolamento del Prestito che dovesse insorgere tra l'Emittente e uno o più Portatori delle Obbligazioni sarà devoluta alla competenza, in via esclusiva, del Foro di Milano.

## **23. Varie**

Salvo diversa disposizione applicabile, tutte le comunicazioni dell'Emittente ai Portatori delle Obbligazioni saranno considerate valide se effettuate mediante pubblicazione sul Sito *Internet* dell'Emittente e con le eventuali ulteriori modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato) e dal Regolamento del Vienna MTF (ovvero il regolamento di altra piattaforma di negoziazione sulla quale le Obbligazioni dovessero essere negoziate). In aggiunta a quanto sopra, tutte le comunicazioni con i Portatori delle Obbligazioni potranno essere effettuate anche tramite il Rappresentante Comune.

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

Tutte le comunicazioni dei Portatori delle Obbligazioni all'Emittente potranno essere effettuate (anche per il tramite del Rappresentante Comune) per iscritto mediante (i) lettera raccomandata A.R. alla sede legale dell'Emittente, Via Olmetto, 17 – 20121 Milano (MI) ovvero (ii) PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dell'Emittente: [m.decastro@pec.arcgroup.it](mailto:m.decastro@pec.arcgroup.it). L'Emittente si impegna a comunicare prontamente ai Portatori delle Obbligazioni (e al Rappresentante Comune) qualsiasi variazione della PEC, restando inteso che in caso di mancata comunicazione da parte dell'Emittente, l'invio delle relative comunicazioni all'indirizzo sopra indicato sarà da considerarsi valido ed efficace a tutti gli effetti.

La sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni comporta la dichiarazione di aver preso visione e di accettare pienamente 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.

Per effetto dell'emissione, sottoscrizione o acquisto delle Obbligazioni, (i) l'Emittente si impegna a (a) sottoscrivere e consegnare tutti gli atti, certificati o documenti e (b) compiere tutte le azioni,

attività ed adempimenti che dovessero risultare necessari od opportuni per preservare la validità ed efficacia del Prestito e dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni. A loro volta, i Portatori delle Obbligazioni presenti e futuri si impegnano (per quanto di propria competenza) a, e a far, (a) sottoscrivere e consegnare tutti gli atti, certificati o documenti e (b) compiere tutte le azioni, attività ed adempimenti, che dovessero risultare necessari od opportuni per preservare la validità ed efficacia del Prestito e dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni.