

SCOPO

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

PRODOTTO

Nome: "DIRITTI DI OPZIONE INOPTATI Portobello S.p.A." ("Prodotto" o "Diritti Inoptati").

Codice Identificativo: ISIN IT0005578601. **Emittente e ideatore del Prodotto:** Portobello S.p.A. ("Emittente" o "Società").

Sito web www.portobellospa.com. **Autorità competente:** CONSOB. **Data di produzione del documento:** 05 febbraio 2024.

State per acquistare un Prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione

COS'È QUESTO PRODOTTO?

Tipo: i diritti di opzione su azioni sono strumenti finanziari che attribuiscono al detentore il diritto, ma non l'obbligo, di sottoscrivere una determinata quantità di azioni (attività sottostante) a un prezzo predefinito in un periodo prestabilito, secondo un determinato rapporto.

I Diritti di Opzione oggetto del presente documento derivano dall'aumento di capitale sociale a pagamento in forma scindibile, da eseguirsi entro il termine del 31 marzo 2024, deliberato dall'assemblea degli azionisti in data 23 novembre 2023, per un ammontare massimo di Euro 7.999.999,99 inclusivo di eventuale sovrapprezzo, da liberarsi in denaro mediante emissione di azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale con le stesse caratteristiche e godimento delle azioni ordinarie in circolazione ("Nuove Azioni"). In esecuzione di tale delibera, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 11 gennaio 2024, ha deliberato di emettere massime n. 1.142.850 Nuove Azioni da offrire in opzione ai soci della Società a un prezzo di sottoscrizione pari ad euro 7,00 per ciascuna Nuova Azione ("Prezzo di Offerta"), di cui euro 0,19 a capitale sociale ed euro 6,81 a titolo di sovrapprezzo, nel rapporto di n. 1 Nuova Azione ogni n. 3 azioni, per un controvalore massimo dell'offerta pari a euro 7.999.950,00.

Le Nuove Azioni saranno offerte in opzione ai soci, secondo il sopraindicato rapporto, nel periodo stabilito tra il 15 gennaio 2024 ed il 01 febbraio 2024 compresi ("Periodo di Offerta"), ai sensi dell'art. 2441, comma 1, c.c.. In particolare, sono stati emessi n. 3.428.550 Diritti di Opzione, pari al numero delle azioni ordinarie in circolazione alla data della suddetta delibera del Consiglio di Amministrazione. *Si precisa, come già comunicato al mercato in data 11 dicembre 2023, che l'azionista Expandi S.r.l. ha assunto l'impegno nei confronti della Società a sottoscrivere, successivamente al trasferimento a proprio favore dei Diritti di Opzione da parte dei soci Simone Prete, Pietro Peligra e Roberto Panfilì, una quota complessivamente pari al 47,89% dell'ammontare dell'Aumento di Capitale garantendo al contempo la copertura dell'Aumento di Capitale stesso per un ammontare totale complessivo pari ad Euro 5.000.000,00 ("Impegno di Garanzia Expandi") rendendosi pertanto disponibile anche alla sottoscrizione dell'eventuale inoptato, avendo già provveduto a versare nelle casse sociali di Portobello il predetto importo a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.* Nel corso del periodo di offerta, sono stati esercitati complessivi n. 2.937.255 diritti di opzione e quindi sono state sottoscritte n. 979.085 Nuove Azioni, corrispondenti all'85,67% delle Nuove Azioni complessivamente offerte, per un controvalore complessivo pari a Euro 6.853.595,00.

Al termine del Periodo di Opzione risultano non esercitati n. 491.295 diritti di opzione ("Diritti Inoptati"), che danno diritto alla sottoscrizione di massime n. 163.765 Nuove Azioni Ordinarie, corrispondenti al 14,33% del totale delle Nuove Azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 1.146.355,00. I Diritti Inoptati saranno offerti dall'Emittente su Euronext Growth Milan, per il tramite di Banca Finnat Euramerica S.p.A., ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., nelle sedute del 6 e 7 febbraio 2024, salvo chiusura anticipata dell'offerta in caso di vendita integrale dei Diritti Inoptati ("Offerta in Borsa").

Il presente documento è rivolto pertanto agli investitori che acquisteranno i Diritti Inoptati sull'Euronext Growth Milan nel periodo compreso tra il 6 e 7 febbraio 2024.

Nel corso della seduta del 6 febbraio 2024 sarà offerto l'intero quantitativo dei Diritti Inoptati, mentre nella seduta del 7 febbraio 2024 saranno offerti i Diritti Inoptati eventualmente non collocati nella seduta precedente.

Data di emissione dei Diritti Inoptati: 15 gennaio 2024. **Data previste per la negoziazione dei Diritti Inoptati:** 6 e 7 febbraio 2024.

Attività sottostante: Azioni Ordinarie Portobello S.p.A. - ISIN IT0005337495. **Valuta:** Euro.

Obiettivi: I Diritti Inoptati attribuiscono al titolare il diritto a sottoscrivere le Nuove Azioni Ordinarie, al prezzo di euro 7,00 cadauna, nel rapporto di n. 1 Nuove Azioni Ordinarie ogni n. 3 Diritti Inoptati acquistati. Scopo dell'aumento di capitale a cui sono collegati i Diritti di Opzione relativi alle Nuove Azioni è quello reperire risorse finanziarie che consentirebbero alla Società di accelerare la propria strategia di crescita e rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria.

Questo Prodotto fornisce un'esposizione con leva finanziaria legata all'andamento del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente.

Il prezzo del Diritto rappresenta il "Premio" che occorre pagare per sottoscrivere le Nuove Azioni al Prezzo di Offerta ed è pertanto strettamente correlato al valore delle azioni ordinarie. Il prezzo del Diritto dipende sostanzialmente da tre fattori: (i) il prezzo delle azioni ordinarie sul mercato; (ii) il tempo residuo alla fine del Periodo di Offerta; (iii) il Prezzo di Offerta. Se il prezzo delle azioni ordinarie sul mercato è inferiore al Prezzo di Offerta, il valore del Diritto di Opzione sarà molto basso, se non nullo. In questo caso, infatti, non vi sarà convenienza a sottoscrivere azioni dell'Emittente ad un prezzo superiore a quello al quale sarà possibile acquistarle sul mercato.

Per l'investitore che acquista i Diritti Inoptati sul mercato il profitto potrebbe essere pari al prodotto tra il numero delle Nuove Azioni sottoscritte a fronte dell'esercizio dei Diritti ("N") e la differenza tra il prezzo di mercato delle azioni al momento dell'esercizio dei Diritti ("Valore di mercato delle azioni") e il Prezzo di Offerta, al netto del prezzo pagato per l'acquisto dei Diritti ("Premio") e di eventuali costi sostenuti ("Costi").

$$\text{Profitto} = [N \times (\text{Valore di mercato delle azioni} - \text{Prezzo di Offerta})] - \text{Premio} - \text{Costi}$$

La perdita potrebbe essere pari alla somma tra il prezzo pagato per l'acquisto dei Diritti Inoptati e gli eventuali costi sostenuti.

$$\text{Perdita} = - \text{Premio} - \text{Costi}$$

Esercizio dei Diritti. L'esercizio dei Diritti Inoptati acquistati nell'ambito dell'offerta Euronext Growth Milan e conseguentemente la sottoscrizione delle Nuove Azioni Ordinarie, dovranno essere effettuati tramite gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A., a pena di decadenza, entro e non oltre il 7 febbraio 2024 (salvo il caso di chiusura anticipata del periodo di esercizio dei Diritti Inoptati), con pari valuta. Nel caso di chiusura anticipata, ossia nel caso di vendita integrale dei Diritti Inoptati nel corso della seduta del 6 febbraio 2024, l'esercizio dei Diritti Inoptati acquistati nell'ambito della predetta offerta dovrà essere effettuato anticipatamente, a pena di decadenza, entro il 7 febbraio 2024. Le Nuove Azioni Ordinarie rivenienti dall'esercizio dei Diritti Inoptati saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti Inoptati (ivi incluso in caso di chiusura anticipata) e saranno pertanto disponibili dal medesimo giorno.

PORTOBELLO

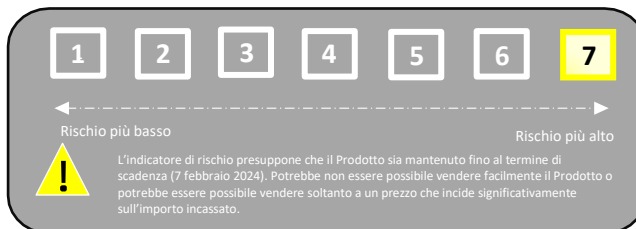
Termine di scadenza dei Diritti. I Diritti Inoptati dovranno essere esercitati presentando la richiesta di sottoscrizione di Nuove Azioni in tempo utile a consentire agli intermediari di trasmettere le relative istruzioni a Monte Titoli S.p.A.. Le Nuove Azioni che dovessero rimanere inoptate potranno essere collocate, a cura dell'organo amministrativo e nel rispetto della normativa vigente, entro il termine del 31 marzo 2024.

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il Prodotto: questo Prodotto si rivolge a investitori al dettaglio che: (i) hanno conoscenze specifiche o esperienze di investimento nei mercati finanziari ivi inclusi gli strumenti finanziari derivati, e la capacità di comprendere il Prodotto e i relativi rischi e benefici; (ii) hanno un orizzonte temporale coerente con la data di scadenza del Prodotto; (iii) hanno una tolleranza al rischio finanziario molto alta e sono in grado di perdere integralmente il capitale investito per l'acquisto del Prodotto nel perseguimento dell'obiettivo di ottenere potenziali guadagni mediante la sottoscrizione dell'attività sottostante, conformemente all'indicatore di rischio mostrato nella sezione successiva.

QUALI SONO I RISCHI E QUAL È IL POTENZIALE RENDIMENTO?

Indicatore di rischio

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo Prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il Prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato. Abbiamo classificato questo Prodotto al livello 7 di 7, che corrisponde alla classe di rischio più elevata. Questo Prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso (qualora il prezzo dell'attività sottostante sul mercato sia inferiore al Prezzo di Esercizio).



Scenari di performance: investimento 10.000 EUR

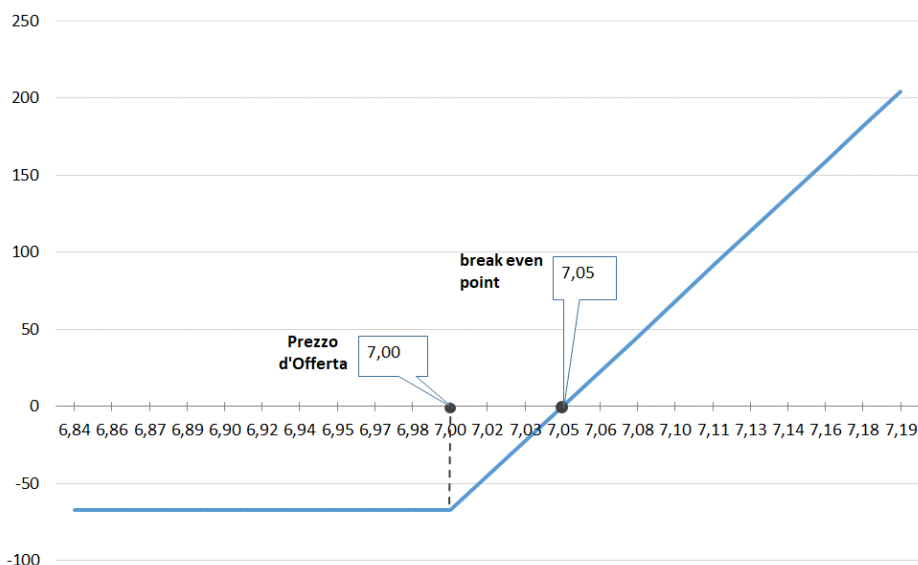
Il grafico qui di seguito riportato mostra la possibile performance dell'investimento. Può essere confrontato con i grafici di payoff di altri derivati. Il grafico presentato mostra una serie di possibili risultati e non costituisce un'indicazione esatta dell'importo del possibile rimborso (disinvestimento). L'importo del rimborso varierà a seconda dell'andamento dell'attività sottostante (azioni ordinarie Portobello S.p.A.). L'investimento iniziale di euro 10.000 comprende:

- un Premio (pari all'ultimo prezzo registrato per i Diritti di Opzione nel periodo dal 15 al 26 gennaio 2024, corrispondente ad euro 0,0158) che permette di acquistare un determinato numero di Diritti Inoptati;
- il valore delle azioni di nuova emissione sottoscritte al Prezzo di Offerta all'esito dell'esercizio dei Diritti Inoptati, nel caso in cui i Diritti siano esercitati in condizioni di convenienza (prezzo di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente maggiore del Prezzo di Offerta incrementato del prezzo dei Diritti e di eventuali costi sostenuti).

Per ciascun valore dell'attività sottostante il grafico mostra, tenuto conto del Prezzo di Offerta, quale sarebbe il profitto o la perdita del Prodotto. L'asse orizzontale mostra i diversi prezzi possibili dell'attività sottostante nel Periodo di Offerta (6 e 7 febbraio 2024), mentre l'asse verticale mostra il profitto o la perdita. In particolare, l'investimento nel Prodotto genererebbe un profitto se nel Periodo di Offerta il prezzo di mercato dell'attività sottostante fosse superiore alla somma tra il Prezzo di Offerta e il Premio pagato per l'acquisto dei Diritti Inoptati (secondo il rapporto di esercizio) e in tale circostanza l'investitore esercitasse il Diritto Inoptato sottoscrivendo e contestualmente rivendendo l'attività sottostante sul mercato. Qualora nel Periodo di Offerta il prezzo di mercato dell'attività sottostante fosse uguale alla somma tra il Prezzo di Offerta e il Premio pagato, il profitto sarebbe zero ("**Break even point**"); qualora invece fosse inferiore, l'investimento genererebbe una minor perdita.

Se acquistate questo Prodotto vuol dire che secondo voi il prezzo dell'attività sottostante aumenterà. La vostra perdita massima sarebbe la perdita di tutto il vostro investimento (Premio pagato). Le stime riportate comprendono tutti i costi del Prodotto in quanto tale, ma non comprendono tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le stime non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

DIRITTI DI OPZIONE Portobello S.p.A.



Il presente grafico di payoff mostra il profitto (o la perdita) per detentore dei Diritti Inoptati durante il Periodo di Offerta (6 e 7 febbraio 2024). Il Prezzo di Offerta è pari ad euro 7,00. L'investimento iniziale consente di acquistare n. 4.257 Diritti Inoptati, e prevede un esborso pari ad euro 67,26 per l'acquisto dei Diritti e pari ad euro 9.932,74 per la sottoscrizione di n. 1.419 azioni ordinarie di nuova emissione.

PORTOBELLO

COSA ACCADE SE L'EMITTENTE NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

In caso di insolvenza dell'Emittente il prezzo di mercato dell'attività sottostante potrebbe essere inferiore al Prezzo di Offerta. Ciò renderebbe non conveniente esercitare i Diritti Inoptati e sottoscrivere le Nuove Azioni dell'Emittente in quanto tale sottoscrizione avverrebbe ad un prezzo superiore a quello di mercato. Il valore del Diritto Inoptato potrebbe ridursi significativamente, pertanto potreste perdere il vostro investimento, in tutto o in parte, e subire una perdita finanziaria. Tale perdita non sarebbe coperta da alcun sistema di indennizzo o garanzia degli investitori.

QUALI SONO I COSTI?

Andamento dei costi nel tempo: i costi di questo Prodotto sono esclusivamente collegati al differenziale "bid/mid" e pertanto sono calcolati come la metà della differenza tra prezzo disponibile per l'acquisto e prezzo disponibile per la vendita o valore equo (fair value) del Prodotto, come deducibili dai valori di mercato (ultime offerte su Euronext Growth Milan), o, qualora non disponibili, dal confronto con strumenti finanziari aventi caratteristiche analoghe o, in loro assenza, da stime effettuate mediante modelli matematici (costo implicito di uscita). Prima dell'avvio delle negoziazioni detto differenziale è considerato pari a zero.

La diminuzione del rendimento (Reduction in Yield - RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti (diversi dal costo implicito di uscita) sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del Prodotto fino al termine di scadenza e comprendono, ove previste, le potenziali penali per l'uscita anticipata. Gli importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro. La persona che vende questo Prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento 10.000 EUR	In caso di disinvestimento (vendita dei Diritti) durante il Periodo di Offerta
Costi totali	€ 0,00
Impatto sul rendimento (RIY)	0,00%

Composizione dei costi: la seguente tabella presenta: (i) l'impatto dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento fino al termine di scadenza; (ii) il significato delle differenti categorie di costi.

Questa tabella mostra l'impatto sul rendimento per anno			
Costi una tantum	Costi di ingresso	0,00%	Impatto dei costi già compresi nel prezzo
	Costi di uscita	N/A	Non ci sono costi di uscita dall'investimento
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	N/A	Non ci sono costi di acquisto o vendita dell'attività sottostante
	Altri costi correnti	N/A	Non ci sono costi per il mantenimento dell'investimento fino a scadenza
Oneri accessori	Commissioni di performance	N/A	Non ci sono commissioni di performance sulla performance del Prodotto
	Carried interest	N/A	Non ci sono commissioni di overperformance sulla performance del Prodotto

PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERLO? POSSO RITIRARE IL CAPITALE PREMATURAMENTE?

Periodo di detenzione raccomandato o periodo minimo di detenzione

Non è raccomandato alcun periodo di detenzione né è richiesto alcun periodo minimo di detenzione, fermo restando che il termine per esercitare i Diritti Inoptati coincide con l'ultimo giorno del Periodo di Offerta (8 febbraio 2024).

In normali condizioni di mercato, nel periodo di offerta (6 e 7 febbraio 2024) il Prodotto sarà negoziato sull'Euronext Growth Milan. Pur essendo scambiati su tale mercato in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per i Diritti Inoptati, che pertanto potrebbero comportare un rischio di liquidità particolarmente rilevante, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni anche significative di prezzo. Pertanto, potrebbe non essere possibile vendere facilmente il Prodotto prima della scadenza o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato.

COME PRESENTARE RECLAMI?

Qualora vogliate presentare un reclamo riguardante il Prodotto o la condotta dell'Emittente quale ideatore del Prodotto, potete presentare tale reclamo con una delle seguenti modalità: (i) raccomandata A/R all'indirizzo: Portobello S.p.A., Piazzale della Stazione snc Pomezia (RM); (ii) e-mail all'indirizzo: info@portobellospa.com. Eventuali reclami relativi alla condotta del consulente o distributore, se presenti, sono inviati al consulente o al distributore, secondo le procedure da questi previste.

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Ulteriori informazioni sull'Emittente, inclusi i pertinenti comunicati stampa, sono reperibili sul sito <https://www.portobellospa.com>. Tali informazioni sono rese disponibili in base a un obbligo giuridico derivante dallo status di Emittente su Euronext Growth Milan.