CROWDFUNDME S.P.A.

SEDE LEGALE IN MILANO, VIA LEGNANO, 28

CAPITALE SOCIALE EURO 62.604,85 I.V.

REGISTRO IMPRESE DI MILANO, MONZA BRIANZA, LODI N. 08161390961

PARTITA IVA E CODICE FISCALE 08161390961

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA PROPOSTA DI CUI AL PUNTO N. 1 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI CROWDFUNDME S.P.A.

1. **Aumento di capitale a pagamento, da liberare mediante conferimento in natura, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, codice civile, per complessivi Euro 3.473.291,20, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di n. 284.696 nuove azioni ordinarie, riservato ai soci di Trusters S.r.l.. Conseguente modifica dell'articolo 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori azionisti,

La presente Relazione è stata redatta dal Consiglio di Amministrazione di CrowdFundMe S.p.A. ("**CFM**" o "**Società**") ai sensi dell'articolo 2441, comma 6, cod. civ., per illustrare la proposta di aumento di capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione in quanto da liberare mediante conferimento in natura, ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ..

1. **Struttura dell'Operazione**

Come comunicato al mercato in data 23 giugno 2022, la Società ha sottoscritto, in medesima data, un accordo di investimento ("**Accordo di Investimento**") volto a disciplinare i termini e le condizioni per l'acquisto di una partecipazione pari a circa il 51% del capitale sociale di Trusters S.r.l., con sede legale in via Adelaide Bono Cairoli 22, 20127, Milano (MI), partita iva 10128020962, il cui capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato pari a Euro 44.793,79 ("**Trusters**") ("**Operazione**").

In particolare l'Accordo di Investimento prevede – successivamente al verificarsi di determinate condizioni sospensive – che la Società acquisti da (i) Laura Maffi una quota di categoria "A" avente un valore nominale pari a Euro 1.500,00, rappresentante il 3,35% del capitale sociale di Trusters, e una quota di categoria "B" (prive del diritto di voto) avente un valore nominale pari a Euro 225,00 rappresentante lo 0,50% del capitale sociale di Trusters; (ii) Digitech S.r.l. (società controllata dall'Amministratore Delegato di Trusters Andrea Maffi) una quota di categoria "A" avente un valore nominale pari a Euro 10.622,35, rappresentante il 23,72% del capitale sociale di Trusters, e una quota di categoria "B" (prive del diritto di voto) avente un valore nominale pari a Euro 135,00 rappresentante lo 0,30% del capitale sociale di Trusters; nonché (iii) altri soci per una quota complessiva di categoria "A" avente un valore nominale pari a Euro10.325,48, rappresentante il 23,05% del capitale sociale di Trusters e una quota di categoria "B" (prive del diritto di voto) avente un valore nominale pari a Euro 37,00 rappresentante lo 0,08% del capitale sociale di Trusters.

L'Operazione di acquisizione verrà perfezionata mediante conferimento da parte di Laura Maffi, Digitech S.r.l. e altri soci ("**Soci Venditori**") delle partecipazioni suddette a integrale liberazione di un aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria della Società ("**Aumento di Capitale**"), con esclusione del diritto di opzione per un importo pari a Euro 3.473.291,20, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 284.696 azioni CFM, prive del valore nominale, aventi il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie CFM in circolazione alla data di emissione, a un prezzo di emissione pari a Euro 12,20 per azione, riservato alla sottoscrizione da parte dei Soci Venditori (mediante conferimento del 51% del capitale sociale) e degli altri soci di Trusters (per il restante circa 18,47% del capitale sociale). Tenuto conto dei diritti previsti dallo statuto sociale di Trusters, si ricorda che l'Aumento di Capitale potrà essere sottoscritto da tutti i soci di Trusters che intenderanno esercitare tali diritti. In caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, CFM potrà venire a detenere una partecipazione complessiva pari a circa il 69% del capitale sociale di Trusters. All'esito del perfezionamento dell'Operazione è previsto che Digitech S.r.l. mantenga nel capitale sociale di Trusters una quota pari complessivamente a circa

il 30,53% del capitale sociale della stessa. Con riferimento a tale partecipazione Digitech S.r.l. ha concesso a CFM un'opzione, esercitabile nell'anno 2026 e all'esito dell'approvazione del bilancio di esercizio 2025 di Trusters, per poter acquisire la stessa a un prezzo, che prevede un incremento della valorizzazione di Trusters e che verrà determinato sulla base del raggiungimento di determinati obiettivi minimi di fatturato di Trusters per gli esercizi 2024 e 2025. Le suddette soglie minime di fatturato sono state determinate tenendo anche conto delle importanti sinergie industriali ritraibili da CFM a seguito della integrazione. Parimenti sarà assegnata a Digitech S.r.l. un'opzione di vendita (put) per le stesse quote sociali e alle medesime condizioni economiche, esercitabile in caso di raggiungimento di determinate soglie di fatturato.

Si evidenzia che, nel contesto dell'Operazione, è previsto, inoltre, che Laura Maffi e Digitech S.r.l. assumano degli impegni di *lock up* per un periodo di 24 mesi dalla data del *closing* ("**Periodo di Lock Up**") in relazione al 90% delle azioni CFM sottoscritte dagli stessi, restando sin d'ora inteso che qualora Laura Maffi e Digitech S.r.l., in pendenza del Periodo di Lock Up, intendessero trasferire a terzi una parte delle proprie azioni CFM corrispondenti a una percentuale pari o inferiore al 10% del totale delle stesse sarà prevista una procedura di vendita ordinata attraverso un intermediario.

L'Aumento di Capitale sul quale siete chiamati a deliberare costituisce presupposto imprescindibile per il perfezionamento dell'Operazione.

La proposta di Aumento di Capitale è esente dall'obbligo di pubblicazione di un prospetto informativo d'offerta.

Si precisa che, poiché è previsto nel contesto dell'Operazione che i Soci Venditori e gli altri soci Trusters liberino l'Aumento di Capitale mediante un conferimento in natura, il Consiglio di Amministrazione di CFM sarà tenuto a verificare, ex art. 2343 – *quater* e art. 2440 del Codice Civile, se successivamente alla data di riferimento della valutazione dell'esperto indipendente siano occorsi fatti nuovi rilevanti tali da modificare sensibilmente il valore delle quote conferite. Gli amministratori di CFM dovranno altresì verificare la sussistenza dei requisiti di professionalità e indipendenza dell'esperto che ha reso la relativa valutazione. Nel caso in cui gli amministratori di CFM ritengano che siano intervenuti fatti nuovi rilevanti o che non sussistano i requisiti di professionalità o indipendenza dell'esperto che ha redatto la valutazione, essi dovranno richiedere al tribunale competente, ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile, la nomina di un nuovo esperto che procederà ad una nuova valutazione delle quote oggetto del conferimento. Qualora non siano intervenuti fatti nuovi rilevanti, il Consiglio di Amministrazione provvederà all'iscrizione presso il competente Registro delle Imprese di una dichiarazione la quale attesti, *inter alia*, (a) che il valore assegnato ai beni conferiti è almeno pari a quello loro attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale, (b) che non sono intervenuti i "fatti nuovi rilevanti" previsti dall'art. 2343 – *quater* del Codice Civile che abbiano inciso sulla valutazione dei beni conferiti utilizzata nel caso di specie e (c) la sussistenza dell'idoneità dei requisiti di professionalità e di indipendenza dell'esperto.

Si evidenzia, inoltre, che tanti soci che rappresentino, e che rappresentavano alla data della delibera di aumento del capitale alla data della deliberazione dell'Aumento di Capitale, almeno il ventesimo del capitale sociale della Società, avranno il diritto di richiedere, nel termine di trenta giorni dall'esecuzione del conferimento ovvero, se successiva, dalla data di iscrizione nel registro delle imprese della deliberazione di aumento del capitale, all'organo amministrativo che si proceda ad una nuova valutazione ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile.

2. Motivazioni dell'Operazione

Trusters è una startup innovativa fondata da Andrea e Laura Maffi nel 2017, tra i leader italiani nel settore del *lending crowdfunding* dedicato a operazioni immobiliari, svolgendo servizi di *lending crowdfunding peer-to-peer*.

La piattaforma di Trusters offre diverse opportunità di investimento distinte per target, natura dell'operazione, durata, tempistica di rimborso, grado di rischio e ROI (ritorno dell'investimento), che permettono alle società immobiliari di raccogliere finanziamenti, e agli investitori di partecipare a operazioni Real Estate e ricevere un rimborso (o monorata o multirata).

L'acquisizione della maggioranza di Trusters, oltre a rafforzare la presenza sul mercato del *Crowdinvesting*, creerà importanti sinergie e permetterà di ampliare l'offerta di prodotti finanziari per la costruzione di un portafoglio diversificato. CFM potrà infatti offrire strumenti di Equity Crowdfunding, Real Estate Crowdfunding, minibond e Lending Crowdfunding, incorporando inoltre un comprovato know-how verticalizzato sul settore immobiliare: Il mercato immobiliare rappresenta un mercato particolarmente dinamico e dalle grandi potenzialità: il settore del Real Estate Crowdfunding italiano, nel 2021, ha registrato un valore pari a 99 milioni di euro contro i 65 milioni del 2020 (+52,3%) (fonte: Crowdfundingbuzz, "Dati e statistiche mercato Crowdfunding Immobiliare").

Per le ragioni sopra indicate, si ribadisce dunque che l'operazione risponde pienamente all'interesse sociale dell'Emittente.

3. Indicazione del valore attribuito ai beni oggetto del conferimento

Il conferimento in natura verrà attuato secondo la procedura prevista dagli artt. 2343-*ter*, comma secondo, lettera b), e 2343-*quater* cod. civ. e, pertanto, si basa sulla valutazione delle partecipazioni sociali che ne sono l'oggetto, svolta da un esperto indipendente, in possesso di idonei requisiti e professionalità che è stato individuato in Ginini Italia S.r.l. ("**Esperto**").

Sulla base delle analisi condotte dall'Esperto, quale esperto indipendente, dotato di adeguata e comprovata professionalità, ai sensi dell'articolo 2343-*ter*, secondo comma, lett. b), del Codice Civile, è stata emessa in data 3 agosto 2022 la relazione di stima sul valore di Trusters ("**Relazione di Stima**") alla data di riferimento del 31 maggio 2022. Per maggiori informazioni in merito alla stessa e alle metodologie utilizzate si rinvia alla Relazione di Stima allegata alla presente relazione.

Attraverso l'applicazione del metodo dei flussi di cassa prospettivi (o *Discounted Cash Flow Analysis*) e del metodo reddituale puro, L'Esperto ha ritenuto che il valore di Trusters è ricompreso tra un minimo di Euro 7.046 migliaia ed Euro 7.051 migliaia.

Dalle valutazioni dell'Esperto emerge che il valore attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo ai beni in natura è almeno pari al valore risultante dalla valutazione.

4. Numero, categoria, data di godimento e prezzo di emissione delle azioni oggetto dell'Aumento di Capitale.

Le azioni da emettersi nell'ambito dell'Aumento di Capitale sono n. 284.696 azioni che avranno godimento regolare e, quindi, attribuiranno pari diritti rispetto alle azioni in circolazione al momento dell'emissione. Il prezzo di emissione è pari a Euro 12,20 per ciascuna azione.

Le nuove azioni CFM (i) verranno emesse alla data in cui le quote oggetto di conferimento saranno trasferite a CFM e (ii) verranno assegnate ai soci Trusters ad esito delle verifiche ex art. 2343-*quater* del Codice Civile.

5. Criterio di determinazione del prezzo di emissione.

Il prezzo di sottoscrizione delle azioni CFM oggetto dell'Aumento di Capitale è pari a Euro 12,20 per azione, di cui Euro 0,043 da imputare a capitale ed Euro 12,157 a titolo di sovrapprezzo. Le azioni di nuova emissione avranno il medesimo godimento delle azioni ordinarie CFM in circolazione alla data della relativa emissione. Il prezzo di emissione è stato determinato alla luce di quanto convenuto nell'Accordo di Investimento e nel rispetto di quanto previsto dal sesto comma dell'art. 2441 cod. civ..

L'articolo 2441, comma 6, cod. civ. stabilisce che per le società le cui azioni non siano quotate su mercati regolamentati il prezzo di emissione delle azioni deve essere determinato in base al valore del patrimonio netto, da intendersi come valore "economico" della Società, anche alla luce del complessivo contesto in cui l'operazione di aumento di capitale si colloca. In tale contesto si evidenzia che il prezzo di emissione delle azioni deve tenere in debita considerazione le specificità dell'operazione.

Per gli emittenti le cui azioni siano ammesse a quotazione su sistemi multilaterali di negoziazione o mercati assimilabili agli stessi, quale è CFM le cui azioni sono negoziate su Euronext Growth Milan, è prassi utilizzare quale metodo valutativo (ai fini della verifica del valore del proprio capitale) il metodo delle quotazioni di borsa (in quanto in grado di meglio fornire una valutazione continua degli emittenti).

In particolare, si ritiene che il criterio della quotazione di Borsa, quale criterio per la verifica circa la congruità del prezzo di emissione, costituisca il metodo più idoneo a fornire un'indicazione del reale valore economico del capitale della Società, in quanto il valore di negoziazione delle azioni esprime il valore attribuito dal mercato alle azioni scambiate, riflettendo le aspettative del mercato circa l'andamento economico e finanziario della Società.

Si rileva al riguardo che la valutazione sulla base del criterio della quotazione di borsa, a prescindere dal ricorso ad ulteriori metodi di valutazione, risulta alla data odierna particolarmente opportuna anche alla luce dell'estensione, da parte del legislatore, alle società con azioni ammesse in sistemi multilaterali di negoziazione, della facoltà di deliberare un aumento di capitale ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, cod. civ., "*a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni*".

Si consideri inoltre che nel contesto dell'operazione descritta nei paragrafi che precedono, il parametro del patrimonio netto, richiamato dall'art. 2441, comma 6, cod. civ. non può essere interpretato in modo così restrittivo da limitare quanto previsto nel contesto dell'operazione di integrazione industriale, ove solo si consideri l'interesse sociale a limitare le risorse finanziarie volte a realizzare l'acquisizione della Quote.

Infine il prezzo di emissione corrisponde a quanto liberamente negoziato tra le parti coinvolte nell'operazione di acquisizione sopra descritta, che riflette il reale valore di mercato delle azioni della Società.

Sul punto si segnala, con riferimento al criterio dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre richiamato dall'art. 2441, comma 6, cod. civ. per le società quotate in mercati regolamentati (per quanto non applicabile alla Società), che la media ponderata delle azioni della Società registrata nel periodo di 180 giorni antecedenti la data del Consiglio di Amministrazione che ha approvato l'Operazione (i.e. il 23 giugno 2022) è pari a Euro 4,6364.

Trattandosi di un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione si rende necessario che i sindaci emettano il proprio parere di congruità del prezzo di emissione delle azioni, sempre ai sensi dell'art. 2441, comma 6, cod. civ..

6. Periodo previsto per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale

È previsto che l'Aumento di Capitale venga eseguito e sottoscritto a seguito della approvazione da parte dell'assemblea (indicativamente entro il mese di novembre 2022). Il termine finale di sottoscrizione è previsto per il 30 novembre 2022. L'Aumento di Capitale produrrà i suoi effetti a decorrere dall'integrale sottoscrizione dello stesso.

7. Effetti dell'Aumento di Capitale sulla compagine azionaria di CFM

A seguito dell'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale di CFM sarà aumentato da 1.475.010 azioni a 1.759.706 azioni, senza indicazione del valore nominale. La compagine sociale risulterà modificata come segue:

Azionisti CFM pre-aumento di capitale		
Azionista	**Numero azioni**	**% capitale sociale**
Tommaso Baldissera Pacchetti	516.250	35%
Benedetto Pirro	205.000	13,90%
Mercato	753.760	51,10%
Totale	**1.475.010**	**100,00%**

Azionisti CFM post-aumento di capitale		
Azionista	**Numero azioni**	**% capitale sociale**
Tommaso Baldissera Pacchetti	516.250	29,34%
Benedetto Pirro	205.000	11,65%
Digitech S.r.l.	98.423	5,59%
Mercato	921.506	53,42%
Totale	**1.759.706**	**100,00%**

8. Modifica dell'articolo 5 dello Statuto sociale

Con l'approvazione da parte dell'Assemblea della delibera di aumento di capitale avrà luogo la modifica dell'articolo 5 (Capitale Sociale) dello Statuto. Si riporta di seguito l'articolo 5 dello Statuto, di cui si propone la modifica, nel testo vigente e in quello proposto:

Art. 5 (testo vigente)	**Art. 5 (modifiche in grassetto)**
Il capitale sociale è di Euro 65.604,85 (sessantacinquemilaseicentoquattro virgola ottantacinque) diviso in n. 1.475.010 azioni	Il capitale sociale è di Euro 65.604,85 (sessantacinquemilaseicentoquattro virgola ottantacinque) diviso in n. 1.475.010 azioni

senza valore nominale espresso. Ogni azione dà diritto ad un voto. [*omissis*]	senza valore nominale espresso. Ogni azione dà diritto ad un voto. [*omissis*] L'assemblea straordinaria dei soci in data 28 settembre 2022 come da verbale in pari data a rogito del Notaio Lorenzo Colizzi ha deliberato di aumentare il capitale sociale per Euro per massimi nominali Euro 12.241,92 (dodicimiladuecentoquarantuno/92, oltre a sovrapprezzo di Euro 3.461.049,28 (tremilioniquattrocentosessantunomilazeroquarantanove/28), e così per un controvalore complessivo di Euro 3.473.291,20 (tremilioniquattrocentosettantatremiladuecentonovantuno/20), da liberarsi mediante conferimento in natura delle quote della società Trusters con sede in Milano entro il termine finale del 30 novembre 2022 [*il resto invariato*]

<u>Proposta di deliberazione</u>

Tutto ciò premesso, se siete d'accordo con la proposta formulata, Vi invitiamo ad assumere la seguente deliberazione:

"L'Assemblea straordinaria di CrowdFundMe S.p.A.,

- *vista e approvata la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione;*
- *preso atto del parere di congruità sul prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione espresso, ai sensi dell'art. 2441, comma 6, cod. civ., dal Collegio Sindacale;*
- *preso atto della valutazione dell'esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b) del Codice Civile,*
- *preso atto dell'attestazione del Collegio Sindacale che il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato*

DELIBERA

1. *di aumentare il capitale sociale per massimi nominali Euro 12.241,92 (dodicimiladuecentoquarantuno/92), oltre a sovrapprezzo di massimi Euro 3.461.049,27 (tremilioniquattrocentosessantunomilazeroquarantanove/27), e così per un controvalore complessivo di massimi 3.473.291,20 (tremilioniquattrocentosettantatremiladuecentonovantuno/20), mediante emissione di massime n. 284.696 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, aventi il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione alla data di emissione, con le seguenti modalità:*

   - le azioni di nuova emissione vengono offerte in favore dei soci di Trusters S.r.l. (come indicati in narrativa circa la generalità) con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, *primo periodo, codice civile;*

   - le azioni di nuova emissione dovranno essere liberate mediante conferimento in natura delle partecipazioni di complessivi nominali euro 31.119,84 (trentunomilacentodiciannove/94), , nella società Trusters S.r.l. ad un prezzo pari

a Euro 12,20 (dodici virgola venti) per azione, da imputare per Euro 0,043 (zero / 043) a capitale sociale e per Euro 12,157 (dodici virgola quindici) a sovrapprezzo;

- il termine finale di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione è stabilito al 30 novembre 2022;

- l'aumento di capitale sarà scindibile e progressivo e, qualora l'aumento di capitale non fosse integralmente sottoscritto entro tale termine, risulterà aumentato, di volta in volta, di un importo pari ai conferimenti effettuati entro il termine finale di sottoscrizione;

- viene conseguentemente modificato l'articolo 5 dello statuto sociale secondo quanto proposto nella relazione illustrativa degli amministratori;

- viene conferito al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente Tommaso Baldissera Pacchetti, con facoltà di sub delega, ogni più ampio potere necessario ed opportuno per dare esecuzione alla presente delibera, nonché per compiere tutti gli atti e i negozi necessari od opportuni a tal fine, inclusi, a titolo meramente esemplificativo, quelli relativi:

a. *alla predisposizione, modifica, integrazione, sottoscrizione o compimento di ogni atto, contratto, accordo, dichiarazione e documento necessario o opportuno ai fini dell'esecuzione e del completamento delle attività sopra descritte;*
b. *alla gestione dei rapporti con qualsiasi organo o autorità competente e all'ottenimento di tutte le autorizzazioni ed approvazioni necessarie in relazione al buon esito delle operazioni sopra descritte, nonché alla predisposizione, modifica, integrazione o sottoscrizione o compimento di ogni contratto, accordo, atto, dichiarazione o documento necessario o opportuno a tal fine, compresa la facoltà di procedere ai depositi di legge conseguenti all'esecuzione dell'Aumento di Capitale;*
c. *alla emissione delle azioni sottoscritte;*
d. *alla effettuazione in relazione all'Aumento di Capitale dell'attestazione di cui all'articolo 2444 del Codice Civile e del deposito dello statuto riportante la cifra aggiornata del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2436 del Codice Civile, unitamente a tutti gli adempimenti, dichiarazioni, comunicazioni richiesti dalla legge o comunque opportuni per dare piena esecuzione e attuazione a quanto sopra deliberato;*
e. *all'ottenimento dell'approvazione di legge per le delibere di cui sopra, con facoltà di introdurvi le eventuali modifiche che potrebbero eventualmente essere richieste dalle competenti Autorità o dal Registro delle Imprese in sede di iscrizione delle stesse.*

*o*o*o*o*

Milano, 04/08/2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Tommaso Adolfo Baldissera Pacchetti