



## DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE

### SCOPO

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento ("Prodotto"). 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:** "WARRANT MAGIS S.P.A.". **Codice Identificativo:** ISIN IT0005525321. **Emittente e Ideatore del Prodotto:** Magis S.p.A..

**Sito web:** <https://www.magis.it/> **Autorità competente:** CONSOB. **Data di produzione del documento:** 20 dicembre 2022.

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

### COS'È QUESTO PRODOTTO?

**Tipo:** warrant su azioni - strumento finanziario derivato che attribuisce al titolare il diritto, ma non l'obbligo, di sottoscrivere una determinata quantità di titoli (azioni: attività sottostante) a un prezzo predefinito a o entro una scadenza prestabilita, secondo un determinato rapporto. Al pari delle Azioni Ordinarie dell'Emittente (per tali intendendosi ai sensi del Regolamento dei Warrant le azioni ordinarie della Società, senza indicazione del valore nominale e aventi godimento regolare), ma separatamente dalle medesime, i Warrant sono negoziati sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("Euronext Growth Milan"), e immessi nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. ("Monte Titoli") in regime di dematerializzazione, ai sensi degli artt. 83-bis e seguenti del D.Lgs. n. 58/1998.

**Data di emissione dei warrant:** 22 dicembre 2022. **Valuta:** euro. **Data di avvio delle negoziazioni:** 22 dicembre 2022.

**Attività sottostante:** azioni ordinarie Magis S.p.A. - ISIN IT0005525347 **Valuta:** euro.

**Obiettivi:** l'obiettivo del Prodotto è quello di attribuire al possessore il diritto di sottoscrivere, nei 5 (cinque) anni successivi alla data di avvio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente (pertanto, entro 22 dicembre 2027), Azioni di Compendio dell'Emittente, per tali intendendosi – in conformità con la delibera dell'assemblea straordinaria dell'Emittente del 06 dicembre 2022 e con il Regolamento dei warrant – le massime n. 460.640 azioni ordinarie dell'Emittente, prive di valore nominale, a servizio dell'esercizio dei warrant.

Nel periodo sopraindicato i warrant potranno essere esercitati e le Azioni di Compendio potranno essere sottoscritte a condizione che la media dei prezzi medi giornalieri nel corso di ciascun mese dell'anno ("Prezzo Medio Mensile") sia maggiore di 9,50 euro ("Prezzo Strike"). Le Azioni di Compendio saranno sottoscritte al prezzo di 0,10 euro ("Prezzo Sottoscrizione Azioni") ed il rapporto di esercizio sarà pari a:

#### Prezzo Medio Mensile – Prezzo Strike

#### Prezzo Medio Mensile – Prezzo di Sottoscrizione Azioni

Le Azioni di Compendio avranno godimento pari a quello delle azioni ordinarie dell'Emittente alla data di efficacia dell'esercizio dei warrant. Termine di scadenza dei warrant, oltre il quale non sarà più possibile sottoscrivere le Azioni di Compendio con conseguente estinzione dei warrant, sarà la prima tra le seguenti date: (i) il 5° (quinto) anniversario dalla data di avvio delle negoziazioni; (ii) il 60° (sessantesimo) giorno successivo alla Comunicazione di Accelerazione (come definita nel Regolamento dei warrant), restando inteso che tale data, ove non coincidesse con un giorno di borsa aperta, si intenderà posticipata al primo giorno di borsa aperta successivo. La Comunicazione dell'evento di Accelerazione (evento per cui il Prezzo Medio Mensile diviene pari o superiore al Prezzo Soglia, ovvero al Prezzo delle Azioni Ordinarie pari ad euro 13,30) viene effettuata tramite comunicato stampa pubblicato sul sito web della Società entro il settimo giorno di mercato aperto successivo al termine del mese di riferimento. L'esercizio dei warrant sarà in ogni caso sospeso nei Periodi Ristretti, per tali intendendosi i periodi dalla data (inclusa) in cui il Consiglio di Amministrazione abbia deliberato la convocazione dell'Assemblea dei soci chiamata ad approvare il bilancio di esercizio e la proposta di distribuzione di dividendi ovvero la proposta di distribuzione di dividendi straordinari sino al giorno (incluso) in cui la stessa Assemblea abbia avuto luogo e, comunque, sino al giorno (escluso) dell'eventuale stacco dei dividendi, anche di natura straordinaria, deliberati dall'Assemblea. Nel caso in cui si verifichi la Condizione di Accelerazione (come definita nel Regolamento dei warrant), il Rapporto di Esercizio sarà pari a:

#### Prezzo Soglia – Prezzo Strike

#### Prezzo Soglia – Prezzo di Sottoscrizione Azioni

Il prezzo del warrant sul mercato rappresenta il "premio" che occorre pagare per sottoscrivere le Azioni Ordinarie dell'Emittente al Prezzo di Sottoscrizione Azioni ed è pertanto strettamente correlato al valore delle azioni. Il prezzo del warrant dipende sostanzialmente da tre fattori: il Prezzo Medio Mensile (collegato al valore di mercato delle azioni), il tempo residuo alla scadenza e il Prezzo Strike. Se il Prezzo Medio Mensile è inferiore al Prezzo Strike, il valore del warrant sarà molto basso, se non nullo. In questo caso, infatti, non sarà possibile esercitare i warrant e sottoscrivere le Azioni di Compendio al Prezzo di Sottoscrizione Azioni.

Ulteriori informazioni (ivi incluse quelle relative all'emissione dei warrant, alla Condizione di Accelerazione, alla Comunicazione di Accelerazione e alle condizioni applicabili nei casi di sospensione dell'esercizio dei warrant e di esecuzione da parte dell'Emittente di operazioni straordinarie sul capitale) sono disponibili nel Regolamento dei warrant e nel Documento di ammissione delle azioni ordinarie dell'Emittente e dei warrant su Euronext Growth Milan.

**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.

**Durata del Prodotto:** la durata del Prodotto coincide con il termine di scadenza: quinto anno dalla data di avvio delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente e dei warrant su Euronext Growth Milan, salvo antecedente avveramento della Condizione di Accelerazione (in quest'ultimo caso, termine di scadenza sarà il sessantesimo giorno di calendario successivo alla Comunicazione di Accelerazione). I warrant dovranno essere esercitati presentando la richiesta entro il termine di scadenza, a pena di decadenza. I warrant non esercitati nel termine di scadenza decadranno da ogni diritto, estinguendosi ad ogni effetto.

## QUALI SONO I RISCHI E QUAL E' 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 su 7, che corrisponde alla seconda 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 (nel caso in cui il Prezzo Medio Mensile sia inferiore al Prezzo Strike).

1

2

3

4

5

6

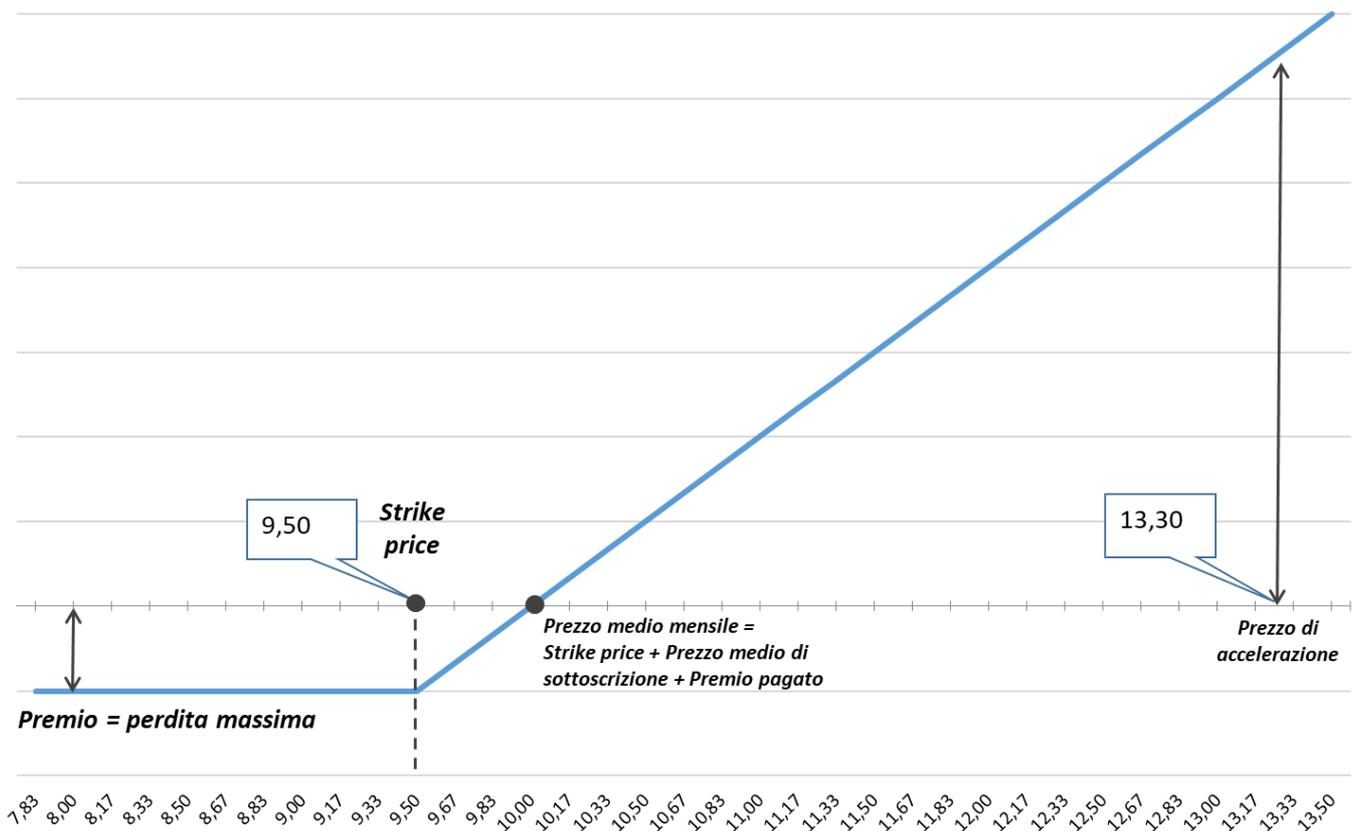
7

← Rischio più basso
Rischio più alto →

L'indicatore di rischio presuppone che il Prodotto sia mantenuto fino al termine di scadenza, salvo antecedente avveramento della Condizione di Accelerazione. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il Prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incide significativamente sull'importo del disinvestimento

### Scenari di performance

#### Profitto o perdita all'esercizio (valori in Euro)



Questo grafico 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 è un'indicazione esatta dell'importo del possibile rimborso (disinvestimento). L'importo del rimborso varierà a seconda dell'andamento dell'attività sottostante, e in particolare del Prezzo Medio Mensile. Per ciascun valore del Prezzo Medio Mensile il grafico mostra, tenuto conto del Prezzo Strike e del Prezzo Soglia, quale sarebbe il profitto o la perdita del Prodotto. L'asse orizzontale mostra i diversi valori possibili del Prezzo Medio Mensile fino al termine di scadenza, mentre l'asse verticale mostra il profitto o la perdita. Il grafico si basa inoltre sull'ipotesi che, dato un prezzo del warrant predefinito, fino a quando il Prezzo Medio Mensile risulti inferiore al Prezzo Strike, viene acquistato un numero costante di warrant, e che con un valore del Prezzo Medio Mensile superiore al Prezzo Strike il numero di warrant acquistati si modifichi in base al Rapporto di Esercizio. L'investimento nel Prodotto genererebbe un profitto se prima del termine di scadenza – a condizione che il Prezzo Medio Mensile sia maggiore del Prezzo Strike – il prezzo di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente fosse maggiore della somma tra il Prezzo di Sottoscrizione Azioni e il premio pagato per l'acquisto dei warrant (secondo il Rapporto di Esercizio) e in tale circostanza l'investitore esercitasse i warrant sottoscrivendo e contestualmente rivendendo le azioni ordinarie dell'Emittente sul mercato.

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.

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

In caso di insolvenza dell'Emittente il Prezzo Medio Mensile (collegato al prezzo di mercato dell'attività sottostante) potrebbe essere inferiore al Prezzo Strike. Ciò renderebbe impossibile esercitare il warrant e sottoscrivere le Azioni di Compendio al Prezzo di Sottoscrizione Azioni. Il valore del warrant 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/ask" e pertanto sono calcolati come 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, o, qualora non disponibili, dal confronto con strumenti finanziari aventi caratteristiche analoghe o, in loro assenza, da stime effettuate mediante modelli matematici (costo implicito). 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 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 in due periodi di detenzione differenti (fino al termine di scadenza) e comprendono, ove previste, le potenziali penali per uscita anticipata. Gli importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 Euro. 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 dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 2 anni	In caso di disinvestimento dopo 3 anni	In caso di disinvestimento dopo 4 anni	In caso di disinvestimento al termine di scadenza
Costi totali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**Composizione dei costi:** la seguente tabella presenta: (i) l'impatto, per ciascun anno, 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 ultimo per esercitare i warrant coincide con il termine di scadenza, salvo antecedente avveramento della Condizione di Accelerazione).

In normali condizioni di mercato, il Prodotto sarà negoziato su 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 warrant, 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 del disinvestimento.

#### COME PRESENTARE RECLAMI?

Qualora vogliate presentare un reclamo riguardante il Prodotto o la condotta dell'Emittente quale Ideatore del Prodotto, potrete presentare tale reclamo con una delle seguenti modalità: (i) raccomandata A/R da trasmettere all'Ufficio Investor Relations all'indirizzo: Via Ponte Cerretano 24, 50050 Cerreto Guidi (FI); (ii) email all'indirizzo: [investor@magis.it](mailto:investor@magis.it). Eventuali reclami relativi alla condotta del consulente o distributore, se presenti, andranno inviati al consulente o al distributore, secondo le procedure da questi previste

#### ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Il Regolamento dei warrant, il Documento di ammissione delle azioni ordinarie dell'Emittente e dei warrant su Euronext Growth Milan e ulteriori informazioni sull'Emittente sono reperibili sul sito <https://www.magis.it/>. Tali documenti saranno resi disponibili in base a un obbligo giuridico derivante dallo status di Emittente quotato su Euronext Growth Milan.