



IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.

Sede legale: Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG)

Codice fiscale, p. iva e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163

REA BG – 204367

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di 3P PARTECIPAZIONI S.r.l.

REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

«Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025»

Di massimi nominali Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00)

ISINIT0005419079

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 22 (*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 22 (*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 21 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*) del Regolamento del Prestito.

Atto di Adesione al Mandato indica l'atto di adesione al Mandato a favore del Rappresentante per le Garanzie da sottoscrivere tra quest'ultimo e i futuri Portatori delle Obbligazioni, nella forma di cui al documento accluso al presente Regolamento del Prestito *sub* Allegato A.

Atto di Pegno: ha il significato di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*) 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 Broseta Due: indica il bilancio d'esercizio di Broseta Due 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).

Bilancio Individuale: 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.

Broseta Due: indica Broseta Due S.r.l., società unipersonale a responsabilità limitata di diritto italiano soggetta all'attività di direzione e coordinamento di IP, con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 02776280980 (P. Iva 002776280980), REA BG – 429109, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.200.000,00 (sei milioni duecentomila/00).

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.

Contratto di Fideiussione: ha il significato di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*) del Regolamento del Prestito.

Core Business: indica l'insieme delle attività svolte dall'Emittente e/o del Gruppo Percassi che, alla Data di Emissione, contribuiscono maggiormente alla produzione del relativo fatturato.

Covenant Finanziari: ha il significato di cui all'Articolo 13 (*Impegni dell'Emittente*) del Regolamento del Prestito.

Data di Calcolo: indica il 31 dicembre di ogni anno a partire dal 31 dicembre 2021.

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 28 febbraio e il 31 agosto 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 28 febbraio 2023 (incluso), ossia il 31 agosto 2023, il 28 febbraio e il 31 agosto 2024, il 28

febbraio 2025 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.

Data di Verifica: indica la data (i) che cade il 10° (decimo) Giorno Lavorativo successivo alla data di approvazione, da parte dei competenti organi sociali, di ciascun Bilancio Individuale e/o Bilancio Broseta Due (giorno che non potrà in ogni caso essere successivo al 30 giugno di ciascun anno), e (ii) in cui vengono verificati i *Covenant* Finanziari relativi alla Data di Calcolo immediatamente precedente tale Data di Verifica.

Dichiarazione sui *Covenant* Finanziari: indica la dichiarazione firmata dal legale rappresentante dell'Emittente, e di Broseta Due che attesti il rispetto, ovvero il mancato rispetto, alla Data di Calcolo dei *Covenant* Finanziari, completa dei calcoli necessari a dimostrare tale risultanza.

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: Immobiliare Percassi S.p.A., con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG), Codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163, REA BG – 204367, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00).

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 o del Gruppo Percassi in modo tale da compromettere significativamente la capacità stessa dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito.

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

Evento di Violazione dei *Covenant* Finanziari: indica il mancato rispetto, ad una Data di Calcolo, di 1 (uno) o più dei *Covenant* Finanziari.

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

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, Bergamo 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.

Gruppo: indica 3P e le società dalla stessa controllate, di volta in volta, direttamente o

indirettamente, ai sensi dell'Articolo 2359 del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile), ivi incluso l'Emittente.

Gruppo Percassi: indica l'Emittente e le Società Controllate dallo stesso Emittente, ivi inclusa Broseta Due.

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.

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

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 Connesse al Piano Percassi: indica tutte le operazioni, di natura ordinaria o straordinaria, (i) previste e/o necessarie ai sensi del, e/o (ii) contemplate dal, e/o (iii) finalizzate a sostenere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal, Piano Percassi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, operazioni di cessione, acquisizione e valorizzazione di asset immobiliari e/o di partecipazioni in società immobiliari esistenti o da acquisire anche mediante il ricorso a forme di Indebitamento Finanziario.

Operazioni Straordinarie: indica in relazione all'Emittente e/o alle Società Controllate:

- (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 e/o alle Società Controllate, 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 o comunque non causino la perdita, da parte dell'Emittente, della detenzione, diretta o indiretta, del controllo della Società Controllata (come definito ai sensi dell'Articolo 2359, comma 1, n. 1) o n. 2), del Codice Civile):

- (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 e/o delle Società controllate ovvero (b) con strumenti di quasi *equity* (ivi inclusi strumenti finanziari partecipativi) relativamente all'Emittente e/o alle Società Controllate, in un'ottica di medio-lungo periodo;
- (iii) le fusioni poste in essere tra l'Emittente e altre Società Controllate, ovvero tra queste ultime, fermo restando che, per effetto di tale fusione, nel primo caso l'Emittente sia l'incorporante e, nel secondo caso, la società derivante dalla fusione resti comunque Società Controllata dall'Emittente;
- (iv) la cessione e/o il conferimento di aziende e/o di singoli rami di azienda dell'Emittente a favore di Società Controllate od operazioni di *spin-off* in qualunque modo strutturate, purché gli elementi dell'attivo patrimoniale dell'Emittente oggetto di tali operazioni vengano acquisiti da Società Controllate;
- (v) le Operazioni Connesse al Piano Percassi, ivi incluse, per scopo di chiarezza, le operazioni di compravendita quote con o tra Società Controllate o Società Collegate che abbiano quale scopo principale la valorizzazione degli *asset* immobiliari del Gruppo e/o delle Società Collegate e che siano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano Percassi, tra le quali il conferimento o comunque la valorizzazione della quota di partecipazione detenuta dall'Emittente in Queensberry, anche attraverso la possibile realizzazione di operazioni di c.d. *bridge to disposal* con istituti creditizi;
- (vi) le Operazioni Straordinarie che siano previamente espressamente autorizzate dai Portatori dei Titoli o dal Rappresentante Comune (ove presente);

Parini: indica il dott. Paolo Parini, cittadino italiano, nato ad Alessandria il 27 agosto 1958, residente in Via Mylius 6/4, 16128 – Genova, codice fiscale PRNPLA58M27A182A.

Patrimonio Netto o PN: indica, con riferimento all'Emittente o a Broseta Due (a seconda dei casi) e sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e del Bilancio Broseta Due (a seconda dei casi), la somma algebrica delle seguenti voci (le lettere fanno riferimento alle corrispondenti voci dell'articolo 2424 del codice civile):

1. (+) A 1) Capitale (al netto della quota non ancora versata);
2. (+) A 2) Riserva da sovrapprezzo delle azioni;
3. (+) A 3) Riserve di rivalutazione;
4. (+) A 4) Riserva legale;
5. (+) A 5) Riserve statutarie;
6. (+) A 6) Altre riserve, distintamente indicate;
7. (+) A 8) Utili (perdite) portati a nuovo;
8. (+) A 9) Utili (perdita) dell'esercizio (al netto di eventuali dividendi e/o riserve per cui è stata deliberata la distribuzione);

9. (+) A 10) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.

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

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: indica il periodo di cui all'Articolo 3 (*Modalità di collocamento e sottoscrizione delle Obbligazioni. Limiti di sottoscrizione e circolazione*) del Regolamento del Prestito.

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.

Piano Percassi: indica il piano industriale relativo al Gruppo Percassi per il periodo 2020-2025, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 maggio 2020 ed eventuali successivi aggiornamenti, sulla base delle linee guida strategiche contenute nel Piano Percassi approvato.

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

Posizione Finanziaria Netta o PFN: indica, con riferimento all'Emittente e a Broseta Due (a seconda dei casi) e sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e del Bilancio Broseta Due (a seconda dei casi), la somma algebrica complessiva di:

1. Voci iscritte nel Passivo (lettera D) dello Stato Patrimoniale di cui all'Articolo 2424 del Codice Civile:

- (+) 1 – Obbligazioni;
- (+) 2 – Obbligazioni convertibili;
- (+) 3 – Debiti verso soci per finanziamenti;
- (+) 4 – Debiti verso banche (ivi inclusi i crediti ceduti *pro solvendo* a banche e/o a società di *factoring*, le anticipazioni bancarie);
- (+) 5 – Debiti verso altri finanziatori;
- (+) 8 – Debiti rappresentati da titoli di credito (per la quota parte di natura finanziaria);
- (+) 14 – Altri debiti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria).

Rimane esclusa dalle precedenti voci qualsiasi forma di finanziamento soci nella misura in cui siano subordinati e postergati all'integrale rimborso del Prestito Obbligazionario.

2. Voci iscritte nell'Attivo (lettera C) dello Stato Patrimoniale di cui all'Articolo 2424 del Codice Civile:

- (-) III 6) – Altri titoli;

- (-) IV – Disponibilità liquide (quali depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa);
- 3. (+) I debiti residui in linea capitale relativi ad operazioni di *leasing* in essere (calcolati secondo il principio contabile internazionale IAS 17) ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

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 28 febbraio 2021.

Queensberry S.A.: indica Queensberry S.A., con sede legale in 10 Rue Antoine Jans L-1820 Luxembourg, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lussemburgo n. B67420, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 274.217,88 (duecentosettaquattro mila duecentodiciasette/88), di cui l'Emittente detiene una partecipazioni pari a circa il 18% (diciotto per cento) del capitale sociale.

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.

Rappresentante per le Garanzie: indica Parini, nominato ai sensi del Mandato, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, ovvero il diverso soggetto nominato dai Portatori delle Obbligazioni.

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* <https://www.immobiliarepercassi.it>.

Soci: indica 3P.

Società Collegate: indica le società collegate all'Emittente, ai sensi dell'Articolo 2359 del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile).

Società Controllate: indica le società controllate, direttamente o indirettamente, ai sensi

dell'Articolo 2359, commi 1 e 2, del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile), dall'Emittente (inclusa Broseta Due).

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 al Gruppo Percassi, i seguenti Vincoli:

- (a) i Vincoli Esistenti;
- (b) 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;
- (c) 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 mandatarî dei suddetti enti od organizzazioni, a condizione che tali finanziamenti siano concessi nell'ambito della relativa società quale risultante dal vigente statuto;
- (d) i Vincoli costituiti, dopo la Data di Emissione, su Beni per finanziare l'acquisizione degli stessi da parte dell'Emittente e/o del Gruppo Percassi, purché il valore dei Beni gravati dai Vincoli non superi il valore dei Beni acquisiti;
- (e) 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*;
- (f) 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;
- (g) i Vincoli costituiti su Beni nel contesto di una Operazione Straordinaria Consentita o nel contesto di una Operazione Connessa al Piano Percassi;
- (h) ogni Vincolo accordato direttamente dalla legge, ad esclusione di quelli costituiti in conseguenza di una violazione di norme imperative; e
- (i) i Vincoli previamente approvati dai Portatori delle Obbligazioni.

Vincoli Esistenti: indica tutti i Vincoli esistenti alla Data di Emissione, con riferimento all'Emittente e a Broseta Due, come meglio specificato all'Allegato B al presente Regolamento del Prestito.

3P: indica 3P S.r.l., con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II, n. 102 – Bergamo (BG), Codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03871070169, REA

BG – 415373, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 12.000.000,00 (Dodiecimilioni/00).

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

Le Obbligazioni possono essere sottoscritte a partire dal 5 agosto 2020 al 28 agosto 2020 (il "Periodo di Offerta").

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta, 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 nel Periodo di Offerta, 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 25 (*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, il Periodo di Offerta (e ogni Periodo di Offerta Aggiuntivo) si riterrà chiuso e conseguentemente l'Emittente ne darà comunicazione ai sensi dell'Articolo 25 (*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 25 (*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 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 di soggetti che non rientrino nella categoria degli 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 e dell'Articolo 34-ter del Regolamento Emittenti.

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 5.000.000,00 (cinque milioni/00), denominato «*Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025*» (il "**Prestito**"), costituito da massime n. 1.000,00 (mille) obbligazioni al portatore del valore nominale unitario di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) cadauna (il "**Valore Nominale**") in taglio non frazionabile (le "**Obbligazioni**").

Il codice ISIN (*International Security Identification Number*) delle Obbligazioni è IT0005419079.

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.

Come meglio descritto all'Articolo 12 (*Garanzie*) del Regolamento del Prestito, a garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, in data 31 luglio 2020, l'Emittente ha costituito con atto unilaterale pegno di primo grado (il "**Pegno**") sulle quote di propria proprietà rappresentanti il 100% (cento per cento) del capitale sociale di Broseta Due, in favore del Rappresentante per le Garanzie, il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, in conformità all'Atto

di Pegno allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato C.

Inoltre, a garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, alla (o in prossimità della) Data di Emissione, Broseta ha concesso una fideiussione a prima richiesta (la "**Fideiussione**") per l'importo massimo pari a Euro 6.500.000,00 in favore del Rappresentante per le Garanzie, il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, in conformità al Contratto di Fideiussione allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato D.

I sottoscrittori iniziali delle Obbligazioni, con apposito mandato stipulato alla (o in prossimità della) Data di Emissione (il "**Mandato**"), hanno infatti nominato Parini, quale Rappresentante per le Garanzie degli attuali e futuri Portatori delle Obbligazioni, che agirà quale mandatario con rappresentanza ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile e al Mandato.

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 5.000,00 (cinquemila/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 31 agosto 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 scadenza del Periodo di Offerta, 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 31 agosto 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 6,75% (sei virgola settantacinque 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 semestrale 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 Prima Data di Pagamento che cade il 31 agosto 2022 (inclusa) e (ii) successivo ammortamento alla pari in 6 (sei) rate semestrali a partire dalla Data di Pagamento che cade il 28 febbraio 2023 (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.

PIANO DI AMMORTAMENTO PRESTITO*					PIANO DI AMMORTAMENTO SINGOLA OBBLIGAZIONE	
DATA	VALORE NOMINALE RESIDUO**	NUMERO RATE CAPITALE	% DI RIMBORSO QUOTA	% DI RIMBORSO QUOTA CUMULATA	VALORE NOMINALE RESIDUO SINGOLA OBBLIGAZIONE	RIMBORSO O QUOTA CAPITAL E SINGOLA

						OBBLIGA ZIONE
28 febbraio 2021	5.000.000,00				5.000,00	
31 agosto 2021	5.000.000,00				5.000,00	
28 febbraio 2022	5.000.000,00				5.000,00	
31 agosto 2022	5.000.000,00				5.000,00	
28 febbraio 2023	5.000.000,00	1	15%	15%	4.250,00	750,00
31 agosto 2023	4.250.000,00	2	15%	30%	3.500,00	750,00
28 febbraio 2024	3.500.000,00	3	15%	45%	2.750,00	750,00
31 agosto 2024	2.750.000,00	4	15%	60%	2.000,00	750,00
28 febbraio 2025	2.000.000,00	5	15%	75%	1.250,00	750,00
31 agosto 2025	0	6	25%	100%	0	1.250,00

*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.

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 a partire dalla Data di Pagamento che cadrà il 28 febbraio 2023 (inclusa).

Nel caso in cui l'Emittente intenda procedere al rimborso anticipato (totale o parziale) delle Obbligazioni, tale rimborso sarà esercitato nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni al 100% del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato, 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 25 (*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 (i) il rimborso anticipato integrale delle Obbligazioni; (ii) l'escussione del Pegno, da realizzarsi nei modi e con le forme di cui all'Atto di Pegno e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge; e (iii) l'escussione della Fideiussione, da realizzarsi nei modi e con le forme di cui al Contratto di Fideiussione e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge.

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 25 (*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 25 (*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 25 (*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 3P 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) (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*), diverso dal rispetto dei *Covenant* Finanziari, 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) **Violazione dei *Covenant* Finanziari**: il verificarsi di un Evento di Violazione dei *Covenant* Finanziari;
- (v) **Procedure concorsuali e crisi**: (a) l'avvio nei confronti dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 e/o di altra società del Gruppo; o (c) il verificarsi di una qualsiasi causa di scioglimento dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 e/o di altra società del Gruppo 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 e/o di altra società del Gruppo 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;

- (vi) **Liquidazione:** l'adozione di una delibera da parte dell'organo competente dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo con la quale si approvi: a) la messa in liquidazione dell'Emittente stesso e/o di altra società del Gruppo; ovvero b) la cessazione di tutta la, o di una parte sostanziale della, attività dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo;
- (vii) **Protesti, iscrizioni e trascrizioni:** l'elevazione, nei confronti dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo, di protesti cambiari, protesti di assegni, iscrizioni di ipoteche giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (viii) **Cessione dei beni:** la cessione dei beni ai creditori da parte dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo ai sensi dell'Articolo 1977 del Codice Civile, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (ix) **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;
- (x) **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;
- (xi) **Cross default:**
 - (a) il verificarsi di uno o più inadempimenti (tenuto conto di qualsiasi periodo di grazia eventualmente applicabile) da parte dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (b) una qualsiasi obbligazione di pagamento dell'Emittente (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) e/o di altra società del Gruppo 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/o di altra società del Gruppo e a condizione che l'importo complessivo che l'Emittente e/o altra società del Gruppo sia tenuta a rimborsare a seguito di tali eventi sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (xii) **Evento Pregiudizievole Significativo:** il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xiii) **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;
- (xiv) **Certificazione dei Bilanci:** il revisore legale, o la società di revisione, incaricato/a della revisione legale del Bilancio Individuale e/o del Bilancio Broseta Due non abbia proceduto alla certificazione dei suddetti documenti per l'impossibilità di esprimere un giudizio ovvero abbia espresso un giudizio negativo;
- (xv) **Pegno:** la nullità, l'annullamento, l'inefficacia o lo scioglimento in tutto od in parte del Pegno ovvero la violazione da parte dell'Emittente di uno o più obbligazioni poste a suo carico ai sensi dell'Atto di Pegno, a condizione che tali violazioni si protraggano per un periodo di almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi successivi all'invio di una apposita comunicazione scritta da parte dei Portatori delle Obbligazioni (o da parte del Rappresentante Comune);
- (xvi) **Fideiussione:** la nullità, l'annullamento, l'inefficacia o lo scioglimento in tutto od in parte della Fideiussione ovvero la violazione da parte dell'Emittente di uno o più obbligazioni poste a suo carico ai sensi del Contratto di Fideiussione, a condizione che tali violazioni si protraggano per un periodo di almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi successivi all'invio di una apposita comunicazione scritta da parte dei Portatori delle Obbligazioni (o da parte del Rappresentante Comune).

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 sono assistite dal Pegno di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*).

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 sullagestione dello stesso e/o di qualsiasi altra società.

12. Garanzie

A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, in data 31 luglio 2020, l'Emittente ha costituito, con atto unilaterale, il Pegno di primo grado, in favore del Rappresentante per le Garanzie – il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile – sulle quote di Broseta Due rappresentative del 100% (cento per cento) del capitale sociale della stessa, in conformità all'atto di pegno allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato C (l'“**Atto di Pegno**”).

Resta inteso che, in caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, il Pegno costituito ai sensi dell'Atto di Pegno rimarrà iscritto in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile.

A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, alla (o in prossimità della) Data di Emissione, Broseta ha concesso la Fideiussione, in conformità al contratto di fideiussione allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato D (il “**Contratto di Fideiussione**”).

Resta inteso che, in caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, la Fideiussione costituita ai sensi del Contratto di Fideiussione rimarrà in vigore in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile.

Tutti i costi, spese ed indennizzi relativi alla nomina e al mantenimento del Rappresentante per le Garanzie saranno a carico dell'Emittente.

13. 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 comunicare tempestivamente con le modalità di cui all'Articolo 25 (*Varie*):
 - (a) ogni informazione relativa ad eventuali modifiche significative consentite dell'oggetto sociale e/o della struttura societaria dell'Emittente e/o del Gruppo intervenute successivamente alla Data di Emissione;
 - (b) 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;
- (c) il verificarsi (1) di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito; (2) di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione; (3) di qualsiasi Evento Rilevante; e/o (4) di qualsiasi Evento Pregiudizievole Significativo;
 - (d) 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
 - (e) 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 o del Rappresentante per le Garanzie) i propri diritti e le relative azioni, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti;
 - (f) a fare in modo che Broseta Due acquisisca la piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Madonna della Neve", sito in Via Madonna della Neve n.27, Bergamo, di 1.736 (millesettecentotrentasei) mq oltre n.66 (sessantasei) box, entro e non oltre il 31 dicembre 2020. Trattasi di unità Immobiliari aventi destinazione d'uso industriale e locale tecnico e posti auto identificate al Catasto dei fabbricati del comune di Bergamo al foglio 52, particella 4435, subalterni 8,9,10,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,709,711. Posti auto identificati al catasto del Comune di Bergamo foglio 52, particella 15979, subalterni 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 211, 213, 214, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227;
- (ii) a fare in modo che i lavori relativi all'immobile denominato "Edificio F – Quarto Verde", sito in via Moretti angolo Via Bono in Bergamo, siano completati entro e non oltre il 31 dicembre 2020. Trattasi del completamento dello sviluppo immobiliare "Quarto Verde" che prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale identificato al Catasto dei fabbricati del comune di Bergamo al foglio 69, particelle 15775, 15776 e 15777;
 - (iii) a fare in modo che i fondi rivenienti dall'emissione delle Obbligazioni siano destinati al supporto del Piano Percassi e in ogni caso della crescita dimensionale interna ed esterna dell'Emittente e del Gruppo Percassi, astenendosi in ogni caso dall'effettuare investimenti a carattere speculativo;
 - (iv) 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;
 - (v) 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*;
 - (vi) 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 e/o del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi del Regolamento del Prestito e/o dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione e/o ai sensi di legge e (b) fare in modo che le Società Controllate non modifichino la propria forma giuridica e/o non apportino modifiche alle clausole dei propri statuti 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 e/o del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi del Regolamento del Prestito e/o dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione e/o ai sensi di legge;

(vii) a non creare né permettere la creazione di alcun Vincolo su Beni dell'Emittente e/o di società del Gruppo Percassi a garanzia degli obblighi dell'Emittente e/o delle Società Controllate e/o di terzi (inclusa, *inter alia*, 3P), ad eccezione dei Vincoli Ammessi;

(viii) a fare in modo che 3P non costituisca alcun Vincolo sulle azioni dell'Emittente;

(ix) senza il preventivo consenso scritto dei Portatori delle Obbligazioni (o del Rappresentante Comune) a:

(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;

(b) non approvare e fare in modo che non vengano approvate e non eseguire e fare in modo che non vengano eseguite operazioni di vendita, concessione in locazione, trasferimento o disposizione (in qualunque forma effettuata) di Beni dell'Emittente e/o di Società Controllate qualora:

(1)(I) il valore unitario di dette operazioni nel corso di ciascun anno solare di durata del Prestito sia superiore ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00); ovvero (II) per le operazioni che superino tale limite, qualora il valore unitario cumulativo (somma algebrica) di dette operazioni nel corso di ciascun anno solare di durata del Prestito sia inferiore ad Euro 2.500.000,00 (due milioni e cinquecentomila/00), fatta eccezione per le seguenti operazioni (che saranno, dunque, consentite a prescindere dal rispetto dei limiti di cui sopra): (X) le operazioni realizzate tra l'Emittente e le Società Controllate ovvero tra queste ultime; (Y) le operazioni rientranti nel *Core Business* dell'Emittente e delle relative Società Controllate; e (Z) le operazioni comunque previste nel Piano Percassi,

purché (per le operazioni rientranti nei sopracitati limiti o comunque consentite) il relativo corrispettivo sia reinvestito nel *Core Business* dell'Emittente e/o della relativa Società Controllata e sempreché non determinino un Cambio di Controllo. Ai fini di cui al paragrafo (1), per valore dell'operazione si intende il valore netto contabile dei Beni oggetto di locazione, vendita, trasferimento o disposizione iscritto nell'ultimo Bilancio Individuale e/o nel bilancio individuale della relativa Società Controllata approvato antecedentemente alla relativa operazione; e

(2) tali operazioni non prevedano il pagamento di alcun corrispettivo a favore

dell'Emittente e/o delle Società Controllate o prevedano il pagamento di un corrispettivo significativamente inferiore al sopracitato valore netto contabile o comunque a condizioni non di mercato;

- (c) non approvare e fare in modo che non vengano approvate e non eseguire e fare in modo che non vengano eseguite operazioni di acquisizione, conferimento, affitto e locazione di Beni (inclusi beni immobili, partecipazioni societarie, aziende e/o rami di azienda) che comportino cumulativamente impegni di spesa per l'Emittente e/o le Società Controllate eccedenti, per ciascun anno di durata del Prestito, Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila/00), fatta eccezione per (1) le operazioni realizzate tra l'Emittente e le Società Controllate ovvero tra queste ultime; (2) le operazioni rientranti nel Core Business dell'Emittente e delle relative Società Controllate; e (3) per le operazioni comunque previste nel Piano Percassi;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) senza pregiudizio per quanto previsto dall'Articolo 12 (*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;
- (xiii) a far sì che, a ciascuna Data di Verifica e con riferimento alla Data di Calcolo immediatamente precedente tale Data di Verifica, siano rispettati i seguenti *covenant* finanziari (i "**Covenant Finanziari**"):

LIVELLO	DATE DI CALCOLO			
EMITTENTE	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
PFN/PN≤	0,75	0,725	0,70	0,675
BROSETA DUE	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
PFN/PN≤	1,50	1,40	1,30	1,20

- (xiv) a rendere disponibili, attraverso le modalità di cui al successivo Articolo 25 (*Varie*), i seguenti documenti secondo la seguente tempistica:
- (a) annualmente, entro ciascuna Data di Verifica, i seguenti documenti relativi all'Emittente e a Broseta Due:

- il Bilancio Individuale e il Bilancio Broseta Due, come debitamente approvati dai rispettivi competenti organi sociali, completi del prospetto dei flussi di cassa e della relazione sulla gestione;
 - la relazione del Collegio Sindacale dell'Emittente e di Broseta Due relativa, rispettivamente, al Bilancio Individuale e al Bilancio Broseta Due;
 - la relazione del revisore o della società di revisione ai sensi del Decreto Legislativo n. 39 del 27 gennaio 2010 relativa al Bilancio Individuale e al Bilancio Broseta Due;
 - la Dichiarazione sui *Covenant* Finanziari;
- (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, e al fine di fare in modo che le società del Gruppo Percassi mantengano, in vigore tutte le autorizzazioni, i brevetti, i permessi, le licenze e/o le certificazioni necessari per lo svolgimento delle attività facenti parte del rispettivo *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 qualora ciò possa comportare un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xvii) a svolgere la propria attività, e a fare in modo che le società del Gruppo Percassi svolgano 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 e delle società del Gruppo Percassi 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 non permettere che alcuna delle Società Controllate assuma obblighi contrattuali o Vincoli che:
- (a) limitino il diritto di tale Società Controllata di pagare dividendi o effettuare distribuzioni;
 - (b) non permettano a tale Società Controllata di rispettare qualsiasi tipo di obbligazione di carattere finanziario nei confronti dell'Emittente;
 - (c) limitino il diritto, l'obbligo o la facoltà di tale Società Controllata di trasferire alcuno dei suoi Beni all'Emittente,
- qualora ciascuna di queste operazioni possa comportare il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xx) a garantire, anche attraverso opportune coperture assicurative, l'integrità delle strutture, dei Beni, degli *asset* o di altre componenti del *business*, proprio e di quello delle Società Controllate, rispetto a rischi giudicati di impatto significativo per la continuità aziendale o

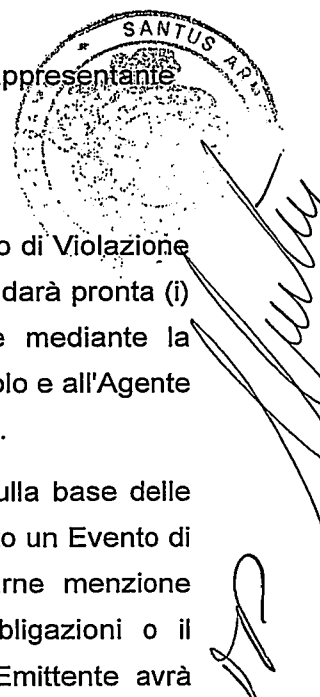
che possano recare pregiudizio al rispetto delle disposizioni del Regolamento del Prestito, ivi incluse le assicurazioni relative ai beni immobili e alla responsabilità civile degli amministratori (D&O – *Directors and Officers Insurance*);

- (xxi) a rispettare diligentemente tutti gli impegni assunti nei confronti di Monte Titoli, in relazione alla gestione accentrata delle Obbligazioni;
- (xxii) 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;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) a fare in modo che le riunioni dell'Assemblea dei soci di Broseta Due vengano convocate con modalità e tempistiche tali da consentire, in buona fede e secondo ragionevolezza, l'esercizio del diritto di voto spettante ai creditori pignoratizi – per il tramite del Rappresentante per le Garanzie – ai sensi dell'Atto di Pegno e del Regolamento del Prestito;
- (xxv) a (a) mantenere in essere, per tutta la durata del Prestito ed in conformità alle previsioni dell'Atto di Pegno, il Pegno; (b) mantenere in essere, per tutta la durata del Prestito ed in conformità alle previsioni del Contratto di Fideiussione, la Fideiussione; (c) rispettare quanto previsto dall'Articolo 25 (*Varie*); e (d) rispettare ed adempiere puntualmente a tutti gli obblighi previsti dall'Atto di Pegno e dal Contratto di Fideiussione;
- (xxvi) ad attivarsi, al ricorrere dei relativi presupposti, per la nomina del Rappresentante Comune ai sensi dell'Articolo 2417, comma 2, del Codice Civile.

14. **Covenant Finanziari**

Qualora l'Emittente ritenga, ad una Data di Verifica, che si sia verificato un Evento di Violazione dei *Covenant Finanziari*, calcolati con riferimento alla relativa Data di Calcolo, ne darà pronta (i) comunicazione ai Portatori delle Obbligazioni e al Rappresentante Comune mediante la Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*; (ii) informativa scritta all'Agente per il Calcolo e all'Agente per il Pagamento; e (iii) comunicazione con le modalità di cui all'Articolo 25 (*Varie*).

Qualora i Portatori delle Obbligazioni o il Rappresentante Comune ritengano, sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e/o del Bilancio Broseta Due, che si sia verificato un Evento di Violazione dei *Covenant Finanziari* e l'Emittente non abbia provveduto a farne menzione all'interno della Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*, i Portatori delle Obbligazioni o il Rappresentante Comune ne daranno pronta comunicazione all'Emittente e l'Emittente avrà l'obbligo di procedere prontamente a rettificare il contenuto della Dichiarazione sui *Covenant*



A circular stamp with the text "SANTUS A.P." around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink.

Finanziari, salvo il caso in cui l'Emittente stesso, entro i successivi 10 (dieci) Giorni Lavorativi, abbia contestato per iscritto la comunicazione dei Portatori delle Obbligazioni o del Rappresentante Comune.

In caso di contestazione da parte dell'Emittente, la determinazione dei Covenant Finanziari sarà demandata (anche su richiesta del Rappresentante Comune ovvero da parte dell'Emittente) alla determinazione di un collegio formato da 3 (tre) revisori (o società di revisione), di cui 1 (uno) nominato dall'Emittente, 1 (uno) dai Portatori delle Obbligazioni o dal Rappresentante Comune e il terzo di comune accordo dai primi 2 (due) soggetti nominati, ovvero in caso di disaccordo tra di essi, dal Presidente della Camera di Commercio di Bergamo. Il collegio arbitrale così nominato deciderà secondo quanto previsto dal codice di procedura civile in materia di arbitrato rituale. La sede dell'arbitrato sarà Bergamo.

I costi relativi alla risoluzione della controversia come sopra descritta saranno a carico della parte soccombente.

La decisione del collegio potrà essere impugnata anche per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia. Resta espressamente inteso che qualora i Portatori delle Obbligazioni (o il Rappresentante Comune) ovvero l'Emittente procedano di fronte alla giurisdizione ordinaria, la controparte avrà il diritto, a pena di decadenza esercitabile all'interno della comparsa di risposta, di sollevare l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario in virtù della presenza della clausola arbitrale. La mancata proposizione, all'interno della comparsa di risposta, dell'eccezione esclude la competenza arbitrale limitatamente alla controversia devoluta in quel giudizio.

15. 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.

16. 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.

17. Delibere ed autorizzazioni relative al Prestito

L'emissione del Prestito è stata deliberata, ai sensi dell'articolo 37 dello statuto sociale dell'Emittente, dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 31 luglio 2020, come risultante da verbale a rogito del Notaio Armando Santus di Bergamo, n. 62959/28965 rep., registrato a Bergamo il 31 luglio 2020 al n.26961 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il 31 luglio 2020 prot.n. 60146/2020, depositato ed iscritto a norma dell'Articolo 2436 del Codice Civile.

18. 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 25 (*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 21 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*).

19. 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.

20. Regime fiscale

Le informazioni di seguito riportate costituiscono solo una sintesi del regime fiscale delle Obbligazioni basato 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.

21. Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune

I Portatori delle Obbligazioni possono riunirsi in un'assemblea per la tutela degli interessi comuni (**"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 2.500 (duemilaecinquencento/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 5.500 (cinquemila cinquecento/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.

22. 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 25 (*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.

23. 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.

24. 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 Bergamo.

25. 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, Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG) ovvero (ii) PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dell'Emittente: immobiliarepercassi@pec.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 (i) nel presente Regolamento del Prestito che

si intende integrato, per quanto non previsto, dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia e (ii) nei documenti richiamati nel Regolamento del Prestito, tra i quali il Mandato a favore del Rappresentante per le Garanzie, il Contratto di Fideiussione e l'Atto di Pegno. In particolare, la sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni comporta la piena accettazione (a) della nomina di Parini quale Rappresentante per le Garanzie iniziale e, per tre esercizi sociali a far data dalla Data di Emissione, quale Rappresentante Comune; (b) del fatto che il Rappresentante per le Garanzie è stato nominato anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile e che agisce quale mandatario con rappresentanza; e (c) del fatto che il Rappresentante per le Garanzie è tra l'altro legittimato ad esercitare, in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, tutti i diritti relativi al Pegno creato ai sensi dell'Atto di Pegno nonché tutti i diritti relativi alla Fideiussione creata ai sensi del Contratto di Fideiussione.

Senza pregiudizio di quanto previsto all'Articolo 12 (*Garanzie*) che precede, 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, del Pegno, della Fideiussione e dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni, nonché il relativo esercizio anche da parte del Rappresentante per le Garanzie. 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 (ivi incluso l'Atto di Adesione al Mandato) e (b) compiere tutte le azioni, attività ed adempimenti, che dovessero risultare necessari od opportuni per preservare la validità ed efficacia del Prestito, del Pegno, della Fideiussione, del Mandato, dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni, nonché il relativo esercizio anche da parte del Rappresentante per le Garanzie.

The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp is a seal of the "GRUPPO DI AZIONE" (Group of Action) and contains the text "GRUPPO DI AZIONE" and "S.A.A. - S.p.A." around a central emblem.

Allegato A al Regolamento
ATTO DI ADESIONE AL MANDATO

A: Rappresentante per le Garanzie

Paolo Parini

Via Mylius 6/4

16128 – Genova

via pec: paoloparini@pec.libero.it

Cc: Immobiliare Percassi S.p.A.

Viale Vittorio Emanuele II n. 102

24121 Bergamo (BG)

via pec: immobiliarepercassi@pec.it

OGGETTO: ATTO DI ADESIONE AL MANDATO

Si fa riferimento:

- (1) al prestito obbligazionario di Immobiliare Percassi S.p.A. ("IP") per un importo nominale complessivo di massimi Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) (denominato «*Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025*», ISIN IT0005419079, costituito da massime n. 1.000,00 (mille) obbligazioni al portatore (le "**Obbligazioni**"), il tutto ai termini e alle condizioni del relativo regolamento (il "**Regolamento del Prestito**");
- (2) al mandato con rappresentanza (il "**Mandato**") stipulato in data 31 agosto 2020, tra il dott. Paolo Parini (il "**Rappresentante per le Garanzie**"), da un lato, e i sottoscrittori iniziali delle Obbligazioni, dall'altro, con il quale il dott. Paolo Parini è stato nominato quale Rappresentante per le Garanzie degli attuali e futuri portatori delle Obbligazioni, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile;
- (3) (i) all'Atto di Pegno, mediante il quale è stato costituito dall'Emittente un pegno di primo grado (di seguito, l' "**Atto di Pegno**"), sulla quota rappresentativa del 100% (cento per cento) del capitale sociale di Broseta Due S.r.l.; e (ii) al Contratto di Fideiussione con il quale è stata concessa una fideiussione a prima richiesta (il "**Contratto di Fideiussione**") per l'importo massimo pari ad Euro 6.500.000,00, da parte Broseta Due S.r.l., stipulati entrambi in data [31] agosto 2020 a garanzia degli obblighi di IP derivanti dalle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile).

1. Dichiarazione di adesione

Con il presente atto di adesione, [•] (il "**Nuovo Portatore delle Obbligazioni**"): (i) dichiara di aver sottoscritto e/o acquistato le Obbligazioni; (ii) fornisce al Rappresentante per le Garanzie adeguata evidenza (anche attraverso la consegna di apposite certificazioni, attestazioni e/o documenti) che attesti la titolarità delle Obbligazioni sottoscritte e/o acquistate; e (iii) dichiara aver preso visione di tutte le condizioni fissate (A) nel

Regolamento del Prestito e (B) nei documenti richiamati nel Regolamento del Prestito, tra i quali il Mandato a favore del Rappresentante per le Garanzie, l'Atto di Pegno e il Contratto di Fideiussione.

In particolare, per effetto [della sottoscrizione/dell'acquisto] delle Obbligazioni, il Nuovo Portatore delle Obbligazioni dichiara di aderire al Mandato e di essere vincolato dallo stesso, accettando quindi pienamente (a) la nomina del Rappresentante per le Garanzie; (b) il fatto che il Rappresentante per le Garanzie è stato nominato anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile e che agisce quale mandatario con rappresentanza; e (c) il fatto che il Rappresentante per le Garanzie è tra l'altro legittimato ad esercitare, in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, tutti i diritti relativi al pegno creato ai sensi dell'Atto di Pegno e della fideiussione concessa ai sensi del Contratto di Fideiussione.

2. Contatti

I contatti per il Nuovo Portatore delle Obbligazioni sono i seguenti

[•]

[Via] [Numero]

[Cap] [Città]

[PEC]

3. Effetto novativo

Nulla all'interno del presente atto di adesione comporta un effetto novativo ai sensi degli Articoli 1230 e seguenti del Codice Civile.

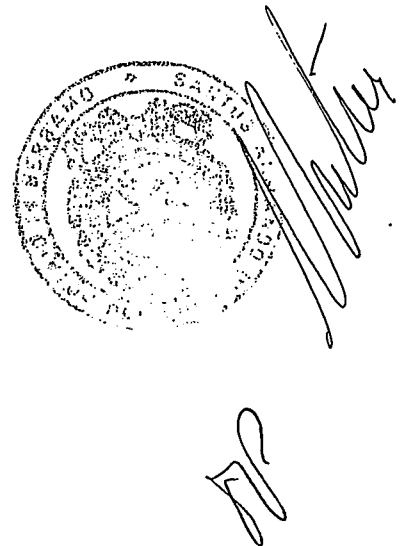
4. Legge regolatrice e foro competente

Il presente atto di adesione, e ogni obbligazione non contrattuale relativa allo stesso, sono regolati dal, e dovranno essere interpretati in conformità al, diritto italiano.

Il Tribunale di Milano ha competenza esclusiva in relazione a qualsiasi controversia relativa al presente atto di adesione, escluso ogni altro foro eventualmente competente.

Rappresentante per le Garanzie

[Nuovo Portatore delle Obbligazioni]

A circular stamp of the Tribunale di Milano is visible, with the text "TRIBUNALE DI MILANO" around the perimeter. To the right of the stamp, there are two handwritten signatures in black ink. One signature is larger and more stylized, while the other is smaller and appears to be a second signature or a date.

ALLEGATO "B" AL PEGGLIAMENTO

Dati della richiesta Denominazione: IMMOBILIARE PERCASSI S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato IMMOBILIARE PERCASSI S.R.L. con sede in BERGAMO C.F.: 01412370163

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO(Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da		
1		38	4690	2			A/10	10	8 vani	Totale: 354 m²	Euro 3.284,67	VIALE VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 102 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 14/06/2011 ai nr 30495/6230 a favore Banco BPM S.p.A.	
2		38	4690	3			A/2	8	5,5 vani	Totale: 158 m² Totale escluse aree scoperte**: 158 m²	Euro 1.008,38	VIALE VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 102 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 14/06/2011 ai nr 30495/6230 a favore Banco BPM S.p.A.	
3		69	15749	705			A/2	8	3 vani	Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte**: 60 m²	Euro 550,03	VIA ANDREA MORETTI n. 20 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
4		69	15749	708			A/2	8	5 vani	Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte**: 91 m²	Euro 916,71	VIA ANDREA MORETTI n. 20 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
5		69	15749	713			A/2	8	4 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m²	Euro 733,37	VIA ANDREA MORETTI n. 20 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
6		69	15749	769			C/6	9	30 m²	Totale: 35 m²	Euro 130,15	VIA ANDREA MORETTI n. 18 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2019	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
7		69	15749	809			C/6	9	20 m²	Totale: 23 m²	Euro 86,76	VIA ANDREA MORETTI n. 18 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2019	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
8		69	15749	813			C/6	9	19 m²	Totale: 20 m²	Euro 82,43	VIA ANDREA MORETTI n. 18 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2019	Ipoteca iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.	
9		50	1419	4			A/4	8	5 vani	Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 503,55	VIA VENTI SETTEMBRE n. 15 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Vincolo Ipotecario in corso di costituzione	
10		50	1419	5			A/4	8	7 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 704,96	VIA VENTI SETTEMBRE n. 15 piano: 4-5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Vincolo Ipotecario in corso di costituzione	
11		50	1419	9			C/3	7	13 m²	Totale: 16 m²	Euro 96,68	VIA VENTI SETTEMBRE n. 15 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Vincolo Ipotecario in corso di costituzione	

12		50	291 1419	5 8		A/10	6	4,5 vani	Totale: 93 m²	Euro 987,72	VIA VENTI SETTEMBRE n. 15 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Vincolo Ipotecario in corso di costituzione
13		50	291 1419	705 701		A/10	7	5,5 vani	Totale: 117 m²	Euro 1.406,05	VIA VENTI SETTEMBRE n. 15 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2016 protocollo n. BG0157467 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38116.1/2016)	Vincolo Ipotecario in corso di costituzione

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CLUSONE(Codice C800) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	
1		37	5372	1			area urbana		9 m²			VIA G. GUSMINI n. 64 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 protocollo n. BG0379100 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 157887.1/2011)	

3. Immobili siti nel Comune di MOZZO(Codice F791) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	4992		-	SEMIN ARBOR	2	00	59	Euro 0,38	Euro 0,40	FRAZIONAMENTO del 17/04/2013 protocollo n. BG0067448 in atti dal 17/04/2013 presentato il 16/04/2013 (n. 67448.1/2013)



[Handwritten signature]

[illegible]

88	69	15749	3553	V10	10vkm	Tronca 219 m	Tronca 2556,46 m	MAANDREA MORENTO 2° piano 4° Frazione LIGORSSA MARINO tel. 081/2019411000 BG000655 n. am. 27/365 (2208) e tel. 081/2019411000 BG000655 n. am. 18/365 (2208) e tel. 081/2019411000 BG000655 n. am. 18/365 (2208) e tel. 081/2019411000 BG000655 n. am.	Impresa iscritta al Registro Imprese di Bari il 18/07/2007 n. am. 27/365 (2208) e tel. 081/2019411000 BG000655 n. am. 18/365 (2208) e tel. 081/2019411000 BG000655 n. am.	Benedicenza Cantina Impiegaricassi S.p.A. con acollo munito
----	----	-------	------	-----	-------	--------------	------------------	--	---	---

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO(Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	
1		69	15774				area urbana		37 m²			VIA ANDREA MORETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 28/02/2017 protocollo n. BG0024245 in atti dal 01/03/2017 DIVISIONE (n. 5749, 1/2017)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.
2		69	15775				area urbana		1286 m²			VIA ANDREA MORETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 28/02/2017 protocollo n. BG0024245 in atti dal 01/03/2017 DIVISIONE (n. 5749, 1/2017)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.
3		69	15776				area urbana		41 m²			VIA ANDREA MORETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 28/02/2017 protocollo n. BG0024245 in atti dal 01/03/2017 DIVISIONE (n. 5749, 1/2017)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.
4		69	15777				area urbana		898 m²			VIA ANDREA MORETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 28/02/2017 protocollo n. BG0024245 in atti dal 01/03/2017 DIVISIONE (n. 5749, 1/2017)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 e in data 28/03/2018 ai nr. 14607/2333 entrambe a favore di UBI BANCA S.p.A.

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO(Codice A794) - Catasto dei Fabbicati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	
1		69	15749	984			A/10	7	15 vani	Totale: 486 m²	Euro 3.834,69	VIA ANDREA MORETTI n. 34 piano: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2019 protocollo n. BG0093467 in atti dal 17/08/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25083.1/2019)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 18/07/2007 ai nr. 47365/12208 a favore di UBI BANCA S.p.A.

4. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO(Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	GRAVAMI/VINCOLI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	108	6	1579	98C			D/8-15				Euro 0,016504	VIA ANDREA VIORENTINO, 42 - 00144 ROMA VARIAZIONE IN CLASSE A MENGO dati 7/4/2009 protocollo 166080442 mallo chi 7/8/2020 VARIAZIONE EDI CLASSE A MENGO C. 52A (2020)	Proprietà di Babiloni Atto n° 1307/2009 Atto n° 3534/2008 Atto n° 1 GIDRANO S.p.A.

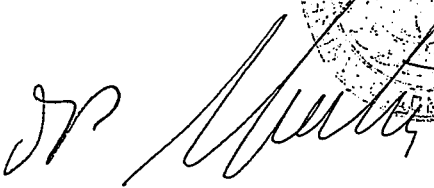
5. Unità Immobiliari site nel Comune di BERGAMO(Codice A794) - Catasto dei Fabbricati

S. C. Omnia Immobiliari s.r.l. del Comune di BERGAMO (C.so A / 24) - Catasto del F. Ad. B. C. A. 1													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		GRAVAMI/VINCOLI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		Indirizzo Dati derivanti da
1		68	2707	719			C/2	7	5 m ²	Totale: 5 m ²	Euro 28,15	VIA GIORGIO E GUIDO PAGLIA n. 1 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 28/02/2018 al nr. 8775/1461 a favore di BANCO BPM S.P.A..

2	68	2707	737		D/8				Euro 20,619,00	VIA GIORGIO E GUIDO PAGLIA n. 1 piano: T-S1; Variazione del 15/09/2014 protocollo n. BG0151729 in atti dal 15/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 69598.1/2014)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 28/02/2018 al nr. 8775/1461 a favore di BANCO BPM S.P.A..
3	68	2707	740		D/8				Euro 15,648,00	VIA GIORGIO E GUIDO PAGLIA n. 1D piano: 1; Variazione del 15/09/2014 protocollo n. BG0151729 in atti dal 15/09/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 69600.1/2014)	Ipoteca Iscritta a Bergamo in data 28/02/2018 al nr. 8775/1461 a favore di BANCO BPM S.P.A..

6. Unità Immobiliari site nel Comune di SERIATE (Codice I628) - Catasto dei Fabbricati											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	12780	270			C/6	3	28 m²	Totale: 31 m²	Euro 75,20
											VIA GUGLIELMO MARCONI n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2		27	12780	187			D/1				Euro 176,00
											VIA GUGLIELMO MARCONI n. SN piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2006 protocollo n. BG0141879 in atti dal 26/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14715.1/2006)





Allegato "C" al Regolamento

Repertorio numero Raccolta numero

ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI

PEGNO SULLA QUOTA DI

BROSETA DUE S.R.L.

concesso da

"Immobiliare Percassi s.p.a."

(in qualità di Costituente)

Bergamo, 31 (trentuno) agosto 2020 (duemilaventi).

Il presente Atto Unilaterale di Pegno su Quota è sottoscritto
da

"Immobiliare Percassi s.p.a.", con sede legale in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00, iscritta nel Registro Imprese di Bergamo con codice fiscale 01412370163 e con n. BG-204367 R.E.A. (P.Iva 01412370163), società per azioni di diritto italiano con unico azionista, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "3P PARTECIPAZIONI SRL" (di seguito il "Costituente" o "IP"), rappresentata dal signor

Percassi avv. Francesco, nato a Clusone (BG) il 9 settembre 1976, codice fiscale PRC FNC 76P09 C800R, residente a Bergamo, vicolo Sottoripa n. 6, domiciliato per la carica presso la sede della società suddetta, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione legale rappresentante del Costituente, munito degli occorrenti poteri come attribuitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2020 n. 62959/28965 rep. Notaio Armando Santus, meglio oltre indicata,

in favore del

Rappresentante per le Garanzie ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni (come di seguito definiti), in persona del signor **Parini dott. Paolo**, nato ad Alessandria il 27 agosto 1958, codice fiscale PRN PLA 58M27A182A, residente a Genova, via Mylius n. 6/4, cittadino italiano (di seguito, il "Rappresentante per le Garanzie" o "Parini").

Premesso che:

(a) in data 31 agosto 2020 (la "**Data di Emissione**"), IP ha avviato il collocamento delle obbligazioni relative al prestito obbligazionario (il "**Prestito**") di cui *infra*.

(b) Il collocamento delle Obbligazioni è avvenuto a valere sulla

delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2020, di cui al verbale a rogito del Notaio Armando Santus n. 62959/28965 rep., registrato a Bergamo il 31 luglio 2020 al n. 26961 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il 31 luglio 2020 prot.n. 60146/2020, mediante la quale IP ha deliberato l'emissione del Prestito, garantito e non convertibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 2410 e ss. del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), denominato "*Immobiliare Percassi S.p.A. - Tasso Fisso 6,75% - 2020-2025*", con durata di 5 (cinque) anni dalla Data di Emissione, fatti salvi i casi di rimborso anticipato previsti dal Regolamento del Prestito (come di seguito definito), costituito da massime n. 1.000 (mille) obbligazioni al portatore (le "**Obbligazioni**"), del valore nominale unitario di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) in taglio non frazionabile, con tasso fisso nominale annuo massimo lordo del 6,75% (sei virgola settantacinque per cento), calcolato sul valore nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, alle condizioni tutte di cui al regolamento del Prestito allegato al presente Atto di Pegno quale **Allegato "A"** (di seguito, il "**Regolamento del Prestito**").

(c) Le Obbligazioni sono destinate all'ammissione alle negoziazioni sul sistema multilaterale di negoziazione Vienna MTF (come di seguito definito) organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna (come di seguito definita) ovvero su altro sistema multilaterale di negoziazione anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2412, comma 5, del Codice Civile.

(d) Ai sensi del Regolamento del Prestito, il completo, corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni facenti capo a IP (in qualità di emittente delle Obbligazioni) nei confronti dei portatori delle obbligazioni (di seguito, i "**Portatori delle Obbligazioni**") è garantito, *inter alia*, dalla costituzione - con atto unilaterale - di un pegno di primo grado (di seguito, il "**Pegno**"), in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, sulla quota rappresentativa del 100% (cento per cento) (di seguito, la "**Quota**") del capitale sociale della Società (come di seguito definita).

(e) Il dott. Paolo Parini e i Sottoscrittori Iniziali delle Obbligazioni (come di seguito definiti) hanno stipulato un mandato con rappresentanza (di seguito, il "**Mandato**") con il quale il dott. Paolo Parini è stato nominato quale Rappresentante per le Garanzie degli attuali e futuri dai Portatori delle Obbligazioni, ai sensi

(f) Con il presente Atto di Pegno (come *infra* definito), al fine di garantire le Obbligazioni Garantite (come di seguito definite), il Costituente intende costituire, anche ai sensi dell'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, il Pegno in favore del Rappresentante per le Garanzie che sarà legittimato ad esercitare i diritti derivanti dal Pegno in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi (come di seguito definiti) nei limiti e alle condizioni di cui al presente Atto di Pegno e della normativa applicabile.

il Costituente riconosce quanto segue.

1.1 Premesse e Allegati

1.2 Definizioni

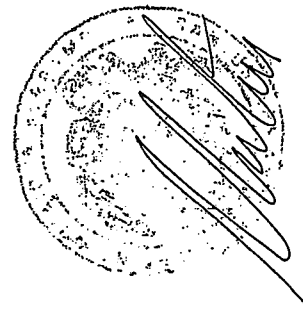
"Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 21 (Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune) del Regolamento del Prestito.

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

"Codice Civile" indica il Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente modificato e integrato.

(a) i Sottoscrittori Iniziali delle Obbligazioni; e
(b) ogni eventuale ulteriore sottoscrittore e/o successivo Portatore delle Obbligazioni che abbia sottoscritto apposito atto di adesione al Mandato.

"Data di Emissione" ha il significato attribuito a tale termine



nella Premessa (a) del presente Atto di Pegno.

"Data di Pagamento" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 1 (Definizioni) del Regolamento del Prestito.

"Data Finale del Periodo di Garanzia": indica la data in cui tutte le Obbligazioni Garantite risulteranno completamente, correttamente e puntualmente adempiute e soddisfatte, fermo restando che le Obbligazioni Garantite saranno considerate come completamente, correttamente e puntualmente adempiute al verificarsi del primo dei seguenti eventi: (i) la decorrenza del periodo di revocatoria di cui all'Articolo 67 della Legge Fallimentare o il periodo di inefficacia di cui all'Articolo 65 della Legge Fallimentare; o (ii) la consegna al Rappresentante per le Garanzie dei Documenti per la Cancellazione, fermo restando che non sia in essere una Causa di Escussione al momento in cui sia stato effettuato l'ultimo pagamento da parte di un Soggetto Rilevante.

"Diritti Connessi" indica:

- (a) qualsiasi Dividendo;
- (b) ogni diritto di opzione, di conversione, di scambio o qualsiasi altro diritto, bene o utilità di qualsiasi natura di volta in volta attribuito al Costituente, in cambio della o in relazione alla Quota e/o agli Strumenti Ulteriori;
- (c) ogni altro diritto di natura patrimoniale o altra interessenza comunque attribuiti o da attribuire al Costituente in relazione alla Quota e/o agli Strumenti Ulteriori derivante dalle voci elencate alle lettere (a) e (b) che precedono o comunque che non sia già ricompreso dalle predette voci.

"Diritti di Voto" indica i diritti di voto attribuiti dalla Quota o dagli Strumenti Ulteriori ai sensi delle applicabili disposizioni del Codice Civile.

"Dividendi" indica:

- (a) ogni dividendo e acconto sui dividendi pagati o pagabili in relazione alla Quota successivamente alla data del presente Atto di Pegno durante la validità del Pegno;
- (b) ogni altra distribuzione (in denaro o in natura) o altro importo pagato o pagabile in relazione alla Quota (incluso, a titolo esemplificativo, ogni importo pagato o pagabile in seguito alla distribuzione di riserve, comunque denominate, o il rimborso da parte della Società dei contributi dei soci o la liquidazione della Società o a qualsiasi altro titolo);
- (c) ogni dividendo, distribuzione o altro importo pagato o pagabile in relazione agli Strumenti Ulteriori.

"Documenti per la Cancellazione" indica i documenti elencati nell'Allegato "B" del presente Atto di Pegno.

"Evento Pregiudizievole Significativo" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 1 (Definizioni) del Regolamento del Prestito.

"Evento Rilevante" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 10 (Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni) del Regolamento del Prestito.

"Giorno Lavorativo" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 1 (Definizioni) del Regolamento del Prestito.

"Gruppo" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 1 (Definizioni) del Regolamento del Prestito.

"Legge Fallimentare" indica il Regio Decreto n. 267 del 16 marzo 1942, come successivamente modificato e integrato.

"Mandato" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (e) del presente Atto di Pegno.

"Materie Riservate" indica, con riferimento all'articolo 8 lett. e) dello statuto della Società, tutte le decisioni relative alla gestione straordinaria del patrimonio immobiliare della Società (quali, ad esempio, trasferimenti immobiliari, costituzione di vincoli su immobili, conclusione di accordi di locazione non a condizioni di mercato, etc.).

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

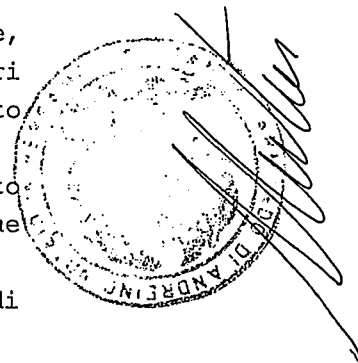
"Normativa Abusi di Mercato" indica tutta la normativa, di rango comunitario e nazionale, applicabile in materia di abusi di mercato, ivi inclusa quella relativa alla gestione e comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate e/o comunque regolamentate, quale risultante dal Regolamento (UE) 596/2014,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

"Obbligazioni" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (b) del presente Atto di Pegno.

"Obbligazioni Garantite" indica tutte le obbligazioni pecuniarie, esistenti o future, del Costituente nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni derivanti, a qualunque titolo, dal Prestito, includendo, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

(a) le obbligazioni di rimborso del capitale, per un importo nominale complessivo di massimi Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00), derivanti dal Prestito;

(b) le obbligazioni di pagamento di interessi corrispettivi o di



Handwritten signature or mark at the bottom right corner of the page.

mora derivanti dal Prestito;

(c) le obbligazioni di pagamento aventi ad oggetto spese, commissioni, compensi, oneri di rimborso, risoluzione e/o recesso, maggiori oneri, risarcimento di danni, indennizzi, indennità, imposte e/o tasse ovvero altre somme dovute da IP in qualità di emittente le Obbligazioni ai Portatori delle Obbligazioni e derivanti dal Regolamento del Prestito e/o dalle Obbligazioni;

(d) le obbligazioni di rimborso dei costi, imposte, oneri e spese, incluse quelle legali e notarili, sostenuti dal Rappresentante per le Garanzie e/o dai Portatori delle Obbligazioni per il recupero di somme agli stessi dovuti ai sensi o per effetto del Regolamento del Prestito e/o delle Obbligazioni;

(e) le obbligazioni di rimborso dei costi, oneri e spese (incluse quelle legali e fiscali) sostenuti e di ogni altra somma corrisposta dal Rappresentante per le Garanzie e/o dai Creditori Pignoratizi ai fini dell'escussione del Pegno sulla Quota costituita in forza del presente Atto di Pegno;

(f) le obbligazioni pecuniarie derivanti dall'invalidità o inefficacia delle obbligazioni di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) ed (e) che precedono incluse, a titolo esemplificativo, quelle ex Articolo 2033 o Articolo 2041 del Codice Civile (o previsioni equivalenti ai sensi di ogni diversa legge applicabile);

(g) nei limiti ammessi dalla legge, le obbligazioni pecuniarie conseguenti - anche successivamente alla data di adempimento di tutte le obbligazioni indicate alle lettere (a), (b), (c), (d), (e) e (f) che precedono - all'eventuale revoca o declaratoria di inefficacia o di inopponibilità, ai sensi delle disposizioni applicabili della Legge Fallimentare, dell'adempimento delle obbligazioni facenti capo al Costituente derivanti dal Regolamento del Prestito e/o dalle Obbligazioni,

fermo restando che se alcuna di tali obbligazioni pecuniarie sia dichiarata invalida o inefficace, o se il Pegno non potesse, o non potesse più, garantire alcuna di tali obbligazioni ai sensi della legge italiana, la validità e l'efficacia del Pegno e lo stesso continuerà a garantire l'esatto adempimento di tutte le altre obbligazioni pecuniarie di cui alla presente definizione.

"Oggetto del Pegno" indica, congiuntamente, la Quota, gli Strumenti Ulteriori (ove del caso) e i Diritti Connessi.

"Pagamento Rilevante" indica ogni pagamento effettuato da un Soggetto Rilevante in adempimento alle Obbligazioni Garantite.

"Pegno" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (d) del presente Atto di Pegno.

"Periodo di Garanzia" indica il periodo compreso tra la Data di Emissione e la Data Finale del Periodo di Garanzia. In ogni caso, qualora il Soggetto Rilevante sia soggetto a procedure concorsuali durante il Periodo di Garanzia, tale periodo sarà esteso fino al momento in cui sia decorso il periodo di revocatoria di cui all'Articolo 67 della Legge Fallimentare o il periodo di inefficacia di cui all'Articolo 65 della Legge Fallimentare.

"Portatori delle Obbligazioni" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (d) del presente Atto di Pegno.

"Prestito" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (a) del presente Atto di Pegno.

"Quota" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (d) del presente Atto di Pegno.

"Rappresentante per le Garanzie" indica Parini, nominato ai sensi del Mandato, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, ovvero il diverso soggetto nominato dai Portatori delle Obbligazioni.

"Regolamento del Vienna MTF" indica il regolamento di gestione e funzionamento del sistema multilaterale di negoziazione Vienna MTF della Borsa di Vienna.

"Regolamento del Prestito" ha il significato attribuito a tale termine nella Premessa (b) del presente Atto di Pegno.

"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.

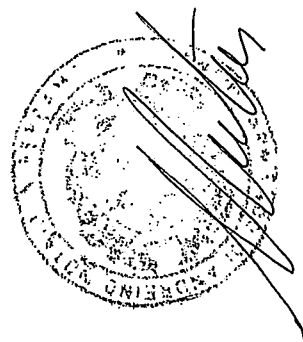
"Richiesta di Rimborso" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 10 (Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni) del Regolamento del Prestito.

"Società" indica **"BROSETA DUE S.R.L." Società Unipersonale** con sede Bergamo, viale Vittorio Emanuele II n. 102, capitale sociale versato Euro 6.200.000,00, iscritta nel Registro Imprese di Bergamo con codice fiscale 02776280980 e con n. BG-429109 R.E.A. (P.Iva 002776280980), società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di IMMOBILIARE PERCASSI S.R.L.

"Soggetto Rilevante" indica il Costituente, laddove abbia effettuato un Pagamento Rilevante e sia assoggettabile a fallimento o altra procedura concorsuale, e/o un soggetto diverso dal Costituente che abbia effettuato un Pagamento Rilevante.

"Sottoscrittori Iniziali" indica i sottoscrittori del Prestito alla Data di Emissione.

"Strumenti Ulteriori" indica ogni azione, quota, valore mobiliare,



A handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

diritto o provento attribuito o attribuibile in qualsiasi momento al Costituente:

- (a) in relazione alla Quota;
- (b) in cambio o sostituzione della Quota per effetto, ad esempio, di (1) fusione della Società con altra società o (2) scissione, totale o parziale, della Società in una o più beneficiarie o (3) trasformazione della Società.

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

"Ulteriori Diritti Amministrativi" indica i diritti amministrativi spettanti in relazione alla Quota ovvero agli Strumenti Ulteriori (ove esistenti) ai sensi dell'Articolo 2352, comma 6, del Codice Civile (richiamato dall'Articolo 2471-bis del Codice Civile), ovvero di ogni altra disposizione applicabile (inclusi, a titolo esemplificativo, il diritto di chiedere la convocazione dell'assemblea della Società, il diritto di intervenire nell'assemblea della Società, il diritto di impugnare le delibere dell'assemblea della Società, ma con esclusione del diritto di recedere dalla Società).

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

"Vincoli Ammessi" ha il significato attribuito a tale termine nell'Articolo 1 (Definizioni) del Regolamento del Prestito.

1.3 Interpretazione

Salvo ove diversamente indicato in questo Atto di Pegno:

- (a) i termini con la iniziale maiuscola non definiti nel presente Atto di Pegno, hanno il significato agli stessi attribuito nel Regolamento del Prestito e/o nel Mandato;
- (b) i riferimenti ad una disposizione di legge o regolamentare sono da intendersi a quella disposizione come eventualmente modificata e ricomprendono le disposizioni applicative e la relativa normativa secondaria;
- (c) i riferimenti ad un Articolo o ad un Allegato sono da intendersi ad un articolo o ad un allegato dell'Atto di Pegno;
- (d) le rubriche degli Articoli e i titoli degli Allegati sono stati inseriti esclusivamente per facilità di consultazione e non dovranno essere presi in considerazione ai fini dell'interpretazione di quanto previsto nell'Atto di Pegno;
- (e) le parole definite al singolare comprendono il plurale e viceversa.

2. GARANZIA

2.1 Pegno

(a) A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento delle Obbligazioni Garantite, il Costituente, ai sensi degli Articoli 2784 e seguenti del Codice Civile, costituisce irrevocabilmente in pegno di primo grado l'Oggetto del Pegno in favore del Rappresentante per le Garanzie che sarà legittimato ad esercitare i diritti derivanti dal Pegno in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi, anche ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile.

(b) Il Pegno garantisce - congiuntamente e per l'intero loro valore e senza vincolo di previa escussione dell'obbligato principale o di alcun altro garante reale o personale - tutte le Obbligazioni Garantite e ciascuna di essi individualmente.

2.2 Incremento della Quota - Strumenti Ulteriori

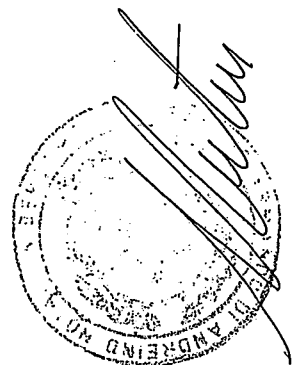
(a) In caso di aumento di capitale della Società (a titolo gratuito o a pagamento), il Pegno si estenderà automaticamente alla porzione del capitale sociale di cui il Costituente diverrà titolare nonché ai relativi Diritti Connessi, senza soluzione di continuità e con esclusione espressa di qualsiasi effetto novativo e il Costituente si impegna a fare tutto quanto ragionevolmente richiesto per iscritto dal Rappresentante per le Garanzie affinché il Pegno sia esteso a tale incremento del capitale sociale nonché ai relativi Diritti Connessi (ovvero per confermare tale estensione), in modo da far sì che il Pegno continui in qualsiasi momento a coprire il 100% (cento per cento) del capitale sociale della Società.

(b) Nel caso in cui il Costituente divenga titolare di Strumenti Ulteriori:

(i) Il Pegno si estenderà automaticamente, senza soluzione di continuità e con esclusione espressa di qualsiasi effetto novativo, a qualsiasi Strumento Ulteriore e ai relativi Diritti Connessi;

(ii) il Costituente dovrà prontamente sottoscrivere ogni documento e adottare ogni altra azione - e/o fare in modo che la Società prontamente sottoscriva ogni documento e adotti ogni altra azione - ragionevolmente richiesti dal Rappresentante per le Garanzie al fine di validamente estendere il Pegno sugli Strumenti Ulteriori (nonchè sui relativi Diritti Connessi) assegnati o attribuiti in cambio della Quota, incluse le formalità prescritte dall'Articolo 3 (Perfezionamento del Pegno) che segue.

(c) Qualora il Costituente non adempia alle obbligazione di cui ai paragrafi (b) e (c) che precedono, il Rappresentante per le Garanzie è sin d'ora autorizzato dal Costituente, in nome e per



SP

conto dei Creditori Pignoratizi, ad eseguire o far eseguire, le annotazioni nel libro soci della Società, come eventualmente trasformata o quale risultante da operazioni di fusione e scissione, ovvero sui certificati rappresentativi degli Strumenti Ulteriori, addebitando al Costituente ogni relativa spesa e onere.

3. PERFEZIONAMENTO DEL PEGNO

3.1 Registrazione e annotazione del Pegno

(a) Tempestivamente, e comunque entro 3 (tre) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Pegno, il Costituente si impegna a far sì, anche ai sensi dell'articolo 1381 del Codice Civile, che una copia del presente Atto di Pegno sia depositata per la registrazione presso il competente Registro delle Imprese ai sensi dell'Articolo 2470 del Codice Civile.

(b) Il Costituente si impegna, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1381 del Codice Civile, a far sì che un amministratore della Società annoti il Pegno nel libro soci della Società, ove istituito, ed entro 7 (sette) Giorni Lavorativi da tale annotazione, consegna al Rappresentante per le Garanzie in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi un estratto (autenticato da un notaio) della pagina di tale libro soci, comprovante l'avvenuta annotazione.

(c) Non appena ragionevolmente possibile e, in ogni caso, entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla sottoscrizione del presente Atto di Pegno, il Costituente si impegna a consegnare al Rappresentante per le Garanzie in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi una visura camerale che dia evidenza dell'iscrizione del Pegno presso il competente Registro delle Imprese.

4. DIRITTI DI VOTO, DIVIDENDI E ULTERIORI DIRITTI AMMINISTRATIVI

4.1 Diritti di Voto e Ulteriori Diritti Amministrativi

(a) Fino alla ricezione, da parte del Costituente, della Richiesta di Rimborso inviata dal Rappresentante per le Garanzie al verificarsi di un Evento Rilevante, in deroga all'Articolo 2352, comma 1, del Codice Civile e/o ad ogni altra disposizione applicabile, i Diritti di Voto, in ogni genere di assemblea della Società, nonché gli Ulteriori Diritti Amministrativi, in deroga all'Articolo 2352, comma 6, del Codice Civile e/o ad ogni altra disposizione applicabile, rimarranno in capo al Costituente con le limitazioni di cui al successivo Articolo 4.2 (Diritti di Voto per le Materie Riservate) e fatto salvo quanto previsto all'Articolo 4.3 (Verificarsi di un Evento Rilevante) che segue, fermo restando che essi non potranno essere esercitati dal Costituente nell'assemblea della Società in modo tale da:

(i) determinare il verificarsi di un Evento Rilevante;
(ii) arrecare pregiudizio alla validità o alla possibilità di escussione del Pegno o ai diritti e agli interessi dei Creditori Pignoratizi e/o del Rappresentante per le Garanzie inerenti all'Oggetto del Pegno; o
(iii) risultare in contrasto con le disposizioni del Regolamento del Prestito e/o del presente Atto di Pegno e/o del Mandato.

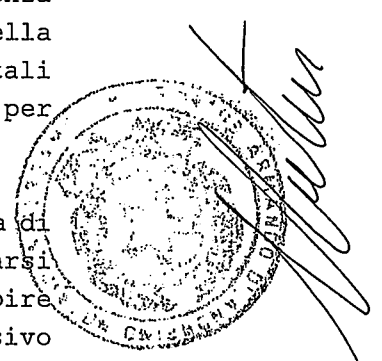
4.2 Diritti di Voto per le Materie Riservate

(a) Fatto salvo quanto previsto al precedente Articolo 4.1 (Diritti di Voto e Ulteriori Diritti Amministrativi) e a prescindere dal verificarsi di un Evento Rilevante, i Diritti di Voto nelle assemblee della Società chiamate a deliberare su una o più delle Materie Riservate - e in ogni caso su proposte di modifica dello statuto della Società con riferimento alle Materie Riservate - spetteranno, fino alla Data Finale del Periodo di Garanzia, esclusivamente al Rappresentante per le Garanzie in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi per tutto il periodo di efficacia del presente Atto di Pegno.

(b) Al fine di consentire al Rappresentante per le Garanzie (1) di verificare se tra le materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della Società vi siano proposte di deliberazioni inerenti a Materie Riservate e, conseguentemente, (2) di esercitare il diritto di cui alla precedente lettera (a), il Costituente si impegna a trasmettere al Rappresentante per le Garanzie tempestivamente tutti gli avvisi di convocazione dell'assemblea (ordinaria e/o straordinaria) della Società e dell'eventuale documentazione di supporto relativa alle Materie Riservate messa a disposizione dalla Società. Inoltre, sempre al fine di consentire al Rappresentante per le Garanzie di esercitare il diritto di cui alla precedente lettera (a) del presente Articolo 4.2, il Costituente si impegna ad opporsi alla discussione relativa a Materie Riservate nell'ambito di eventuali assemblee totalitarie della Società chiamate a deliberare su tali materie in assenza delle formalità di convocazione previste dallo statuto della Società e, in ogni caso, ad astenersi dal votare su tali deliberazioni, informando tempestivamente il Rappresentante per le Garanzie di tali circostanze.

4.3 Dividendi

Fino alla ricezione, da parte del Costituente, della Richiesta di Rimborso inviata dal Rappresentante per le Garanzie al verificarsi di un Evento Rilevante, il Costituente ha il diritto a percepire tutti i Dividendi, fermo restando quanto previsto dal successivo



DP

Articolo 4.4 (Verificarsi di un Evento Rilevante).

4.4 Verificarsi di un Evento Rilevante

(a) Dal momento dell'invio, da parte del Rappresentante per le Garanzie, della Richiesta di Rimborso al verificarsi di un Evento Rilevante - salvo che il Rappresentante per le Garanzie non informi successivamente per iscritto il Costituente che l'Evento Rilevante sia stato rinunciato - il Rappresentante per le Garanzie, in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi:

(i) percepirà, o darà istruzioni ad altro soggetto debitamente autorizzato e dallo stesso nominato per l'incasso dei pagamenti di, tutti i Dividendi (ivi inclusi quelli già deliberati dall'assemblea della Società ma non ancora distribuiti). I Dividendi saranno imputati a soddisfazione delle Obbligazioni Garantite scadute secondo le modalità e l'ordine di applicazione previsti nel Regolamento del Prestito o, qualora non vi fossero Obbligazioni Garantite scadute, saranno trattenuti dal Rappresentante per le Garanzie a garanzia delle Obbligazioni Garantite; e

(ii) avrà facoltà (ma non l'obbligo salvo che sia stato in tal senso appositamente incaricato, per effetto di istruzioni trasmesse dai Portatori delle Obbligazioni, a seguito di valida delibera assunta dalla relativa assemblea) di esercitare i Diritti di Voto (anche con riferimento ad assemblee della Società già convocate) e gli Ulteriori Diritti Amministrativi, ivi incluso il diritto di sottoporre argomenti all'assemblea dei soci della Società ai sensi dell'Articolo 2479 del Codice Civile. Ai sensi del presente Articolo 4.4 (Verificarsi di un Evento Rilevante), il Rappresentante per le Garanzie potrà in ogni momento, con la comunicazione di cui sopra o con una comunicazione successiva, informare il Costituente per iscritto che intende esercitare i Diritti di Voto e gli Ulteriori Diritti Amministrativi; la comunicazione potrà anche essere indirizzata direttamente al Presidente dell'assemblea della Società in occasione della prima assemblea alla quale il Rappresentante per le Garanzie intende partecipare. Sino a tale comunicazione, i Diritti di Voto e gli Ulteriori Diritti Amministrativi continueranno ad essere esercitati dal Costituente ovvero dal Rappresentante per le Garanzie, a seconda dei casi, in conformità a quanto previsto dall'Articolo 4.1 (Diritti di Voto e Ulteriori Diritti Amministrativi) e dall'Articolo 4.2 (Diritti di Voto per le Materie Riservate) che precedono.

5. ESCUSSIONE DEL PEGNO

5.1 Escussione

(a) Al verificarsi di una Causa di Escussione e in ogni momento successivo alla stessa, il Rappresentante per le Garanzie, salvo ogni altro diritto o azione esercitabile ai sensi della legge applicabile, avrà facoltà di, ovvero dovrà in caso di istruzioni ricevute previa delibera validamente assunta dall'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni, far vendere l'Oggetto del Pegno o parte di esso, dopo che saranno trascorsi 5 (cinque) giorni dal ricevimento da parte del Costituente della intimazione inviata dal Rappresentante per le Garanzie ai sensi dell'Articolo 2797, comma 1, del Codice Civile, salvo il diritto di cui all'Articolo 2798 del Codice Civile.

(b) Ai fini dell'escussione del Pegno, ogni diritto relativo alla limitazione della circolazione dell'Oggetto del Pegno eventualmente previsto dallo statuto della Società in favore dei soci, dovrà essere considerato come rinunciato dal Costituente e in ogni caso non applicabile al Pegno.

(c) Anche ai fini del presente Articolo 5.1 (Escussione), il Costituente accetta e riconosce che il Rappresentante per le Garanzie possa rappresentare ciascuno dei Creditori Pignoratizi ai fini di ogni formalità relativa all'escussione del Pegno e al trasferimento dell'Oggetto del Pegno.

5.2 Procedimento di vendita dell'Oggetto del Pegno

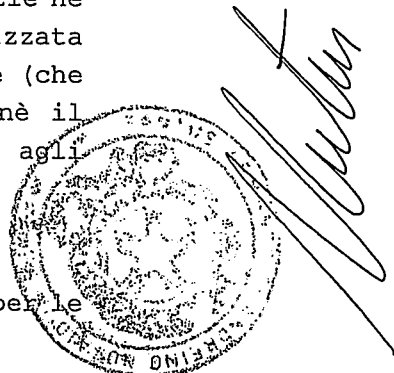
(a) Nei casi previsti al paragrafo (a) dell'Articolo 5.1 (Escussione) che precede, il Costituente e il Rappresentante per le Garanzie convengono espressamente che la relativa vendita dell'Oggetto del Pegno, salvo il diritto di cui all'Articolo 2797, secondo e quarto comma e dell'Articolo 2798 del Codice Civile, potrà essere effettuata, in tutto o in parte, anche in più rate, con o senza incanto:

(i) a mezzo di un intermediario finanziario autorizzato scelto dal Rappresentante per le Garanzie (che non potrà tuttavia essere nè un Creditore Pignoratizio nè il Rappresentante per le Garanzie nè una società collegata agli stessi) o di altra persona autorizzata a tali atti individuata dal Rappresentante per le Garanzie (che non potrà tuttavia essere nè un Creditore Pignoratizio nè il Rappresentante per le Garanzie nè una società collegata agli stessi); e/o

(ii) a mezzo di un ufficiale giudiziario.

6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL COSTITUENTE

(a) Il Costituente dichiara e garantisce al Rappresentante per le Garanzie (e ai Creditori Pignoratizi) quanto segue:



A small, handwritten signature or mark is located at the bottom right corner of the page.

(i) di essere legittimo pieno titolare della Quota e dei Diritti Connessi, che la Quota è libera da ogni vincolo, onere, diritto reale di garanzia, gravame, restrizione, privilegio, diritto di opzione, prelazione, clausola di gradimento o da qualsiasi altro gravame di natura legale, statutaria o contrattuale, in favore di terzi, ad eccezione del Pegno e da quelli derivanti direttamente dalla legge;

(ii) la Quota rappresenta il 100% (cento per cento) del capitale sociale della Società;

(iii) la Società è una società a responsabilità limitata validamente costituita ed esistente secondo il diritto italiano, non verte in stato di insolvenza e non è soggetta ad alcuna procedura concorsuale, di liquidazione o ad altra procedura analoga in Italia ovvero in ogni altra giurisdizione e non ha intenzione di cedere i suoi beni ai creditori ai sensi dell'articolo 1977 del Codice Civile;

(iv) nessun procedimento è stato intrapreso dalla Società, dai suoi amministratori o dal Costituente per modificare il capitale sociale della Società, incluso a titolo esemplificativo e non esaustivo la riduzione del capitale sociale e non vi è intenzione di intraprenderlo;

(v) il Costituente ha piena capacità, diritto e legittimazione (1) alla sottoscrizione del presente Atto di Pegno nonché di qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario ai fini dell'esecuzione delle previsioni contenute nell'Atto di Pegno o nel Regolamento del Prestito nonché (2) all'esecuzione delle previsioni e degli obblighi contenuti in tali documenti;

(vi) nessuno specifico permesso, autorizzazione o simile provvedimento amministrativo è richiesto per la stipulazione, validità, efficacia ed esecuzione del presente Atto di Pegno e del Prestito e, se richiesto, è stato debitamente ottenuto;

(vii) il capitale sociale della Società è stato validamente emesso, sottoscritto e versato nell'ammontare di Euro 6.200.000,00 (seimilioniduecentomila/00) e corrispondentemente la Quota è stata validamente sottoscritta ed interamente liberata e non sono state deliberate nuove operazioni sul capitale sociale della Società;

(viii) la sottoscrizione e l'adempimento da parte del Costituente del presente Atto di Pegno (nonché degli altri atti di cui il medesimo è o sarà parte ai sensi ed in virtù degli stessi), nonché l'esecuzione del Prestito, non viola nè violerà, nè determina o determinerà alcuna violazione, risoluzione, revoca, inadempimento

e/o modifica di, alcuna disposizione contenuta:

(A) in qualsivoglia contratto, atto, obbligazione o altra operazione o patto di cui è parte o da cui è vincolato ovvero dai quali sono vincolati i propri beni;

(B) nell'atto costitutivo, statuto, documenti societari e/o delibere del Costituente; o

(C) in qualsiasi disposizione o provvedimento applicabile;

(ix) non vi sono azioni giudiziarie, controversie o procedimenti arbitrali in corso ovvero pendenti o minacciati contro il Costituente, dinanzi a qualsivoglia organo giudiziario, amministrativo o arbitrale, in Italia e/o all'estero, in relazione all'Oggetto del Pegno;

(x) il presente Atto di Pegno costituisce, per il Costituente, obbligazioni legittime, valide, vincolanti, azionabili ed escutibili, in conformità ai rispettivi termini e condizioni; e

(xi) il presente Atto di Pegno crea, subordinatamente al perfezionamento delle formalità indicate all'Articolo 3 (Perfezionamento del Pegno) che precede, una garanzia di primo grado in favore del Rappresentante per le Garanzie, in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, a garanzia delle Obbligazioni Garantite, in conformità con le disposizioni del presente Atto di Pegno.

(b) Le dichiarazioni e garanzie di cui sopra dovranno considerarsi ripetute e confermate, per tutto il Periodo di Garanzia, e ad ogni Data di Pagamento.

7. IMPEGNI DEL COSTITUENTE

Il Costituente si impegna a:

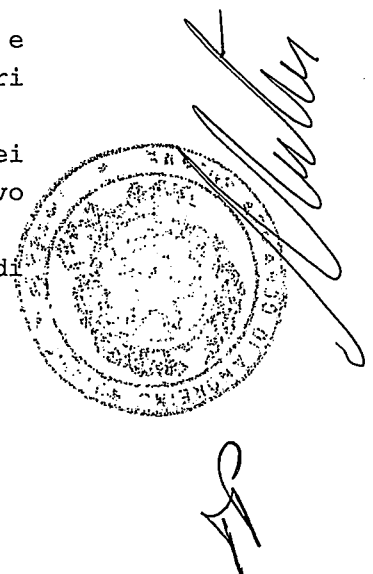
(a) sottoscrivere e consegnare al Rappresentante per le Garanzie tutti gli atti, certificati o documenti e compiere tutte le azioni, attività e adempimenti che dovessero essere necessari od opportuni al fine di:

(i) costituire e perfezionare un pegno valido ed efficace ai sensi del presente Atto di Pegno;

(ii) preservare la validità ed efficacia del Pegno e i diritti e le azioni del Rappresentante per le Garanzie e dei Creditori Pignoratizi ai sensi del presente Atto di Pegno;

(iii) preservare la validità ed efficacia del Prestito e dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni, nonché il relativo esercizio;

(iv) compiere tutte le formalità previste dal presente Atto di Pegno; e



(v) permettere al Rappresentante per le Garanzie e ai Creditori Pignoratizi l'esercizio dei diritti e delle azioni ad essi spettanti ai sensi del presente Atto di Pegno;

(b) comunicare prontamente al Rappresentante per le Garanzie 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; e (ii) consegnare prontamente al Rappresentante per le Garanzie tutte le comunicazioni e ogni altro documento ricevuto e relativo all'Oggetto del Pegno, in ogni caso nel rispetto (1) della normativa anche regolamentare *pro tempore* applicabile (inclusa la Normativa Abusi di Mercato ove applicabile) e (2) del Regolamento del Vienna MTF fino a quando le Obbligazioni risultino quotate sul tale mercato (ovvero delle regole applicabili in altra piattaforma di negoziazione dove le Obbligazioni saranno di tempo in tempo quotate);

(c) a proprie spese, sottoscrivere uno o più atti ricognitivi, confermativi e/o estensivi del Pegno, di forma e contenuto soddisfacenti per il Rappresentante per le Garanzie, qualora ciò si rendesse - per qualsiasi motivo - necessario o anche solo, a ragionevole giudizio del Rappresentante per le Garanzie, opportuno, senza che ciò in alcun modo costituisca novazione del presente Atto di Pegno e di tutto o parte di quanto in esso previsto e con espresso consenso sin da ora rilasciato dal Costituente affinché detti eventuali ulteriori atti prendano effetto (ove possibile) dalla data del presente Atto di Pegno;

(d) intraprendere a proprie spese qualsiasi azione necessaria o opportuna (incluso, a titolo esemplificativo, nell'esercizio dei diritti di voto e dei diritti amministrativi relativi alla Quota) che il Rappresentante per le Garanzie possa ragionevolmente richiedere per garantire la validità, l'efficacia e la possibilità di escussione del Pegno o dei diritti del Rappresentante per le Garanzie e dei Creditori Pignoratizi ai sensi del presente Atto di Pegno e/o del Regolamento del Prestito, anche, a titolo esemplificativo, contro eventuali pretese di terzi;

(e) fatti salvi i Vincoli Ammessi, non creare o permettere la creazione di alcun vincolo, diritto reale di garanzia, gravame o

diritto di opzione o prelazione, di qualunque natura o qualsiasi diritto di qualunque terzo sull'Oggetto del Pegno ed assicurare che in ogni momento l'Oggetto del Pegno rimanga libero da tali garanzie e diritti, nonchè liberamente trasferibile;

(f) non intraprendere azioni che possano pregiudicare la validità, l'efficacia o la possibilità di escussione del Pegno o dei diritti del Rappresentante per le Garanzie e/o dei Creditori Pignoratizi ai sensi del presente Atto di Pegno, ovvero determinare l'insorgenza di un Evento Rilevante;

(g) non vendere, trasferire, cedere o altrimenti disporre, in tutto o in parte, dei propri diritti in relazione all'Oggetto del Pegno;

(h) fare in modo che l'Oggetto del Pegno rappresenti sempre il 100% (cento per cento) del capitale sociale della Società;

(i) fare tutto quanto in proprio potere per evitare che la Società modifichi la propria forma giuridica e/o apporti modifiche alle clausole del proprio statuto che possano costituire un Evento Pregiudizievole Significativo per i diritti dei Portatori delle Obbligazioni e/o del Rappresentante per le Garanzie ovvero che possano pregiudicare o rendere significativamente più difficoltoso l'esercizio dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni e/o del Rappresentante per le Garanzie ai sensi del Regolamento del Prestito e/o dell'Atto di Pegno e/o ai sensi di legge;

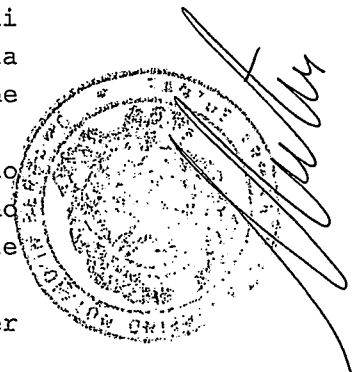
(j) fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 4.2 (Diritti di Voto per le Materie Riservate), nei casi in cui il Costituente abbia la facoltà di esercitare i Diritti di Voto:

(i) consegnare tempestivamente al Rappresentante per le Garanzie (1) copia di ogni avviso di convocazione dell'Assemblea dei soci della Società; (2) in relazione alle assemblee totalitarie tenute ai sensi dell'Articolo 2479-bis, comma 5, del Codice Civile, una comunicazione indicante l'ordine del giorno dell'assemblea insieme a tutti gli allegati; nonchè (3) qualunque altra comunicazione inviata dalla Società ai soci;

(ii) non votare in alcuna assemblea (anche totalitaria tenuta ai sensi dell'Articolo 2479-bis, comma 5, del Codice Civile) della Società su punti non specificamente menzionati nel relativo ordine del giorno; e

(iii) inviare al Rappresentante per le Garanzie qualora richiesto dallo stesso, non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dal giorno in cui si è tenuta l'assemblea della Società, una copia del verbale di tale assemblea;

(k) a proprie spese, consegnare prontamente al Rappresentante per



A handwritten signature or mark at the bottom right of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar character.

le Garanzie una copia dello statuto della Società autenticato da notaio come di volta in volta modificato (ove ammesso), entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi da ciascuna modifica (ove consentita);
(l) rispettare ogni altro obbligo previsto in capo ad esso ai sensi del Regolamento del Prestito;

(m) fare tutto quanto in proprio potere, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 1381 del Codice Civile, affinché la Società prenda atto delle disposizioni di cui al presente Atto di Pegno, anche con riferimento a quanto previsto all'Articolo 4.4 (a) che precede.

8. CANCELLAZIONE DEL PEGNO

8.1 Liberazione dal Pegno

(a) Il Pegno sarà cancellato dal Rappresentante per le Garanzie, in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, a richiesta del Costituente e con costi e spese a carico dello stesso, contestualmente alla data del completo, corretto e puntuale adempimento delle Obbligazioni Garantite di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) ed (e) di cui all'Articolo 1.2 (Definizioni) del presente Atto di Pegno e, qualora venute ad esistenza entro la data di richiesta di liberazione della Quota dal Pegno, quelle di cui alla lettera (f) della definizione di Obbligazioni Garantite a condizione che alla data di liberazione:

(i) non sussista alcun Evento Rilevante;

(ii) vengano consegnati al Rappresentante per le Garanzie i Documenti per la Cancellazione.

(b) In caso di mancata consegna al Rappresentante per le Garanzie dei Documenti per la Cancellazione, la Quota non verrà liberata dal Pegno che, anche in deroga all'Articolo 1200 del Codice Civile, rimarrà in vigore a garanzia delle Obbligazioni Garantite di cui alla lettera (g) della definizione di Obbligazioni Garantite, nonostante ogni rimborso o adempimento totale o parziale delle altre Obbligazioni Garantite, fino allo scadere del Periodo di Garanzia.

8.2 Cancellazione del Pegno

(a) Contestualmente alla liberazione della Quota dal Pegno, il Rappresentante per le Garanzie, con costi e spese a carico del Costituente acconsentirà all'annotazione della cancellazione del Pegno nel libro soci della Società, ove istituito, e presso il competente Registro delle Imprese.

9. IL RAPPRESENTANTE PER LE GARANZIE

(a) Il Costituente prende atto ed accetta irrevocabilmente che:

(i) il Rappresentante per le Garanzie agisce quale mandatario con rappresentanza dei Portatori delle Obbligazioni, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile e, se del caso, degli Articoli 2417 e ss. del Codice Civile, ed in conformità al Regolamento del Prestito e al Mandato che il Costituente dichiara di conoscere in quanto allegato al Regolamento del Prestito e, per quanto occorrer possa, accettare integralmente;

(ii) il Rappresentante per le Garanzie ha potere di rappresentanza, attiva e passiva, sostanziale e processuale dei Portatori delle Obbligazioni all'effetto che ogni diritto e facoltà spettante ad essi ai sensi dell'Atto di Pegno e/o del Regolamento del Prestito, potrà essere esercitato dal Rappresentante per le Garanzie, ivi inclusa la facoltà di votare nell'assemblea dei soci della Società, nei casi previsti dal presente Atto di Pegno, riscuotere i Dividendi ed ogni altra somma ed intraprendere ogni azione giudiziaria, ivi incluse quelle di natura cautelare, anche in relazione alla tutela del Pegno ed alla sua escussione, come sopra previsto, per conto dei Creditori Pignoratizi;

(iii) i rapporti tra i Portatori delle Obbligazioni ed il Rappresentante per le Garanzie nonchè i poteri, le facoltà, gli impegni e gli obblighi di quest'ultimo sono disciplinati dal Mandato.

(b) Fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera (a) del presente Articolo 9, ai fini del presente Atto di Pegno, il Rappresentante per le Garanzie è legittimato, in particolare, a:

(i) (1) esercitare tutti i diritti, poteri e facoltà, (2) sottoscrivere tutti i documenti e (3) compiere tutte le azioni richieste ai sensi del presente Atto di Pegno, in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi;

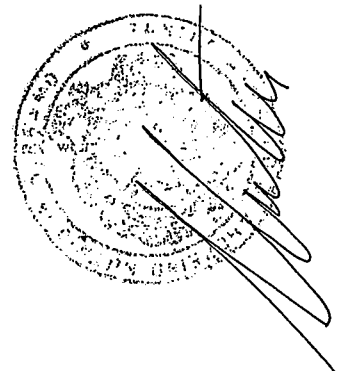
(ii) sottoscrivere, eseguire, depositare e consegnare:

(A) tutti gli atti, certificati o documenti (ivi inclusi atti integrativi e/o ricognitivi) che dovessero risultare necessari od opportuni per costituire, eseguire e preservare la validità ed efficacia dell'Atto di Pegno e/o del Pegno;

(B) qualsiasi accordo modificativo o integrativo del presente Atto di Pegno;

(C) qualsiasi ulteriore atto o documento che debba essere sottoscritto ai sensi del presente Atto di Pegno o in conformità con le previsioni del medesimo; e

(D) qualsiasi accordo o documento necessario alla cancellazione del Pegno, ivi incluso un atto di assenso alla cancellazione del



SP

Pegno;

(iii) eseguire, porre in essere e compiere tutte le azioni, attività ed adempimenti che dovessero risultare necessari od opportuni per costituire, eseguire e preservare la validità ed efficacia dell'Atto di Pegno e/o del Pegno;

(iv) escutere il Pegno nei termini previsti, e alle condizioni indicate, dall'Atto di Pegno;

(v) rappresentare i Creditori Pignoratizi in giudizio, in relazione ad ogni azione o procedimento (inclusi procedimenti cautelari o procedimenti di ingiunzione), attivo o passivo, intentato o instaurato con riferimento al presente Atto di Pegno, al Pegno o all'Oggetto del Pegno.

(c) Il Rappresentante per le Garanzie può agire a sua esclusiva discrezione, anche con riguardo alla scelta di esercitare o non esercitare i diritti previsti dal presente Atto di Pegno, senza essere soggetto ad alcun obbligo a procedere, salvo che sia stato in tal senso appositamente incaricato, per effetto di istruzioni trasmesse dai Portatori delle Obbligazioni, a seguito di valida delibera assunta dalla relativa assemblea e in ogni caso nei termini e alle condizioni di cui al Mandato.

(d) Ogni comunicazione proveniente dal Rappresentante per le Garanzie con riferimento al presente Atto di Pegno, al Pegno e all'Oggetto del Pegno, dovrà, salvo indicazione contraria, considerarsi come inviata anche da tutti i Creditori Pignoratizi.

(e) Il Costituente prende atto e accetta che, in caso di nomina di un successore del Rappresentante per le Garanzie, il Rappresentante per le Garanzie in sostituzione agirà quale mandatario con rappresentanza dei Portatori delle Obbligazioni anche ai sensi e per gli effetti del Mandato e di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile. Ogni sostituzione del Rappresentante per le Garanzie, effettuata in conformità a quanto previsto dal Mandato, dovrà essergli comunicata per iscritto, ai sensi del successivo Articolo 13 (Comunicazioni) e sarà efficace con decorrenza dalla data in cui il successore abbia accettato la nomina a Rappresentante per le Garanzie, da effettuarsi ai sensi dell'Articolo 2417 del Codice Civile.

(f) Il Costituente rinuncia espressamente ed irrevocabilmente a qualsiasi diritto, azione, difesa, eccezione o domanda riconvenzionale riguardante (1) la legittimazione del Rappresentante per le Garanzie all'esercizio dei diritti di cui al presente Atto di Pegno (ivi inclusi quelli di cui all'Articolo 4.2 (Diritti di Voto per le Materie Riservate) e all'Articolo 4.3

(Verificarsi di un Evento Rilevante)) e/o (2) le modalità di esercizio di tali diritti da parte del Rappresentante per le Garanzie, e/o (3) il contenuto di qualsiasi comunicazione inviata dal Rappresentante per le Garanzie, ivi incluse quelle in merito al verificarsi di, alla avvenuta rinuncia a, e alle conseguenze di un Evento Rilevante (tra le quali la Richiesta di Rimborso). Tali diritti, azioni, difese ed eccezioni:

(i) potranno essere sollevate o proposte solo in caso di dolo o colpa grave del Rappresentante per le Garanzie e/o dei Creditori Pignoratizi e al solo fine di richiedere il risarcimento di eventuali danni subiti in conseguenza di tale dolo ovvero colpa grave; e

(ii) non avranno (salvo il caso di dolo o colpa grave del Rappresentante per le Garanzie o dei Creditori Pignoratizi) alcun effetto sull'esercizio dei diritti da parte del Rappresentante per le Garanzie in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi.

10. MANTENIMENTO DEL PEGNO

10.1 Circolazione delle Obbligazioni

(a) Il Costituente prende atto che in caso di circolazione delle Obbligazioni o cessione, in tutto o in parte, di uno o più diritti di credito dei Portatori delle Obbligazioni relativi alle Obbligazioni Garantite, il Pegno continuerà ad essere efficace, senza necessità del consenso del Costituente, e i futuri Portatori delle Obbligazioni dovranno essere considerati, a tutti gli effetti del presente Atto di Pegno, Creditori Pignoratizi.

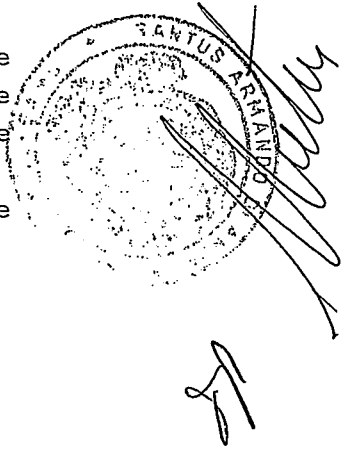
(b) Resta inteso che, in caso di circolazione delle Obbligazioni, il Pegno rimarrà costituito in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, senza soluzione di continuità e con esclusione espressa di qualsiasi effetto novativo.

(c) Il Costituente espressamente riconosce e conferma che, ai fini del Pegno, la cessione, in tutto o in parte, delle Obbligazioni o delle Obbligazioni Garantite, sono e devono essere considerati, a seconda del caso, casi di "cessione del contratto" e di "cessione del credito", e quindi non comportano qualsivoglia novazione oggettiva e/o soggettiva di una qualsiasi Obbligazione Garantita.

10.2 Continuazione del Pegno

(a) Ai fini dell'Articolo 1232 del Codice Civile, il Costituente acconsente espressamente a far sì che il Pegno rimanga in vigore ed abbia pienamente effetto nel caso di qualsivoglia novazione oggettiva di una qualsiasi Obbligazione Garantita.

(b) Ai fini dell'Articolo 1275 del Codice Civile, il Costituente

A circular stamp with the text "SANTUS ARMANDO" around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink. Below the stamp, there is another handwritten mark that appears to be "27".

acconsente espressamente ed irrevocabilmente alla continuazione del Pegno nel caso di qualsivoglia novazione soggettiva di una qualsiasi Obbligazione Garantita.

(c) In espressa deroga all'Articolo 1200 del Codice Civile, il Pegno rimarrà valido nella sua integrità nonostante ogni rimborso o adempimento totale o parziale delle Obbligazioni Garantite, fino allo scadere del Periodo di Garanzia.

(d) Fermo restando quanto precede, in tutti i casi previsti dal precedente Articolo 10.1 (Circolazione delle Obbligazioni) e dal presente Articolo 10.2 (Continuazione del Pegno), il Pegno rimarrà valido ed efficace e il Costituente, su richiesta del Rappresentante per le Garanzie e nei modi e nei tempi specificati da quest'ultimo, dovrà sottoscrivere (e fare in modo che la Società sottoscriva) - a proprie spese, costi tasse e imposte - qualsiasi atto, contratto, documento o dichiarazione, e fare tutto quanto necessario o appropriato (e fare in modo che la Società faccia), secondo la ragionevole opinione del Rappresentante per le Garanzie, per conservare il Pegno, anche con riferimento alle formalità previste dall'Articolo 3 (Perfezionamento del Pegno) che precede.

11. USO DEI PROVENTI

(a) Il Costituente prede atto che i proventi derivanti dall'escussione del Pegno dovranno essere distribuiti nell'ordine che segue:

(i) pagamento di qualsiasi importo dovuto al Rappresentante per le Garanzie per lo svolgimento del proprio ruolo;

(ii) rimborso di qualsiasi somma dovuta a qualsiasi titolo al Rappresentante per le Garanzie (a titolo esemplificativo, compensi, tasse, imposte, spese di qualsiasi natura, anche legali) in connessione all'Atto di Pegno o all'escussione del Pegno;

(iii) pagamento delle Obbligazioni Garantite ai sensi del presente Atto di Pegno;

(iv) restituzione dell'eventuale eccedenza, a seguito delle distribuzioni di cui ai paragrafi (i), (ii) e (iii) che precedono, al Costituente.

12. VARIE

12.1 Rimedi cumulativi

Ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2419 del Codice Civile, i diritti, le azioni e i rimedi previsti dal presente Atto di Pegno a favore del Rappresentante per le Garanzie, in nome e per conto dei Creditori Pignoratizi ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, si aggiungono

e non escludono gli ulteriori diritti, azioni o rimedi di cui i Portatori delle Obbligazioni sono titolari ovvero legittimati ad esercitare in via individuale, salvo che questi siano incompatibili con le deliberazioni dell'Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni ex Articolo 2415 del Codice Civile, nonchè ogni altro diritto, azione o rimedio previsto dalle applicabili disposizioni di legge.

12.2 Invalidità Parziale

Il fatto che, in qualsiasi momento, una o più disposizioni dell'Atto di Pegno risultino o divengano illecite, invalide o non azionabili non pregiudicherà la liceità, validità e azionabilità delle altre disposizioni dell'Atto di Pegno. Al verificarsi di tali circostanze, il Costituente si impegna a sostituire in buona fede tali disposizioni con disposizioni lecite, valide ed azionabili che conservino, per quanto possibile, i termini economici originari del presente Atto di Pegno.

12.3 Ulteriori garanzie

Il Pegno è assoluto e incondizionato, la sua validità ed esistenza sono autonome, ed è aggiuntivo rispetto ad ogni altra garanzia personale o reale ovvero ad ogni altro diritto, facoltà o rimedio previsto dalla legge di cui i Creditori Pignoratizi possano, al momento attuale o successivamente, beneficiare o venire a beneficiare in relazione a tutti o ad alcuni dei Creditori Pignoratizi.

12.4 Tutela e rinunce

Il mancato o ritardato esercizio - anche reiterato nel tempo - di diritti o azioni spettanti al Rappresentante per le Garanzie o ai Creditori Pignoratizi ai sensi dell'Atto di Pegno non costituirà rinuncia a tali diritti o a tali azioni, nè varrà come implicita modifica alle disposizioni dell'Atto di Pegno stesso.

12.5 Modifiche

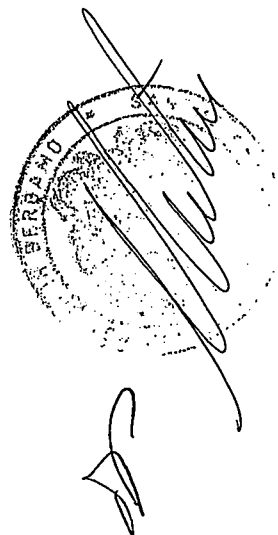
Nessuna modifica al presente Atto di Pegno sarà efficace se non accettata per iscritto dal Rappresentante per le Garanzie.

12.6 Responsabilità del Rappresentante per le Garanzie e dei Creditori Pignoratizi

Il Rappresentante per le Garanzie e i Creditori Pignoratizi non saranno responsabili, salvo il caso di dolo o colpa grave, per i danni arrecati al Costituente in seguito all'esercizio o mancato esercizio dei diritti, azioni o rimedi a essi spettanti ai sensi del presente Atto di Pegno.

12.7 Rinuncia al diritto di regresso o surrogazione

Al fine di salvaguardare e non pregiudicare il Pegno, il



Costituente espressamente e irrevocabilmente rinuncia ad esercitare ogni diritto di regresso o surrogazione o simili diritti di cui sia o diventi titolare, nei confronti della Società in seguito alla escussione del Pegno, e ciò anche per il periodo successivo all'escussione medesima, e si impegna a confermare tale rinuncia per iscritto, su richiesta del Rappresentante per le Garanzie, contestualmente o successivamente alla escussione del Pegno. Resta inteso che il Costituente manterrà la possibilità di compiere atti interruttivi della prescrizione dei propri diritti, nonchè la possibilità di esercitare i propri diritti verso la Società a seguito dell'integrale e irrevocabile soddisfacimento delle Obbligazioni Garantite ai sensi dell'Atto di Pegno.

12.8 Conflitti di interesse

Per quanto occorrer possa, il Costituente riconosce e accetta che il Rappresentante per le Garanzie potrà agire in conflitto di interessi ai sensi dell'Articolo 1394 del Codice Civile e potrà stipulare contratti con sè stesso ai sensi dell'Articolo 1395 del Codice Civile.

12.9 Nullità dei pagamenti

Anche se estinto, il Pegno sarà ricostituito dal Costituente nel caso in cui tutti o alcuno dei pagamenti o indennizzi da o per conto di un Soggetto Rilevante ovvero qualunque altro mezzo per liberare le Obbligazioni Garantire, sia stato revocato o dichiarato non valido e/o inapplicabile, in tutto o in parte.

13. COMUNICAZIONI

(a) Ogni comunicazione da effettuarsi ai sensi dell'Atto di Pegno dovrà essere effettuata per iscritto e potrà essere effettuata per lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi, da considerarsi ad ogni effetto domicilio, o a quelli successivamente indicati per iscritto con lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata:

* per il Costituente:

Immobiliare Percassi s.p.a.

Viale Vittorio Emanuele II n. 102 - 24121 Bergamo (BG)

Pec: immobiliarepercassi@pec.it

Alla cortese attenzione di: Percassi Francesco

* per il Rappresentante per le Garanzie:

dott. Paolo Parini

Pec: paoloparini@pec.libero.it

(b) Resta espressamente inteso che gli effetti delle comunicazioni decorreranno dal ricevimento delle stesse agli indirizzi sopra indicati.

(c) Una comunicazione data ai sensi della precedente lettera (a) del presente Articolo 13, ma ricevuta in un giorno non lavorativo o dopo le ore 17:00 di un Giorno Lavorativo, sarà ritenuta data esclusivamente il Giorno Lavorativo successivo.

14. TASSE E SPESE

(a) Tutte le tasse e tutti i costi e le spese relativi o comunque connessi alla predisposizione, negoziazione ed esecuzione del presente Atto di Pegno, ai pagamenti da eseguirsi in base allo stesso, nonchè in relazione all'attuazione delle formalità necessarie ai fini della costituzione del Pegno e/o ai fini dell'escussione del Pegno sono ad esclusivo carico del Costituente.

Il presente atto di pegno sarà registrato con l'imposta fissa di registro in quanto il pegno è costituito dal debitore a garanzia di debito proprio.

15. LEGGE REGOLATRICE E FORO COMPETENTE

15.1 Legge regolatrice

Il presente Atto di Pegno, e ogni obbligazione non contrattuale relativa allo stesso, sono regolati dal, e dovranno essere interpretati in conformità al, diritto italiano.

15.2 Foro competente

Il Tribunale di Bergamo ha competenza esclusiva in relazione a qualsiasi controversia relativa al presente Atto di Pegno, escluso ogni altro foro eventualmente competente.

ALLEGATI:

Allegato A, Regolamento del Prestito

Allegato B, Documenti per la Cancellazione.

Il Costituente

Immobiliare Percassi s.p.a.



A handwritten signature, possibly "M", located below the stamp.

Repertorio numero

Raccolta numero

Io sottoscritto dottor ARMANDO SANTUS, Notaio residente in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo

CERTIFICO

vera ed autentica la firma qui apposta in mia presenza dal signor **Percassi avv. Francesco**, nato a Clusone (BG) il 9 settembre 1976, residente a Bergamo, vicolo Sottoripa n. 6, domiciliato per la carica presso la sede della società subito detta, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione legale rappresentante della **"Immobiliare Percassi s.p.a."**, con sede in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 102, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00, iscritta nel Registro Imprese di Bergamo con codice fiscale 01412370163 e con n. BG-204367 R.E.A. (P.Iva 01412370163), società per azioni di diritto italiano, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "3P PARTECIPAZIONI SRL",

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, al quale ho dato lettura del contenuto della scrittura privata qui autenticata, omessa la lettura degli allegati su sua richiesta.

In Bergamo, nel mio studio in via Divisione Julia numero 7, il 31 (trentuno) agosto 2020 (duemilaventi) alle ore

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Allegato D al Regolamento

Bergamo, 31 agosto 2020

Egregio Dottor

Paolo Parini

in qualità di Rappresentante per le Garanzie

Via Mylius n. 6/4

16128 – Genova

Oggetto: fideiussione a prima richiesta

La sottoscritta Broseta Due S.r.l., società unipersonale a responsabilità limitata di diritto italiano soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Immobiliare Percassi S.p.A. (di seguito "IP"), con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 02776280980 (P.Iva 002776280980), REA BG – 429109, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.200.000,00 (sei milioni duecentomila/00), in persona del Sig. Ezio Oliosì nella sua qualità di Amministratore Unico in forza dei poteri attribuitigli con delibera assembleare del 3 agosto 2020 (di seguito, la "**Società**")

PREMESSO CHE

- a) in data 31 agosto 2020 (la "**Data di Emissione**"), IP ha avviato il collocamento delle obbligazioni relative al prestito obbligazionario (il "**Prestito**") di cui *infra*;
- b) il collocamento delle Obbligazioni è avvenuto a valere sulla delibera del Consiglio di Amministrazione di IP del 31 luglio 2020, con verbale a rogito del Notaio Armando Santus, n. 62959/28965 rep., registrato a Bergamo il 31 luglio 2020 al n. 26961 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il 31 luglio 2020 prot.n. 60146/2020, mediante la quale IP ha deliberato l'emissione del Prestito, garantito e non convertibile ai sensi e per gli effetti degli artt. 2410 e ss. del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di nominali euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00), denominato "**Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025**", con durata di 5 (cinque) anni dalla Data di Emissione, fatti salvi i casi di rimborso anticipato previsti dal Regolamento del Prestito (come di seguito definito), costituito da massime n. 1.000 (mille) obbligazioni al portatore (le "**Obbligazioni**") del valore nominale unitario di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) in taglio non frazionabile, con tasso fisso nominale annuo massimo lordo del 6,75% (sei virgola settantacinque per cento), calcolato sul valore nominale residuo non ancora rimborsato delle Obbligazioni, alle condizioni tutte di cui al regolamento

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

del Prestito allegato alla presente fideiussione quale **Allegato A** (di seguito, il "**Regolamento del Prestito**");

- c) ai sensi del Regolamento del Prestito, il completo, corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni facenti capo a IP (in qualità di emittente delle Obbligazioni) nei confronti dei portatori delle obbligazioni (di seguito, i "**Portatori delle Obbligazioni**") è garantito (i) dalla costituzione - da parte di IP con atto unilaterale - di un pegno di primo grado, sulla quota rappresentativa del 100% (cento per cento) del capitale sociale della Società e (ii) dalla concessione di una fideiussione a prima richiesta per un importo massimo di Euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00), in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile;
- d) in data 31 agosto 2020, il dott. Paolo Parini è stato nominato quale rappresentante per le garanzie (di seguito, il "**Rappresentante per le Garanzie**") degli attuali e futuri Portatori delle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3 del Codice Civile ed agisce quale mandatario con rappresentanza;
- e) tutti i termini con iniziale maiuscola all'interno della presente Fideiussione (come di seguito definita) hanno il medesimo significato ad essi attribuito nel Regolamento del Prestito, se non diversamente definiti nella presente Fideiussione.

TUTTO CIÒ PREMESSO

- 1) Con la presente fideiussione autonoma a prima richiesta (di seguito, la "**Fideiussione**") la scrivente Società si obbliga nei confronti del Rappresentante delle Garanzie, il quale agisce quale mandatario con rappresentanza degli attuali e futuri Portatori delle Obbligazioni, per un importo espresso in Euro pari ad almeno il 130% (centotrenta per cento) dell'ammontare residuo in linea capitale delle Obbligazioni e, in ogni caso, sino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 6.500.000,00 (sei milioni cinquecentomila/00) (**l'Importo Massimo Garantito**), a garanzia del puntuale, completo e corretto adempimento di tutte le obbligazioni facenti capo a IP (in qualità di emittente delle Obbligazioni) e derivanti dal Prestito (di seguito, le "**Obbligazioni Garantite**") nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni.
- 2) La Fideiussione potrà essere escussa esclusivamente al verificarsi di un Evento Rilevante (come definito dal Regolamento del Prestito) in seguito al quale (i) il Rappresentante per le Garanzie abbia inviato la comunicazione prevista dall'Articolo 10 (Rimborso anticipato a favore dei Portatori delle Obbligazioni) del Regolamento del Prestito e (ii) e IP non abbia provveduto al pagamento integrale delle somme dovute ai sensi delle Obbligazioni Garantite entro la data indicata in tale comunicazione (la "**Causa di Escussione**").

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

- 3) Al verificarsi di una Causa di Escussione, la Società si impegna irrevocabilmente e incondizionatamente a pagare al Rappresentante per le Garanzie, a prima richiesta, senza obbligo di preventiva escussione di cui all'Articolo 1944 del Codice Civile (nonostante l'eventuale opposizione di IP o di qualunque altro soggetto) e senza possibilità di opporre qualsivoglia eccezione, nei limiti dell'Importo Massimo Garantito, l'importo che verrà indicato dal Rappresentante per le Garanzie come dovuto, senza necessità di alcun documento e/o informazione e/o prova a sostegno di quanto richiesto. Il pagamento da parte della Società dovrà avvenire - a mezzo bonifico bancario irrevocabile con fondi immediatamente disponibili sul conto corrente che verrà indicato dal Rappresentante per le Garanzie - entro e non oltre 5 (cinque) giorni dal ricevimento di richiesta scritta trasmessa a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC da parte del Rappresentante per le Garanzie alla Società e a IP per conoscenza.
- 4) La presente Fideiussione potrà essere escussa anche più volte, fermo restando che gli importi complessivamente escussi non potranno eccedere, in aggregato, l'Importo Massimo Garantito.
- 5) Ai fini della determinazione dell'ammontare dovuto dalla Società ai sensi della presente Fideiussione, la Società si obbliga sin d'ora ad accettare senza sollevare eccezione o contestazione alcuna, neppure in caso di opposizione da parte di IP o di terzi, la quantificazione della somma oggetto della richiesta avanzata da parte del Rappresentante per le Garanzie, purché essa sia contenuta nei limiti dell'Importo Massimo Garantito.
- 6) La Società riconosce espressamente ed irrevocabilmente che la presente Fideiussione deve ritenersi quale garanzia autonoma, stipulata in deroga alla disciplina della fideiussione prevista nel Codice Civile, e pertanto, *inter alia*:
 - la Società rinuncia alla possibilità di opporre al Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 1945 del Codice Civile, le eccezioni derivanti dal rapporto garantito, nonché, in generale, dai rapporti tra IP e la Società;
 - la presente Fideiussione sarà valida - e la Società sarà tenuta a pagare al Rappresentante per le Garanzie tutte le somme richieste dal medesimo - indipendentemente dalla validità dell'obbligazione principale, in deroga all'Articolo 1939 del Codice Civile.
- 7) La Fideiussione sarà valida sino alla data in cui tutte le Obbligazioni Garantite risulteranno completamente, correttamente e puntualmente adempiute e soddisfatte, fermo restando che le Obbligazioni Garantite saranno considerate come completamente, correttamente e puntualmente adempiute al verificarsi della decorrenza del periodo di revocatoria di cui all'Articolo 67 della Legge Fallimentare o del periodo di inefficacia di cui all'Articolo 65 della Legge Fallimentare (di seguito, la **"Data Finale del Periodo di Garanzia"**). Fatto salvo quanto specificato all'articolo che segue,

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

eventuali richieste di pagamento dovranno essere inviate alla Società, a pena di decadenza, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni successivi alla Data Finale del Periodo di Garanzia, a condizione che siano riferite a eventi verificatisi prima della Data Finale del Periodo di Garanzia.

- 8) Trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla Data Finale del Periodo di Garanzia senza che siano pervenute alla Società richieste di pagamento ai sensi della presente Fideiussione, la Fideiussione si intenderà estinta e priva di qualsivoglia efficacia - anche in deroga al disposto di cui all'Articolo 1957 del Codice Civile - e senza alcun obbligo di, e indipendentemente dalla effettiva e materiale, restituzione della presente Fideiussione da parte del Rappresentante per le Garanzie.
- 9) La Società riconosce e conviene che il Rappresentante per le Garanzie e/o i Portatori delle Obbligazioni non saranno tenuti a sostenere alcuna spesa (incluse le spese legali) e/o onere fiscale (inclusi quelli relativi ai diritti di bollo e le spese di registrazione) dovuti a qualsiasi titolo ai sensi della legge italiana in relazione alla presente Fideiussione e/o alla stipula, mantenimento, eventuale escussione o cancellazione della stessa e che la Società sarà tenuta al rimborso delle stesse al Rappresentante per le Garanzie qualora direttamente sostenute dal Rappresentante per le Garanzie stesso.
- 10) Qualsiasi richiesta o comunicazione ai sensi della presente Fideiussione sarà valida se effettuata per iscritto, a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, ai seguenti indirizzi (o a qualsiasi altro indirizzo che una parte avrà comunicato alle altre con stesso mezzo):

se alla Società:

Broseta Due S.r.l.

Viale Vittorio Emanuele II n. 102

24121 – Bergamo (BG)

PEC: brosetadue@pec.intred.it

se al Rappresentante delle Garanzie:

Dott. Paolo Parini

Via Mylius n. 6/4

16128 – Genova

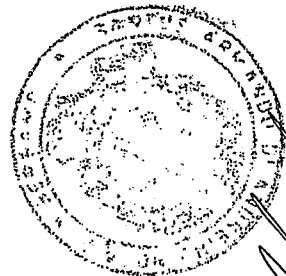
PEC: paoloparini@pec.libero.it

Se a IP:

Immobiliare Percassi S.p.A.

Viale Vittorio Emanuele II n. 102

24121 – Bergamo (BG)



Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

PEC: immobiliarepercassi@pec.it

- 11) La presente Fideiussione, e ogni obbligazione non contrattuale relativa alla stessa, sono regolate dal, e dovranno essere interpretate in conformità al, diritto italiano.
- 12) Il Tribunale di Bergamo ha competenza esclusiva in relazione a qualsiasi controversia relativa alla presente Fideiussione, escluso ogni altro foro eventualmente competente.

Broseta Due S.r.l.

Firmatario: Ezio Oliosì

Carica: Amministratore Unico

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

ALLEGATO A alla Fideiussione - REGOLAMENTO DEL PRESTITO



IMMOBILIARE PERCASSI S.P.A.

Sede legale: Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG)

*Codice fiscale, p. iva e numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163
REA BG – 204367*

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di 3P PARTECIPAZIONI S.r.l.

REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

«Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025»

Di massimi nominali Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00)

ISINIT0005419079

*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 22 (*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 22 (*Agente per il Calcolo e*

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Agente per il Pagamento) del Regolamento del Prestito.

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

Atto di Adesione al Mandato indica l'atto di adesione al Mandato a favore del Rappresentante per le Garanzie da sottoscrivere tra quest'ultimo e i futuri Portatori delle Obbligazioni, nella forma di cui al documento accluso al presente Regolamento del Prestito *sub* Allegato A.

Atto di Pegno: ha il significato di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*) 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 Broseta Due: indica il bilancio d'esercizio di Broseta Due 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).

Bilancio Individuale: 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.

Broseta Due: indica Broseta Due S.r.l., società unipersonale a responsabilità limitata di diritto italiano soggetta all'attività di direzione e coordinamento di IP, con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 02776280980 (P. Iva 002776280980), REA BG – 429109, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.200.000,00 (sei milioni duecentomila/00).

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.

Contratto di Fideiussione: ha il significato di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*) del Regolamento

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. – Viale Vittorio Emanuele II, 102 – 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

del Prestito.

Core Business: indica l'insieme delle attività svolte dall'Emittente e/o del Gruppo Percassi che, alla Data di Emissione, contribuiscono maggiormente alla produzione del relativo fatturato.

Covenant Finanziari: ha il significato di cui all'Articolo 13 (*Impegni dell'Emittente*) del Regolamento del Prestito.

Data di Calcolo: indica il 31 dicembre di ogni anno a partire dal 31 dicembre 2021.

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 28 febbraio e il 31 agosto 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 28 febbraio 2023 (incluso), ossia il 31 agosto 2023, il 28 febbraio e il 31 agosto 2024, il 28 febbraio 2025 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.

Data di Verifica: indica la data (i) che cade il 10° (decimo) Giorno Lavorativo successivo alla data di approvazione, da parte dei competenti organi sociali, di ciascun Bilancio Individuale e/o Bilancio Broseta Due (giorno che non potrà in ogni caso essere successivo al 30 giugno di ciascun anno), e (ii) in cui vengono verificati i *Covenant Finanziari* relativi alla Data di Calcolo

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

immediatamente precedente tale Data di Verifica.

Dichiarazione sui *Covenant* Finanziari: indica la dichiarazione firmata dal legale rappresentante dell'Emittente, e di Broseta Due che attesti il rispetto, ovvero il mancato rispetto, alla Data di Calcolo dei *Covenant* Finanziari, completa dei calcoli necessari a dimostrare tale risultanza.

Directa: Directa SIM S.p.A., con sede legale in Via Buozzi 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: Immobiliare Percassi S.p.A., con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG), Codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163, REA BG – 204367, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 6.000.000,00 (sei milioni/00).

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 o del Gruppo Percassi in modo tale da compromettere significativamente la capacità stessa dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito.

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

Evento di Violazione dei *Covenant* Finanziari: indica il mancato rispetto, ad una Data di Calcolo, di 1 (uno) o più dei *Covenant* Finanziari.

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

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, Bergamo 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.

Gruppo: indica 3P e le società dalla stessa controllate, di volta in volta, direttamente o indirettamente, ai sensi dell'Articolo 2359 del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile), ivi incluso l'Emittente.

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Gruppo Percassi: indica l'Emittente e le Società Controllate dallo stesso Emittente, ivi inclusa Broseta Due.

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.

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 i.v. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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.

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

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 Connesse al Piano Percassi: indica tutte le operazioni, di natura ordinaria o straordinaria, (i) previste e/o necessarie ai sensi del, e/o (ii) contemplate dal, e/o (iii) finalizzate a sostenere il raggiungimento degli obiettivi previsti dal, Piano Percassi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, operazioni di cessione, acquisizione e valorizzazione di asset immobiliari e/o di partecipazioni in società immobiliari esistenti o da acquisire anche mediante il ricorso a forme di Indebitamento Finanziario.

Operazioni Straordinarie: indica in relazione all'Emittente e/o alle Società Controllate:

- (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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 e/o alle Società Controllate, 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 o comunque non causino la perdita, da parte dell'Emittente, della detenzione, diretta o indiretta, del controllo della Società Controllata (come definito ai sensi dell'Articolo 2359, comma 1, n. 1) o n. 2), del Codice Civile):

- (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 e/o delle Società controllate ovvero (b) con strumenti di quasi *equity* (ivi inclusi strumenti finanziari partecipativi) relativamente all'Emittente e/o alle Società Controllate, in un'ottica di medio-lungo periodo;
- (iii) le fusioni poste in essere tra l'Emittente e altre Società Controllate, ovvero tra queste ultime, fermo restando che, per effetto di tale fusione, nel primo caso l'Emittente sia l'incorporante e, nel secondo caso, la società derivante dalla fusione resti comunque Società Controllata dall'Emittente;
- (iv) la cessione e/o il conferimento di aziende e/o di singoli rami di azienda dell'Emittente a favore di Società Controllate od operazioni di *spin-off* in qualunque modo strutturate, purché gli elementi dell'attivo patrimoniale dell'Emittente oggetto di tali operazioni vengano acquisiti da Società Controllate;
- (v) le Operazioni Connesse al Piano Percassi, ivi incluse, per scopo di chiarezza, le operazioni di compravendita quote con o tra Società Controllate o Società Collegate che abbiano quale scopo principale la valorizzazione degli asset immobiliari del Gruppo e/o delle Società

Capitale Sociale €. 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Collegate e che siano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano Percassi, tra le quali il conferimento o comunque la valorizzazione della quota di partecipazione detenuta dall'Emittente in Queensberry, anche attraverso la possibile realizzazione di operazioni di c.d. *bridge to disposal* con istituti creditizi;

(vi) le Operazioni Straordinarie che siano previamente espressamente autorizzate dai Portatori dei Titoli o dal Rappresentante Comune (ove presente);

Parini: indica il dott. Paolo Parini, cittadino italiano, nato ad Alessandria il 27 agosto 1958, residente in Via Mylius 6/4, 16128 – Genova, codice fiscale PRNPLA58M27A182A.

Patrimonio Netto o PN: indica, con riferimento all'Emittente o a Broseta Due (a seconda dei casi) e sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e del Bilancio Broseta Due (a seconda dei casi), la somma algebrica delle seguenti voci (le lettere fanno riferimento alle corrispondenti voci dell'articolo 2424 del codice civile):

1. (+) A 1) Capitale (al netto della quota non ancora versata);
2. (+) A 2) Riserva da sovrapprezzo delle azioni;
3. (+) A 3) Riserve di rivalutazione;
4. (+) A 4) Riserva legale;
5. (+) A 5) Riserve statutarie;
6. (+) A 6) Altre riserve, distintamente indicate;
7. (+) A 8) Utili (perdite) portati a nuovo;
8. (+) A 9) Utili (perdita) dell'esercizio (al netto di eventuali dividendi e/o riserve per cui è stata deliberata la distribuzione);
9. (+) A 10) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.

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

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)

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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: indica il periodo di cui all'Articolo 3 (*Modalità di collocamento e sottoscrizione delle Obbligazioni. Limiti di sottoscrizione e circolazione*) del Regolamento del Prestito.

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.

Piano Percassi: indica il piano industriale relativo al Gruppo Percassi per il periodo 2020-2025, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 maggio 2020 ed eventuali successivi aggiornamenti, sulla base delle linee guida strategiche contenute nel Piano Percassi approvato.

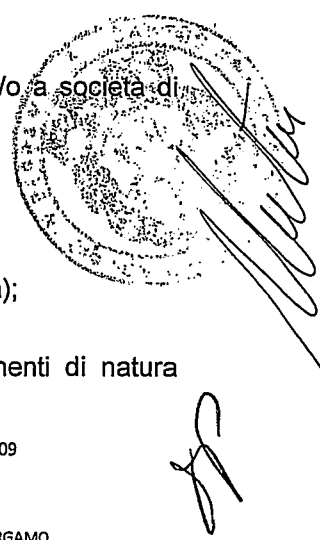
Portatori delle Obbligazioni: ha il significato di cui all'Articolo 3 (*Importo nominale dell'emissione, taglio e forma delle Obbligazioni*) del Regolamento del Prestito.

Posizione Finanziaria Netta o PFN: indica, con riferimento all'Emittente e a Broseta Due (a seconda dei casi) e sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e del Bilancio Broseta Due (a seconda dei casi), la somma algebrica complessiva di:

1. Voci iscritte nel Passivo (lettera D) dello Stato Patrimoniale di cui all'Articolo 2424 del Codice Civile:

- (+) 1 – Obbligazioni;
- (+) 2 – Obbligazioni convertibili;
- (+) 3 – Debiti verso soci per finanziamenti;
- (+) 4 – Debiti verso banche (ivi inclusi i crediti ceduti *pro solvendo* a banche e/o a società di *factoring*, le anticipazioni bancarie);
- (+) 5 – Debiti verso altri finanziatori;
- (+) 8 – Debiti rappresentati da titoli di credito (per la quota parte di natura finanziaria);
- (+) 14 – Altri debiti (sono da includersi nel calcolo esclusivamente le componenti di natura finanziaria).

Capitale Sociale €. 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it



BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Rimane esclusa dalle precedenti voci qualsiasi forma di finanziamento soci nella misura in cui siano subordinati e postergati all'integrale rimborso del Prestito Obbligazionario.

2. Voci iscritte nell'Attivo (lettera C) dello Stato Patrimoniale di cui all'Articolo 2424 del Codice Civile:

- (-) III 6) – Altri titoli;
- (-) IV – Disponibilità liquide (quali depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa);

3. (+) I debiti residui in linea capitale relativi ad operazioni di *leasing* in essere (calcolati secondo il principio contabile internazionale IAS 17) ove non già inclusi nelle voci di cui sopra.

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 28 febbraio 2021.

Queensberry S.A.: indica Queensberry S.A., con sede legale in 10 Rue Antoine Jans L-1820 Luxembourg, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lussemburgo n. B67420, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 274.217,88 (duecentosettantaquattro mila duecentodiciassette/88), di cui l'Emittente detiene una partecipazioni pari a circa il 18% (diciotto per cento) del capitale sociale.

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.

Rappresentante per le Garanzie: indica Parini, nominato ai sensi del Mandato, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile, ovvero il diverso soggetto nominato dai Portatori delle Obbligazioni.

Regolamento del Prestito: indica il presente regolamento del Prestito.

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 <https://www.immobiliarepercassi.it>.

Soci: indica 3P.

Società Collegate: indica le società collegate all'Emittente, ai sensi dell'Articolo 2359 del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile).

Società Controllate: indica le società controllate, direttamente o indirettamente, ai sensi dell'Articolo 2359, commi 1 e 2, del Codice Civile (o altra analoga disposizione di legge applicabile), dall'Emittente (inclusa Broseta Due).

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 al Gruppo Percassi, i seguenti Vincoli:

(a) i Vincoli Esistenti;

Capitale Sociale €. 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. – Viale Vittorio Emanuele II, 102 – 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

A circular stamp with illegible text inside, overlaid with a handwritten signature in dark ink. Below the signature, there is another handwritten mark that looks like 'SP'.

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

- (b) 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;
- (c) 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 mandatarî dei suddetti enti od organizzazioni, a condizione che tali finanziamenti siano concessi nell'ambito della relativa società quale risultante dal vigente statuto;
- (d) i Vincoli costituiti, dopo la Data di Emissione, su Beni per finanziare l'acquisizione degli stessi da parte dell'Emittente e/o del Gruppo Percassi, purché il valore dei Beni gravati dai Vincoli non superi il valore dei Beni acquisiti;
- (e) 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*;
- (f) 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;
- (g) i Vincoli costituiti su Beni nel contesto di una Operazione Straordinaria Consentita o nel contesto di una Operazione Connessa al Piano Percassi;
- (h) ogni Vincolo accordato direttamente dalla legge, ad esclusione di quelli costituiti in conseguenza di una violazione di norme imperative; e
- (i) i Vincoli previamente approvati dai Portatori delle Obbligazioni.

Vincoli Esistenti: indica tutti i Vincoli esistenti alla Data di Emissione, con riferimento all'Emittente e a Broseta Due, come meglio specificato all'Allegato B al presente Regolamento del Prestito.

3P: indica 3P S.r.l., con sede legale in Viale Vittorio Emanuele II, n. 102 – Bergamo (BG), Codice fiscale, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03871070169, REA BG – 415373, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato Euro 12.000.000,00 (Dodicimilioni/00).

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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Le Obbligazioni possono essere sottoscritte a partire dal 5 agosto 2020 al 28 agosto 2020 (il **"Periodo di Offerta"**).

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta, 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 nel Periodo di Offerta, 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 25 (*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, il Periodo di Offerta (e ogni Periodo di Offerta Aggiuntivo) si riterrà chiuso e conseguentemente l'Emittente ne darà comunicazione ai sensi dell'Articolo 25 (*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 25 (*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 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 di soggetti che
Capitale Sociale €. 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

non rientrino nella categoria degli 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 e dell'Articolo 34-ter del Regolamento Emittenti.

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 5.000.000,00 (cinque milioni/00), denominato «*Immobiliare Percassi S.p.A. – Tasso Fisso 6.75% - 2020-2025*» (il "**Prestito**"), costituito da massime n. 1.000,00 (mille) obbligazioni al portatore del valore nominale unitario di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) cadauna (il "**Valore Nominale**") in taglio non frazionabile (le "**Obbligazioni**").

Il codice ISIN (*International Security Identification Number*) delle Obbligazioni è IT0005419079.

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

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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.

Come meglio descritto all'Articolo 12 (*Garanzie*) del Regolamento del Prestito, a garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, in data 31 luglio 2020, l'Emittente ha costituito con atto unilaterale pegno di primo grado (il **"Pegno"**) sulle quote di propria proprietà rappresentanti il 100% (cento per cento) del capitale sociale di Broseta Due, in favore del Rappresentante per le Garanzie, il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, in conformità all'Atto di Pegno allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato C.

Inoltre, a garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, alla (o in prossimità della) Data di Emissione, Broseta ha concesso una fideiussione a prima richiesta (la **"Fideiussione"**) per l'importo massimo pari a Euro 6.500.000,00 in favore del Rappresentante per le Garanzie, il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile, in conformità al Contratto di Fideiussione allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato D.

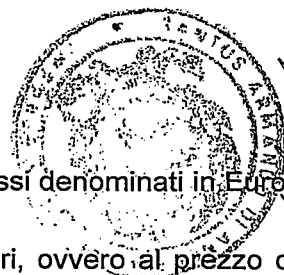
I sottoscrittori iniziali delle Obbligazioni, con apposito mandato stipulato alla (o in prossimità della) Data di Emissione (il **"Mandato"**), hanno infatti nominato Parini, quale Rappresentante per le Garanzie degli attuali e futuri Portatori delle Obbligazioni, che agirà quale mandatario con rappresentanza ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile e al Mandato.

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 5.000,00 (cinquemila/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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it



BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 31 agosto 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 scadenza del Periodo di Offerta, 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 31 agosto 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 6,75% (sei virgola settantacinque 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 semestrale a ciascuna Data di Pagamento a decorrere dalla Prima Data di Pagamento.

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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

- (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 Prima Data di Pagamento che cade il 31 agosto 2022 (inclusa) e (ii) successivo ammortamento alla pari in 6 (sei) rate semestrali a partire dalla Data di Pagamento che cade il 28 febbraio 2023 (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.

PIANO DI AMMORTAMENTO PRESTITO*					PIANO DI AMMORTAMENTO SINGOLA OBBLIGAZIONE	
DATA	VALORE NOMINALE RESIDUO**	NUMERO RATE CAPITALE	% DI RIMBORSO QUOTA	% DI RIMBORSO QUOTA CUMULATA	VALORE NOMINALE RESIDUO SINGOLA OBBLIGAZIONE	RIMBORSO QUOTA CAPITALE E SINGOLA OBBLIGAZIONE
28 febbraio	5.000.000,00				5.000,00	

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

2021						
31 agosto 2021	5.000.000,00				5.000,00	
28 febbraio 2022	5.000.000,00				5.000,00	
31 agosto 2022	5.000.000,00				5.000,00	
28 febbraio 2023	5.000.000,00	1	15%	15%	4.250,00	750,00
31 agosto 2023	4.250.000,00	2	15%	30%	3.500,00	750,00
28 febbraio 2024	3.500.000,00	3	15%	45%	2.750,00	750,00
31 agosto 2024	2.750.000,00	4	15%	60%	2.000,00	750,00
28 febbraio 2025	2.000.000,00	5	15%	75%	1.250,00	750,00
31 agosto 2025	0	6	25%	100%	0	1.250,00

*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.

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 a partire dalla Data di Pagamento che cadrà il 28 febbraio 2023 (inclusa).

Nel caso in cui l'Emittente intenda procedere al rimborso anticipato (totale o parziale) delle Obbligazioni, tale rimborso sarà esercitato nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni al 100% del Valore Nominale residuo non ancora rimborsato, 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.

Capitale Sociale €. 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 25 (*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 (i) il rimborso anticipato integrale delle Obbligazioni; (ii) l'escussione del Pegno, da realizzarsi nei modi e con le forme di cui all'Atto di Pegno e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge; e (iii) l'escussione della Fideiussione, da realizzarsi nei modi e con le forme di cui al Contratto di Fideiussione e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge.

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 25 (*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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 25 (*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 25 (*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.

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 3P 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) (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*), diverso dal rispetto dei *Covenant Finanziari*, 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) **Violazione dei *Covenant Finanziari*:** il verificarsi di un Evento di Violazione dei *Covenant Finanziari*;
- (v) **Procedure concorsuali e crisi:** (a) l'avvio nei confronti dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 e/o di altra società del Gruppo; o (c) il verificarsi di una qualsiasi causa di scioglimento dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 e/o di altra società del Gruppo presso il tribunale competente di una domanda di concordato preventivo ex Articolo 161 della Legge Fallimentare, ovvero di una domanda di omologazione 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 e/o di altra società del Gruppo di negoziati con anche uno solo dei propri creditori, al fine di ottenere

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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;

- (vi) **Liquidazione:** l'adozione di una delibera da parte dell'organo competente dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo con la quale si approvi: a) la messa in liquidazione dell'Emittente stesso e/o di altra società del Gruppo; ovvero b) la cessazione di tutta la, o di una parte sostanziale della, attività dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo;
- (vii) **Protesti, iscrizioni e trascrizioni:** l'elevazione, nei confronti dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo, di protesti cambiari, protesti di assegni, iscrizioni di ipoteche giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (viii) **Cessione dei beni:** la cessione dei beni ai creditori da parte dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo ai sensi dell'Articolo 1977 del Codice Civile, il cui valore complessivo nell'anno solare sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (ix) **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;
- (x) **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;
- (xi) **Cross default:**
 - (a) il verificarsi di uno o più inadempimenti (tenuto conto di qualsiasi periodo di grazia eventualmente applicabile) da parte dell'Emittente e/o di altra società del Gruppo 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 500.000,00 (cinquecentomila/00);
 - (b) una qualsiasi obbligazione di pagamento dell'Emittente (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) e/o di altra società del Gruppo 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/o di altra società del Gruppo e a condizione che l'importo complessivo che l'Emittente e/o altra società del Gruppo sia tenuta a

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

rimborsare a seguito di tali eventi sia superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);

- (xii) **Evento Pregiudizievole Significativo:** il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xiii) **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;
- (xiv) **Certificazione dei Bilanci:** il revisore legale, o la società di revisione, incaricato/a della revisione legale del Bilancio Individuale e/o del Bilancio Broseta Due non abbia proceduto alla certificazione dei suddetti documenti per l'impossibilità di esprimere un giudizio ovvero abbia espresso un giudizio negativo;
- (xv) **Pegno:** la nullità, l'annullamento, l'inefficacia o lo scioglimento in tutto od in parte del Pegno ovvero la violazione da parte dell'Emittente di uno o più obbligazioni poste a suo carico ai sensi dell'Atto di Pegno, a condizione che tali violazioni si protraggano per un periodo di almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi successivi all'invio di una apposita comunicazione scritta da parte dei Portatori delle Obbligazioni (o da parte del Rappresentante Comune);
- (xvi) **Fideiussione:** la nullità, l'annullamento, l'inefficacia o lo scioglimento in tutto od in parte della Fideiussione ovvero la violazione da parte dell'Emittente di uno o più obbligazioni poste a suo carico ai sensi del Contratto di Fideiussione, a condizione che tali violazioni si protraggano per un periodo di almeno 5 (cinque) Giorni Lavorativi successivi all'invio di una apposita comunicazione scritta da parte dei Portatori delle Obbligazioni (o da parte del Rappresentante Comune).

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 sono assistite dal Pegno di cui all'Articolo 12 (*Garanzie*).

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 sull'gestione dello stesso e/o di qualsiasi altra società.

12. Garanzie

A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, in data 31 luglio 2020, l'Emittente ha costituito, con atto unilaterale, il Pegno di primo grado, in favore del Rappresentante per le Garanzie – il quale agirà in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile – sulle quote di Broseta Due rappresentative del 100% (cento per cento) del capitale sociale della stessa, in conformità all'atto di pegno allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato C (**"Atto di Pegno"**).

Resta inteso che, in caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, il Pegno costituito ai sensi dell'Atto di Pegno rimarrà iscritto in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile.

A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento, da parte dell'Emittente, di tutte le obbligazioni ad esso facenti capo nei confronti dei Portatori delle Obbligazioni, alla (o in prossimità della) Data di Emissione, Broseta ha concesso la Fideiussione, in conformità al contratto di fideiussione allegato al Regolamento del Prestito *sub* Allegato D (il **"Contratto di Fideiussione"**).

Resta inteso che, in caso di successiva circolazione delle Obbligazioni, la Fideiussione costituita ai sensi del Contratto di Fideiussione rimarrà in vigore in favore del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi dell'Articolo 2414-*bis*, comma 3, del Codice Civile.

Tutti i costi, spese ed indennizzi relativi alla nomina e al mantenimento del Rappresentante per le Garanzie saranno a carico dell'Emittente.

13. 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:

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

- (i) a comunicare tempestivamente con le modalità di cui all'Articolo 25 (*Varie*):
- (a) ogni informazione relativa ad eventuali modifiche significative consentite dell'oggetto sociale e/o della struttura societaria dell'Emittente e/o del Gruppo intervenute successivamente alla Data di Emissione;
 - (b) 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;
 - (c) il verificarsi (1) di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi del Regolamento del Prestito; (2) di qualsiasi inadempimento agli obblighi assunti dall'Emittente ai sensi dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione; (3) di qualsiasi Evento Rilevante; e/o (4) di qualsiasi Evento Pregiudizievole Significativo;
 - (d) 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
 - (e) 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 o del Rappresentante per le Garanzie) i propri diritti e le relative azioni, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti;
 - (f) a fare in modo che Broseta Due acquisisca la piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Madonna della Neve", sito in Via Madonna della Neve n. 27 Bergamo, di 1.736 (millesettecentotrentasei) mq oltre n.66 (sessantasei) box, entro e non oltre il 31 dicembre 2020. Trattasi di unità Immobiliari aventi destinazione d'uso industriale e locale tecnico e posti auto identificate al Catasto dei fabbricati del comune di Bergamo al foglio 52, particella 4435, subalterni 8,9,10,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,709,711. Posti auto identificati al catasto del Comune di Bergamo foglio 52, particella 15979, subalterni 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 211, 213, 214, 220,

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

221, 222, 223, 224, 225, 227;

- (ii) a fare in modo che i lavori relativi all'immobile denominato "Edificio F – Quarto Verde", sito in via Moretti angolo Via Bono in Bergamo, siano completati entro e non oltre il 31 dicembre 2020. Trattasi del completamento dello sviluppo immobiliare "Quarto Verde" che prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale identificato al Catasto dei fabbricati del comune di Bergamo al foglio 69, particelle 15775, 15776 e 15777;
- (iii) a fare in modo che i fondi rivenienti dall'emissione delle Obbligazioni siano destinati al supporto del Piano Percassi e in ogni caso della crescita dimensionale interna ed esterna dell'Emittente e del Gruppo Percassi, astenendosi in ogni caso dall'effettuare investimenti a carattere speculativo;
- (iv) 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;
- (v) 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*;
- (vi) 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 e/o del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi del Regolamento del Prestito e/o dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione e/o ai sensi di legge e (b) fare in modo che le Società Controllate non modifichino la propria forma giuridica e/o non apportino modifiche alle clausole dei propri statuti 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 e/o del Rappresentante per le Garanzie, ai sensi del Regolamento del Prestito e/o dell'Atto di Pegno e/o del Contratto di Fideiussione e/o ai sensi di legge;
- (vii) a non creare né permettere la creazione di alcun Vincolo su Beni dell'Emittente e/o di società del Gruppo Percassi a garanzia degli obblighi dell'Emittente e/o delle Società Controllate e/o di terzi (inclusa, *inter alia*, 3P), ad eccezione dei Vincoli Ammessi;
- (viii) a fare in modo che 3P non costituisca alcun Vincolo sulle azioni dell'Emittente;
- (ix) senza il preventivo consenso scritto dei Portatori delle Obbligazioni (o del

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Rappresentante Comune) a:

(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;

(b) non approvare e fare in modo che non vengano approvate e non eseguire e fare in modo che non vengano eseguite operazioni di vendita, concessione in locazione, trasferimento o disposizione (in qualunque forma effettuata) di Beni dell'Emittente e/o di Società Controllate qualora:

(1)(I) il valore unitario di dette operazioni nel corso di ciascun anno solare di durata del Prestito sia superiore ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00); ovvero (II) per le operazioni che superino tale limite, qualora il valore unitario cumulativo (somma algebrica) di dette operazioni nel corso di ciascun anno solare di durata del Prestito sia inferiore ad Euro 2.500.000,00 (due milioni e cinquecentomila/00), fatta eccezione per le seguenti operazioni (che saranno, dunque, consentite a prescindere dal rispetto dei limiti di cui sopra): (X) le operazioni realizzate tra l'Emittente e le Società Controllate ovvero tra queste ultime; (Y) le operazioni rientranti nel *Core Business* dell'Emittente e delle relative Società Controllate; e (Z) le operazioni comunque previste nel Piano Percassi,

purché (per le operazioni rientranti nei sopracitati limiti o comunque consentite) il relativo corrispettivo sia reinvestito nel *Core Business* dell'Emittente e/o della relativa Società Controllata e sempreché non determinino un Cambio di Controllo. Ai fini di cui al paragrafo (1), per valore dell'operazione si intende il valore netto contabile dei Beni oggetto di locazione, vendita, trasferimento o disposizione iscritto nell'ultimo Bilancio Individuale e/o nel bilancio individuale della relativa Società Controllata approvato antecedentemente alla relativa operazione; e

(2) tali operazioni non prevedano il pagamento di alcun corrispettivo a favore dell'Emittente e/o delle Società Controllate o prevedano il pagamento di un corrispettivo significativamente inferiore al sopracitato valore netto contabile o comunque a condizioni non di mercato;

(c) non approvare e fare in modo che non vengano approvate e non eseguire e fare in modo che non vengano eseguite operazioni di acquisizione, conferimento, affitto e locazione di Beni (inclusi beni immobili, partecipazioni societarie, aziende e/o rami di azienda) che comportino cumulativamente impegni di spesa per l'Emittente e/o le

Capitale Sociale €. 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Società Controllate eccedenti, per ciascun anno di durata del Prestito, Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila/00), fatta eccezione per (1) le operazioni realizzate tra l'Emittente e le Società Controllate ovvero tra queste ultime; (2) le operazioni rientranti nel *Core Business* dell'Emittente e delle relative Società Controllate; e (3) per le operazioni comunque previste nel Piano Percassi;

- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) senza pregiudizio per quanto previsto dall'Articolo 12 (*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;
- (xiii) a far sì che, a ciascuna Data di Verifica e con riferimento alla Data di Calcolo immediatamente precedente tale Data di Verifica, siano rispettati i seguenti *covenant finanziari* (i "**Covenant Finanziari**"):

LIVELLO	DATE DI CALCOLO			
EMITTENTE	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
PFN/PN≤	0,75	0,725	0,70	0,675
BROSETA DUE	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
PFN/PN≤	1,50	1,40	1,30	1,20

- (xiv) a rendere disponibili, attraverso le modalità di cui al successivo Articolo 25 (*Varie*), i seguenti documenti secondo la seguente tempistica:

(a) annualmente, entro ciascuna Data di Verifica, i seguenti documenti relativi

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. – Viale Vittorio Emanuele II, 102 – 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

all'Emittente e a Broseta Due:

- il Bilancio Individuale e il Bilancio Broseta Due, come debitamente approvati dai rispettivi competenti organi sociali, completi del prospetto dei flussi di cassa e della relazione sulla gestione;
 - la relazione del Collegio Sindacale dell'Emittente e di Broseta Due relativa, rispettivamente, al Bilancio Individuale e al Bilancio Broseta Due;
 - la relazione del revisore o della società di revisione ai sensi del Decreto Legislativo n. 39 del 27 gennaio 2010 relativa al Bilancio Individuale e al Bilancio Broseta Due;
 - la Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*;
- (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, e al fine di fare in modo che le società del Gruppo Percassi mantengano, in vigore tutte le autorizzazioni, i brevetti, i permessi, le licenze e/o le certificazioni necessari per lo svolgimento delle attività facenti parte del rispettivo *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 qualora ciò possa comportare un Evento Pregiudizievole Significativo;
- (xvii) a svolgere la propria attività, e a fare in modo che le società del Gruppo Percassi svolgano 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 e delle società del Gruppo Percassi 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 non permettere che alcuna delle Società Controllate assuma obblighi contrattuali o

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. – Viale Vittorio Emanuele II, 102 – 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Vincoli che:

- (a) limitino il diritto di tale Società Controllata di pagare dividendi o effettuare distribuzioni;
- (b) non permettano a tale Società Controllata di rispettare qualsiasi tipo di obbligazione di carattere finanziario nei confronti dell'Emittente;
- (c) limitino il diritto, l'obbligo o la facoltà di tale Società Controllata di trasferire alcuno dei suoi Beni all'Emittente,

qualora ciascuna di queste operazioni possa comportare il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;

- (xx) a garantire, anche attraverso opportune coperture assicurative, l'integrità delle strutture, dei Beni, degli asset o di altre componenti del *business*, proprio e di quello delle Società Controllate, rispetto a rischi giudicati di impatto significativo per la continuità aziendale o che possano recare pregiudizio al rispetto delle disposizioni del Regolamento del Prestito, ivi incluse le assicurazioni relative ai beni immobili e alla responsabilità civile degli amministratori (D&O – *Directors and Officers Insurance*);
- (xxi) a rispettare diligentemente tutti gli impegni assunti nei confronti di Monte Titoli, in relazione alla gestione accentrata delle Obbligazioni;
- (xxii) 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;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) a fare in modo che le riunioni dell'Assemblea dei soci di Broseta Due vengano convocate con modalità e tempistiche tali da consentire, in buona fede e secondo ragionevolezza, l'esercizio del diritto di voto spettante ai creditori pignorati – per il tramite del Rappresentante per le Garanzie – ai sensi dell'Atto di Pegno e del Regolamento del

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109

PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Prestito;

(xxv) a (a) mantenere in essere, per tutta la durata del Prestito ed in conformità alle previsioni dell'Atto di Pegno, il Pegno; (b) mantenere in essere, per tutta la durata del Prestito ed in conformità alle previsioni del Contratto di Fideiussione, la Fideiussione; (c) rispettare quanto previsto dall'Articolo 25 (*Varie*); e (d) rispettare ed adempiere puntualmente a tutti gli obblighi previsti dall'Atto di Pegno e dal Contratto di Fideiussione;

(xxvi) ad attivarsi, al ricorrere dei relativi presupposti, per la nomina del Rappresentante Comune ai sensi dell'Articolo 2417, comma 2, del Codice Civile.

14. Covenant Finanziari

Qualora l'Emittente ritenga, ad una Data di Verifica, che si sia verificato un Evento di Violazione dei *Covenant Finanziari*, calcolati con riferimento alla relativa Data di Calcolo, ne darà pronta (i) comunicazione ai Portatori delle Obbligazioni e al Rappresentante Comune mediante la Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*; (ii) informativa scritta all'Agente per il Calcolo e all'Agente per il Pagamento; e (iii) comunicazione con le modalità di cui all'Articolo 25 (*Varie*).

Qualora i Portatori delle Obbligazioni o il Rappresentante Comune ritengano, sulla base delle risultanze del Bilancio Individuale e/o del Bilancio Broseta Due, che si sia verificato un Evento di Violazione dei *Covenant Finanziari* e l'Emittente non abbia provveduto a farne menzione all'interno della Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*, i Portatori delle Obbligazioni o il Rappresentante Comune ne daranno pronta comunicazione all'Emittente e l'Emittente avrà l'obbligo di procedere prontamente a rettificare il contenuto della Dichiarazione sui *Covenant Finanziari*, salvo il caso in cui l'Emittente stesso, entro i successivi 10 (dieci) Giorni Lavorativi, abbia contestato per iscritto la comunicazione dei Portatori delle Obbligazioni o del Rappresentante Comune.

In caso di contestazione da parte dell'Emittente, la determinazione dei *Covenant Finanziari* sarà demandata (anche su richiesta del Rappresentante Comune ovvero da parte dell'Emittente) alla determinazione di un collegio formato da 3 (tre) revisori (o società di revisione), di cui 1 (uno) nominato dall'Emittente, 1 (uno) dai Portatori delle Obbligazioni o dal Rappresentante Comune e il terzo di comune accordo dai primi 2 (due) soggetti nominati, ovvero in caso di disaccordo tra di essi, dal Presidente della Camera di Commercio di Bergamo. Il collegio arbitrale così nominato deciderà secondo quanto previsto dal codice di procedura civile in materia di arbitrato rituale. La sede dell'arbitrato sarà Bergamo.

I costi relativi alla risoluzione della controversia come sopra descritta saranno a carico della

Capitale Sociale € 6.200.000,00 I.V. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

parte soccombente.

La decisione del collegio potrà essere impugnata anche per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia. Resta espressamente inteso che qualora i Portatori delle Obbligazioni (o il Rappresentante Comune) ovvero l'Emittente procedano di fronte alla giurisdizione ordinaria, la controparte avrà il diritto, a pena di decadenza esercitabile all'interno della comparsa di risposta, di sollevare l'eccezione di incompetenza del giudice ordinario in virtù della presenza della clausola arbitrale. La mancata proposizione, all'interno della comparsa di risposta, dell'eccezione esclude la competenza arbitrale limitatamente alla controversia devoluta in quel giudizio.

15. 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.

16. 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.

17. Delibere ed autorizzazioni relative al Prestito

L'emissione del Prestito è stata deliberata, ai sensi dell'articolo 37 dello statuto sociale dell'Emittente, dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 31 luglio 2020, come risultante da verbale a rogito del Notaio Armando Santus di Bergamo, n. 62959/28965 rep., registrato a Bergamo il 31 luglio 2020 al n.26961 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il 31 luglio 2020 prot.n. 60146/2020, depositato ed iscritto a norma dell'Articolo 2436 del Codice Civile.

18. 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

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 25 (*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 21 (*Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune*).

19. 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.

20. Regime fiscale

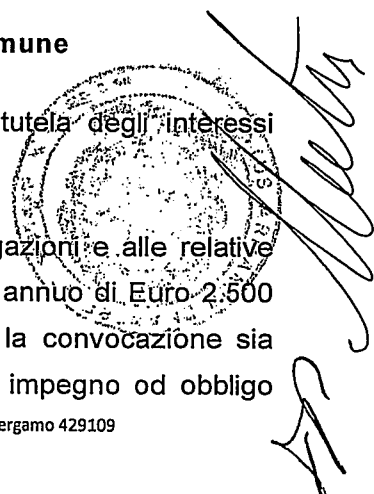
Le informazioni di seguito riportate costituiscono solo una sintesi del regime fiscale delle Obbligazioni basato sulla legislazione vigente e sulla prassi esistente alla Data di Emissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi. I Portatori 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.

21. Assemblea dei Portatori delle Obbligazioni e Rappresentante Comune

I Portatori delle Obbligazioni possono riunirsi in un'assemblea per la tutela degli interessi comuni (**"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 2.500 (duemilaecinquecento/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



Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

dell'Emittente ai sensi del presente Regolamento del Prestito.

Tutti i costi (documentati per iscritto e comunque nell'importo massimo annuo di Euro 5.500 (cinquemila cinquecento/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.

22. Agente per il Calcolo e Agente per il Pagamento

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 i.v. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 25 (*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.

23. 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.

24. Legge applicabile e giurisdizione

Il Prestito è regolato dalla legge italiana.

Capitale Sociale € 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo – C.F. e P. IVA 02776280980 – R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

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 Bergamo.

25. 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, Viale Vittorio Emanuele II n. 102 – 24121 Bergamo (BG) ovvero (ii) PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dell'Emittente: immobiliarepercassi@pec.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 (i) nel presente Regolamento del Prestito che si intende integrato, per quanto non previsto, dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia e (ii) nei documenti richiamati nel Regolamento del Prestito, tra i quali il Mandato a favore del Rappresentante per le Garanzie, il Contratto di Fideiussione e l'Atto di Pegno. In particolare, la sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni comporta la piena accettazione (a) della nomina di Parini quale Rappresentante per le Garanzie iniziale e, per tre esercizi sociali a far data dalla Data di Emissione, quale Rappresentante Comune; (b) del fatto che il Rappresentante per le Garanzie è stato nominato anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 2414-bis, comma 3, del Codice Civile e che agisce quale mandatario con

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

rappresentanza; e (c) del fatto che il Rappresentante per le Garanzie è tra l'altro legittimato ad esercitare, in nome e per conto dei Portatori delle Obbligazioni, tutti i diritti relativi al Pegno creato ai sensi dell'Atto di Pegno nonché tutti i diritti relativi alla Fideiussione creata ai sensi del Contratto di Fideiussione.

Senza pregiudizio di quanto previsto all'Articolo 12 (*Garanzie*) che precede, 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, del Pegno, della Fideiussione e dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni, nonché il relativo esercizio anche da parte del Rappresentante per le Garanzie. 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 (ivi incluso l'Atto di Adesione al Mandato) e (b) compiere tutte le azioni, attività ed adempimenti, che dovessero risultare necessari od opportuni per preservare la validità ed efficacia del Prestito, del Pegno, della Fideiussione, del Mandato, dei diritti dei Portatori delle Obbligazioni, nonché il relativo esercizio anche da parte del Rappresentante per le Garanzie.



Capitale Sociale €. 6.200.000,00 i.v. - Registro Imprese di Bergamo - C.F. e P. IVA 02776280980 - R.E.A. Bergamo 429109
PEC: brosetadue@pec.intred.it

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte della: Immobiliare Percassi S.p.A. - Viale Vittorio Emanuele II, 102 - 24121 BERGAMO
Capitale Sociale Euro 6.000.000 I.V. • Codice Fiscale, P. IVA e Registro delle Imprese di Bergamo n. 01412370163 • R.E.A. di Bergamo n° 204367

BROSETA DUE S.r.l.

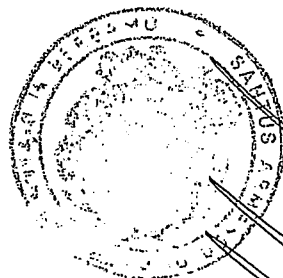
(Società Unipersonale)
Viale Vittorio Emanuele II, 102
24121 BERGAMO
Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Allegato A

ATTO DI ADESIONE AL MANDATO

[omissis]

[A large diagonal line is drawn across the page, indicating that the content has been omitted.]



[Handwritten signature]

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

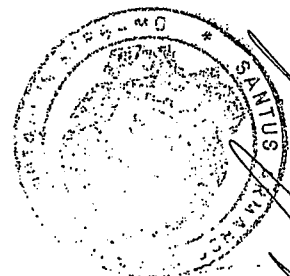
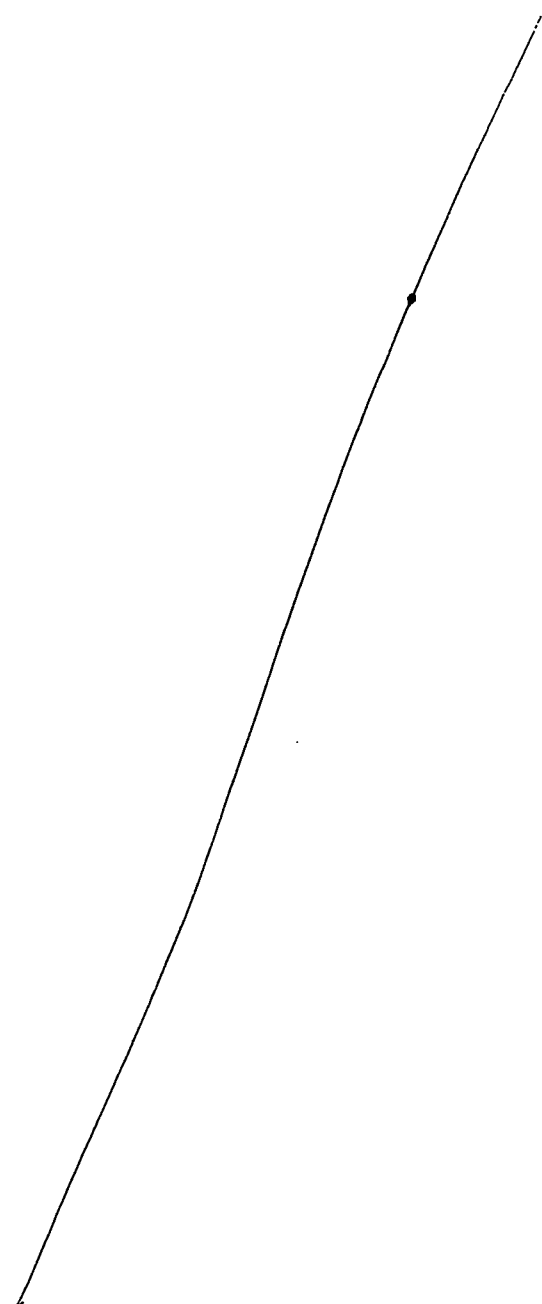
24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Allegato B

VINCOLI ESISTENTI

[omissis]



[Handwritten signature]
SP

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Allegato C

ATTO DI PEGNO

[omissis]

BROSETA DUE S.r.l.

(Società Unipersonale)

Viale Vittorio Emanuele II, 102

24121 BERGAMO

Tel. 035/246146 – Fax 035/238008

Allegato D

CONTRATTO DI FIDEJUSSIONE

[omissis]

