



DOCUMENTO INFORMATIVO

relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate redatto ai sensi dell'Articolo 5 e dell'Allegato 4 del regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (il "Regolamento")

RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI FERRIM USA INC. SITO IN NEW YORK, 30 WEST 56TH E 452 WEST BROADWAY, TRA FERRIM USA INC. E AEFTE USA INC. (L'"OPERAZIONE")

PREMESSA

Il presente Documento Informativo, redatto ai sensi dell'articolo 5 del regolamento approvato dalla Consob con Delibera 12 marzo 2010, n. 17221 e successive modificazioni (il "**Regolamento**") e del relativo Allegato 4, riguarda la risoluzione anticipata del contratto di locazione stipulato tra Ferrim USA Inc. e Aeffe USA Inc. (ora Aeffe Group Inc.) dell'immobile a destinazione commerciale situato in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway (l'"**Operazione**").

Il presente Documento Informativo è stato depositato presso la sede sociale di Aeffe S.p.A. in San Giovanni in Marignano (RN), Via delle Querce n. 51, ed è disponibile sul sito www.aeffe.com e presso Borsa Italiana S.p.A.

1. Avvertenze

L'Operazione si qualifica come operazione con parti correlate, per le ragioni che seguono.

Il capitale sociale di Ferrim USA Inc. ("**Ferrim USA**") è interamente posseduto da Ferrim S.r.l, società posseduta in misura paritetica dai sig.ri Massimo e Alberta Ferretti tramite le società dagli stessi rispettivamente possedute interamente, FQuattro S.r.l. e Colloportus S.r.l.

Il sig. Massimo Ferretti è anche Presidente esecutivo di Aeffe S.p.A. e amministratore di Aeffe Group Inc. ("**Aeffe Group**"); la sig.ra Alberta Ferretti è anche Vice-Presidente esecutivo di Aeffe S.p.A.

Amministratore unico della Ferrim S.r.l. e della Colloportus S.r.l. è inoltre il Dott. Simone Badioli, il quale riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe S.p.A. e amministratore di Aeffe Group.

In virtù delle suddette partecipazioni e cariche sociali, il Signor Massimo Ferretti, la Signora Alberta Ferretti ed il Dott. Simone Badioli sono portatori di interessi potenzialmente ed astrattamente in conflitto con quelli di Aeffe Group in ordine alle condizioni economiche dell'Operazione.

Aeffe ritiene comunque che l'Operazione non presenti particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di analoga natura.

2. Informazioni relative all'Operazione

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.

L'Operazione origina dall'adesione di Ferrim USA alla richiesta formulata da Aeffe Group di consentire alla risoluzione anticipata della locazione - a fronte di un canone annuo di USD 900 mila - dell'immobile di proprietà di Ferrim USA sito in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway, e attualmente adibito a showroom e uffici da Aeffe Group ed altrimenti in scadenza il 27 settembre 2027.

La stipula del contratto di locazione (il "**Contratto**") è stata oggetto di specifica comunicazione al mercato e di documento informativo in data 1° ottobre 2012, consultabile nel sito istruzionale Aeffe, nella sezione "archivio" dei comunicati stampa (ordinati per data) al link <https://aeffe.com/it/comunicati-stampa/>



La cessazione anticipata del Contratto avrà effetto, senza il pagamento di penali a carico di Aeffe Group, a partire dal 27 maggio 2025, così da consentire ad Aeffe Group di procedere, entro il 1° giugno 2025, allo spostamento dello showroom e degli uffici in un diverso spazio, comunque appropriato ma più piccolo, con conseguenti minori costi, in connessione peraltro con lo spostamento delle campagne vendite su Milano e Parigi e a seguito della riduzione del numero delle risorse umane impiegate in Aeffe Group.

2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.

L'Operazione viene posta in essere tra Aeffe Group e Ferrim USA.

Il capitale sociale di Ferrim USA è interamente posseduto da Ferrim S.r.l., società posseduta in misura paritetica dai sig.ri Massimo e Alberta Ferretti tramite le società dagli stessi rispettivamente possedute interamente, FQuattro S.r.l. e Colloportus S.r.l.

Il sig. Massimo Ferretti è anche Presidente esecutivo di Aeffe S.p.A. e amministratore di Aeffe Group e la sig.ra Alberta Ferretti è anche Vice-Presidente esecutivo di Aeffe S.p.A.

Amministratore unico della Ferrim S.r.l. e della Colloportus S.r.l. è inoltre il Dott. Simone Badioli, il quale riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe S.p.A. e amministratore di Aeffe Group.

In virtù delle suddette partecipazioni e cariche sociali, il Signor Massimo Ferretti, la Signora Alberta Ferretti ed il Dott. Simone Badioli sono portatori di interessi potenzialmente ed astrattamente in conflitto con quelli di Aeffe Group in ordine alle condizioni economiche dell'Operazione.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la società dell'Operazione.

I sei piani dell'immobile oggetto del Contratto, sito in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway, a seguito dello spostamento delle campagne vendite su Milano e Parigi e in considerazione della riduzione di risorse umane in Aeffe Group, risultano sovradimensionati rispetto alle attuali e nuove esigenze della società, che si è quindi attivata per cercare una soluzione diversa e ha individuato uno spazio adeguato al quinto piano di 394 Broadway.

Detto spazio, il canone di locazione del quale è compreso tra i 223.000 (duecentoventitremila) dollari annui per il primo anno, che incrementeranno fino a 265.400 (duecentosessantacinquemila e quattrocento) dollari annui nel 2030, sarà disponibile dal 1° giugno 2025.

Il *saving* di costo per Aeffe Group sarà quindi di circa 600.000 dollari annui (nei primi anni, circa 650.000); per poter stipulare il nuovo contratto di locazione, Aeffe Group ha chiesto a Ferrim USA la disponibilità di risolvere consensualmente, in via anticipata, il Contratto, a partire dal 27 maggio 2025.

Ferrim USA si è detta disponibile a concedere ad Aeffe Group la risoluzione anticipata senza richiedere penali né indennizzi di sorta.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

La risoluzione del contratto di locazione non comporta costi o esborsi da parte di Aeffe Group.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe S.p.A., investito della questione nella sua funzione di Comitato Parti Correlate, in conformità alle disposizioni del Regolamento e della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata da Aeffe S.p.A. il 15 luglio 2021 (la "**Procedura Interna**"), ha espresso parere favorevole sull'interesse al compimento dell'Operazione stessa, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.



2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione. Parametri di significatività dell'Operazione.

L'Operazione non rientra nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza" di cui al Regolamento e alla Procedura Interna, in quanto il controvalore della stessa non supera il 5% del totale del patrimonio netto consolidato di Aeffe S.p.A. risultante dall'ultimo stato patrimoniale consolidato pubblicato.

Stante l'oggetto dell'Operazione, non risultano applicabili i restanti indici alternativi previsti nell'Allegato 3 del Regolamento, ossia (i) l'indice di rilevanza dell'attivo, quale rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione e il totale attivo della società, e (ii) l'indice di rilevanza delle passività, quale rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo della società.

L'operazione non rientra nei parametri di significatività di cui agli articoli 70 e 71 del regolamento emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999.

Tuttavia, in considerazione del fatto che la sottoscrizione del Contratto, che era collegata anche alla vendita eseguita a suo tempo da Aeffe Usa Inc. (ora Aeffe Group) a Ferrim USA dell'Immobile a seguito dell'esercizio di un'opzione di put and call, è stata considerata a suo tempo rientrante nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza", il Consiglio di amministrazione della Società ha ritenuto opportuno dare debita informativa della sua risoluzione.

2.6. Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questo controllate.

Non è prevista alcuna variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Aeffe S.p.A. e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Azioni di Aeffe S.p.A. detenute dai Signori Massimo ed Alberta Ferretti e dal Signor Simone Badioli.

Alla data odierna, la società Colloportus S.r.l. (il cui unico socio è la signora Alberta Ferretti), detiene direttamente n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe S.p.A., pari al 30,899% del capitale sociale, e la società FQuattro S.r.l. (il cui unico socio è il signor Massimo Ferretti), detiene direttamente n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe S.p.A., pari al 30,899% del capitale sociale.

Inoltre, alla data odierna, il sig. Massimo Ferretti possiede direttamente n. 63.000 azioni ordinarie di Aeffe S.p.A., la sig.ra Alberta Ferretti n. 40.000 azioni ordinarie di Aeffe S.p.A. e il dott. Simone Badioli n. 282.942 azioni ordinarie di Aeffe S.p.A.

2.8. Organi coinvolti nell'approvazione e esecuzione dell'Operazione.

L'Operazione sarà finalizzata da Aeffe Group tramite il proprio Director Khoa Nguyen, conseguentemente all'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione di Aeffe S.p.A. in data 27 maggio 2025 e dunque all'efficacia della delibera di Aeffe Group.

In ossequio a quanto previsto dalla Procedura Interna, è stato richiesto al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe S.p.A., investito della questione nella sua funzione di Comitato Parti Correlate in quanto organo formato da tre amministratori non esecutivi la maggioranza dei quali indipendenti, di esprimere la propria valutazione in merito all'Operazione.

Il Comitato è stato coinvolto nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e ha avuto modo di richiedere informazioni e di formulare osservazioni. Il Comitato stesso, esaminate tutte le informazioni relative all'Operazione, ha espresso parere favorevole al perfezionamento dell'Operazione.

La trattativa è stata condotta dal dott. Matteo Scarpellini, CFO del Gruppo Aeffe, con il supporto di Khoa Nguyen.

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di amministrazione di Aeffe S.p.A. all'unanimità dei votanti, con il voto favorevole degli amministratori Marco Piazzi, Roberto Lugano, Daniela Saitta, Bettina Campedelli,

AEFFE SPA

Francesca Pace (confermato prima della riunione del Consiglio), Marco Francesco Mazzù e l'astensione degli amministratori Massimo Ferretti, Simone Badioli, Francesco Ferretti.

San Giovanni in Marignano, 27 maggio 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



Massimo Ferretti

PARERE MOTIVATO DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI E SOSTENIBILITÀ RELATIVO ALLA RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN NEW YORK, 30 WEST 56TH E 452 WEST BROADWAY, TRA FERRIM USA INC. E AEFPE GROUP INC.

Operazione e natura della correlazione

Nella riunione tenutasi in data odierna, il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità (il "**Comitato**") di Aeffe S.p.A. ("**Aeffe**" o la "**Società**"), nelle persone degli amministratori indipendenti Bettina Campedelli (Presidente), Daniela Saitta e Francesca Pace, si è riunito per la discussione, nelle sue funzioni di Comitato Parti Correlate, del parere motivato in merito alla risoluzione anticipata del contratto di locazione stipulato tra Ferrim USA Inc. ("**Ferrim USA**") e Aeffe USA Inc. (ora Aeffe Group Inc.) dell'immobile a destinazione commerciale situato in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway (l'"**Operazione**").

L'Operazione origina dall'adesione di Ferrim USA alla richiesta formulata da Aeffe Group Inc. ("**Aeffe Group**") di consentire alla risoluzione anticipata della locazione - a fronte di un canone annuo di USD 900 mila - dell'immobile di proprietà di Ferrim USA sito in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway, attualmente adibito a showroom e uffici da Aeffe Group ed altrimenti in scadenza il 27 settembre 2027.

La cessazione anticipata del suddetto contratto di locazione (il "**Contratto**") avrà effetto, senza il pagamento di penali a carico di Aeffe Group, a partire dal 27 maggio 2025, così da consentire ad Aeffe Group di procedere, entro il 1° giugno 2025, allo spostamento dello showroom e degli uffici in un diverso spazio, comunque appropriato ma più piccolo, con conseguenti minori costi.

Ai sensi del regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento**"), le cui regole e principi sono stati recepiti nella Procedura per le operazioni con parti correlate adottata da Aeffe il 15 luglio 2021 (la "**Procedura Interna**"), l'Operazione si configura con parti correlate. Infatti, il capitale sociale di Ferrim USA è interamente posseduto da Ferrim S.r.l., detenuta in misura paritetica dai sig.ri Massimo e Alberta Ferretti tramite le società dagli stessi rispettivamente possedute interamente, FQuattro S.r.l. e Colloportus S.r.l., ciascuna delle quali detiene direttamente n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe, pari al 30,899% del capitale sociale. Il sig. Massimo Ferretti è anche Presidente esecutivo di Aeffe e la sig.ra Alberta Ferretti è anche Vice-Presidente esecutivo di Aeffe; inoltre, il dott. Simone Badioli è amministratore unico di Ferrim e di Colloportus S.r.l. e riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe e amministratore di Aeffe Group.

Poiché è un'"operazione con parte correlata" un trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni tra una società e una parte correlata, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo, in considerazione del fatto che la sottoscrizione del Contratto, che era collegata anche alla vendita eseguita a suo tempo da Aeffe Usa Inc. (ora Aeffe Group) a Ferrim USA dell'immobile a seguito dell'esercizio di un'opzione di put and call, è stata considerata rientrante nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza", e che la sottoscrizione del Contratto è stata oggetto di specifica comunicazione al mercato e di documento informativo in data 1° ottobre 2012, si ritiene opportuno un parere da parte del Comitato.

Fase istruttoria, documentazione esaminata e analisi

Al fine del rilascio del presente parere, il Comitato ha ricevuto un flusso di informazioni completo e tempestivo da parte del General Counsel della Società e ha ricevuto esaustiva illustrazione in merito ai termini della risoluzione sia nella seduta del 9 maggio che in quella del 21 maggio 2025.

Il Comitato, ricevuto un flusso informativo completo e tempestivo in merito all'Operazione, terminata la fase dell'istruttoria, nella seduta odierna è stato quindi chiamato ad esprimere le proprie valutazioni in merito all'Operazione stessa.

Con riferimento all'interesse di Aeffe al compimento dell'Operazione, e alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della stessa, il Comitato prende atto anzitutto che Ferrim USA si è resa disponibile a concedere ad Aeffe Group la risoluzione anticipata senza richiedere penali né indennizzi di sorta.

Inoltre, osserva che i sei piani dell'immobile oggetto del Contratto, sito in New York, 30 West 56th e 452 West Broadway, a seguito dello spostamento delle campagne vendite su Milano e Parigi e in considerazione della riduzione di risorse umane in Aeffe Group, risultano sovradimensionati rispetto alle esigenze della società, che si è quindi attivata per cercare una soluzione diversa e ha individuato uno spazio adeguato al quinto piano di 394 Broadway. Detto spazio, il canone di locazione del quale è compreso tra i 223.000 (duecentoventitremila) dollari annui per il primo anno, che incrementeranno fino a 265.400 (duecentosessantacinquemila e quattrocento) dollari annui nel 2030, sarà disponibile dal 1° giugno 2025. Il *saving* di costo per Aeffe Group sarà quindi di circa 600.000 dollari annui (nei primi anni, circa 650.000).

Conclusioni

Il Comitato, sulla base delle informazioni ricevute, ritiene l'Operazione conforme all'interesse di Aeffe Group e Aeffe, conveniente (anche economicamente) e adeguata sotto un profilo sostanziale.

In considerazione di quanto precede, il Comitato, all'unanimità

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

sull'interesse al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

21 maggio 2025

Per il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità di Aeffe S.p.A.

Il Presidente

Bettina Campedelli

