



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")

RINNOVO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA CONDUZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA DONIZETTI 48, TRA FERRIM S.R.L. E AEFPE S.P.A.

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 il contratto di locazione tra Ferrim S.r.l. e Aeffe S.p.A. dell'immobile a destinazione direzionale e commerciale situato in Milano, via Donizetti n. 48 (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 S.r.l., con sede legale in San Giovanni in Marignano, Via delle Querce 51, ("**Ferrim**"), è posseduto 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 la sig.ra Alberta Ferretti è anche Vice-Presidente esecutivo di Aeffe S.p.A.; inoltre, il dott. Simone Badioli è amministratore unico di Ferrim S.r.l. e di Colloportus S.r.l. e riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe S.p.A.

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 S.p.A. in ordine alle condizioni economiche dell'operazione oggetto del presente Documento Informativo (l'**Operazione**"), con particolare riferimento alla determinazione del canone di locazione.

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.

Ferrim è proprietaria di un immobile ad uso e destinazione direzionale e commerciale sito in Milano, Via G. Donizetti 48 (l'**Immobile**").

Con contratto di locazione sottoscritto in data 26 luglio 2013 (il "**Contratto di Locazione**"), Ferrim ha concesso in locazione ad Aeffe S.p.A. ("**Aeffe**") l'Immobile. La stipula del Contratto di Locazione è stata oggetto di specifica comunicazione al mercato e di documento informativo in data 26 luglio 2013, consultabile nel sito istruzioneale Aeffe, nella sezione "archivio" dei comunicati stampa (ordinati per data) al link <https://aeffe.com/it/comunicati-stampa/>.

Il Contratto di Locazione trova scadenza in data 30 giugno 2025.

La locazione dell'Immobile da parte di Aeffe risulta strategica per la stessa, in quanto l'Immobile è adibito non solo a sede di rappresentanza della società nella città di Milano, ma anche ad uso showroom.



Si è quindi ritenuto opportuno negoziare con Ferrim la sottoscrizione del rinnovo del contratto di locazione, decorrente dal 1° luglio 2025, della durata di sei più sei anni (il **"Rinnovo"** o il **"Nuovo Contratto"**).

Ferrim ha acconsentito a rinnovare il Contratto di Locazione senza incrementare il canone di locazione, che resta pertanto quello pattuito nel 2013, fatti salvi gli aumenti ISTAT intervenuti negli anni.

Si dettano di seguito le principali condizioni del Rinnovo:

- Durata: dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2031. Su richiesta di Aeffe, è stata prevista contrattualmente la rinuncia di Ferrim al diniego di rinnovo del Nuovo Contratto dopo il primo sessennio, con la conseguenza che Aeffe avrà il diritto a rimanere nell'Immobile fino al 30 giugno 2037, salvo disdetta che potrà essere data da Aeffe ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge n° 392 del 1978.
- Canone di locazione: 960.892 Euro annui, da versare in 4 rate trimestrali anticipate. Come già evidenziato, il canone di locazione non ha subito alcun incremento rispetto a quanto previsto nel Contratto di Locazione, fatto salvo l'adeguamento ISTAT. Con riferimento alle modalità di determinazione dei corrispettivi dell'Operazione si veda quanto indicato nel successivo paragrafo 2.4.
- L'obbligo di Aeffe di assicurare l'Immobile contro danni da incendio, esplosione, perdita d'acqua, rischio locativo in genere, nonché per la responsabilità civile in genere.
- La facoltà di Aeffe, previo consenso scritto di Ferrim, di sublocare o cedere in comodato l'Immobile, in tutto o in parte, oltre al consenso di Ferrim, già acquisito contrattualmente, per l'affitto o la sublocazione da parte di Aeffe a società facenti parte del Gruppo Aeffe

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 è posta in essere tra Aeffe e Ferrim.

Il capitale sociale di Ferrim è posseduto 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 e la sig.ra Alberta Ferretti è anche Vice-Presidente esecutivo di Aeffe; inoltre, il dott. Dott. Simone Badioli è amministratore unico di Ferrim e di Colloportus S.r.l. e riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe.

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 in ordine alle condizioni economiche dell'Operazione.

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

La locazione dell'Immobile risulta strategica per Aeffe, in quanto l'Immobile è adibito non solo a sede di rappresentanza della società nella città di Milano, ma anche ad uso showroom; l'Immobile è quindi utilizzato, oltre che come sede direzionale, seppur diversa dall'*headquarter* di San Giovanni in Marignano, come centro di alcune funzioni aziendali (quali, ad esempio, l'ufficio comunicazione), e come showroom per la presentazione e la vendita delle collezioni "Alberta Ferretti" a clienti di tutto il mondo. Inoltre, l'Immobile è stato utilizzato anche quale *location* per le sfilate del *brand* "Alberta Ferretti".

L'Operazione consente, quindi, non solo di evitare gli oneri e i costi di un trasloco presso altra struttura bensì anche di continuare a beneficiare della presenza della propria sede di rappresentanza e del proprio showroom in una zona di Milano particolarmente prestigiosa e in un immobile storico con caratteristiche di particolare pregio.



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

Come evidenziato *sub* paragrafo 2.1 che precede, il corrispettivo per la locazione dell'Immobile non ha subito variazioni (fatto salvo l'annuale adeguamento ISTAT) rispetto a quanto precedentemente stabilito dal Contratto di Locazione.

Ai fini di poter valutare compiutamente i termini dell'Operazione, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe, investito della questione nella sua funzione di Comitato Parti Correlate, ha esaminato i valori OMI (cioè le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e finalizzati all'attribuzione di valore ad un immobile o terreno. Il Comitato non ha ritenuto necessario avvalersi del parere di esperti indipendenti.

In particolare, il valore locativo di un immobile di ampiezza e caratteristiche analoghe a quelle dell'Immobile risulta pari, secondo l'OMI, a 1.320.264, sulla base del seguente schema:

Zona B19	
Euro al mq al mese (media)	33,00
Superficie lorda	3.334,00
Canone annuo	1.320.264,00

Pertanto, in considerazione della importante minor somma richiesta da Ferrim, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe ha valutato i parametri dell'Operazione, e ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse di Aeffe al compimento dell'Operazione stessa, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Si segnala infine che il Presidente del Collegio Sindacale di Aeffe è stato invitato a prendere parte alle riunioni del Comitato relative all'esame dell'Operazione.

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

L'Operazione rientra nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza" di cui al Regolamento e alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata da Aeffe il 15 luglio 2021 (la "**Procedura Interna**"), in quanto l'importo del canone di locazione dell'Immobile per l'intera durata del Nuovo Contratto (12 anni) supera il 5% del totale del patrimonio netto consolidato di Aeffe 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 ha ad oggetto l'operatività ordinaria di Aeffe e pertanto non può essere considerata come "Operazione Ordinaria", ai sensi della Procedura Interna.

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

In considerazione del fatto che il canone di locazione di cui al Nuovo Contratto è rimasto invariato rispetto a quello previsto dal Contratto di Locazione (salvo l'adeguamento ISTAT), l'Operazione non comporterà effetti patrimoniali e finanziari nel bilancio consolidato di Gruppo.



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 e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Azioni di Aeffe 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, 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, pari al 30,899% del capitale sociale.

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

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

L'Operazione sarà perfezionata tramite sottoscrizione del Rinnovo, prima del 30 giugno 2025, da parte del consigliere dott. Marco Piazzi in virtù dei poteri allo stesso conferiti con delibera del Consiglio di amministrazione del 27 maggio 2025 previo parere favorevole del Collegio Sindacale, per quanto di propria competenza, e del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe in conformità alle previsioni della Procedura Interna.

Infatti, in ossequio a quanto previsto dal Regolamento e dalla Procedura Interna, è stato richiesto al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe, in quanto organo formato da tre amministratori non esecutivi la maggioranza dei quali indipendenti cui è stata attribuita la funzione di Comitato Parti Correlate, 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. Ugualmente, anche il Collegio Sindacale di Aeffe, per quanto di propria competenza, durante il Consiglio di amministrazione del 27 maggio, ha espresso valutazione positiva in merito all'Operazione.

La trattativa ha visto coinvolti principalmente la signora Roberta Cesari, incaricata da Ferrim della gestione del patrimonio immobiliare della società, da un lato, ed il Signor Matteo Scarpellini, CFO del Gruppo Aeffe, dall'altro.

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, 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 AL RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA CONDUZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA DONIZETTI 48, TRA FERRIM S.R.L. E AEFTE S.P.A.

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 al rinnovo del contratto di locazione tra Ferrim S.r.l. ("**Ferrim**") e Aeffe dell'immobile situato in Milano, via Donizetti n. 48 (l'"**Operazione**").

Con contratto di locazione sottoscritto in data 26 luglio 2013 (il "**Contratto di Locazione**"), Ferrim ha concesso in locazione ad Aeffe un immobile ad uso e destinazione direzionale e commerciale sito in Milano, Via Donizetti 48 (l'"**Immobile**"). Il Contratto di Locazione trova scadenza in data 30 giugno 2025 ed è stata negoziata con Ferrim la sottoscrizione del rinnovo dello stesso, decorrente dal 1° luglio 2025 e della durata di sei più sei anni (il "**Nuovo Contratto**"). Le principali condizioni del Nuovo Contratto sono le seguenti:

- Durata: dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2031. Su richiesta di Aeffe, è stata prevista contrattualmente la rinuncia di Ferrim al diniego di rinnovazione del Nuovo Contratto dopo il primo sessennio, con la conseguenza che Aeffe avrà il diritto a rimanere nell'Immobile fino al 30 giugno 2037, salvo disdetta che potrà essere data da Aeffe ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge n° 392 del 1978];
- Canone di locazione: 960.892 Euro annui, da versare in 4 rate trimestrali anticipate. Il canone di locazione non ha subito alcun incremento rispetto a quanto previsto nel Contratto di Locazione, fatto salvo l'adeguamento ISTAT;
- L'obbligo di Aeffe di assicurare l'Immobile contro danni da incendio, esplosione, perdita d'acqua, rischio locativo in genere, nonché per la responsabilità civile in genere;
- La facoltà di Aeffe, previo consenso scritto di Ferrim, di sublocare o cedere in comodato l'Immobile, in tutto o in parte, oltre al consenso di Ferrim, già acquisito contrattualmente, per l'affitto o la sublocazione da parte di Aeffe a società facenti parte del Gruppo Aeffe.

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 come operazione con parti correlate. Infatti, il capitale sociale di Ferrim è posseduto 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.

L'Operazione rientra nella fattispecie delle "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza" di cui al Regolamento e alla Procedura Interna, in quanto l'importo del canone di locazione dell'Immobile per l'intera durata del Nuovo Contratto (12 anni) supera il 5% del totale del patrimonio netto consolidato di Aeffe risultante dall'ultimo stato patrimoniale consolidato pubblicato (i.e. 89.461.045 euro al 31.03.25).

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 ha ad oggetto l'operatività ordinaria di Aeffe e pertanto non può essere considerata come "Operazione Ordinaria", ai sensi della Procedura Interna.

Fase istruttoria, documentazione esaminata e analisi

Il Comitato esprime il presente parere motivato ai sensi, per gli effetti ed in conformità a quanto richiesto dall'articolo 8 del Regolamento, come recepito dall'articolo 4 della Procedura Interna.

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 alle condizioni del Nuovo Contratto.

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, il Comitato osserva anzitutto che la locazione dell'Immobile risulta strategica per la Società, essendo lo stesso adibito non solo a sede di rappresentanza nella città di Milano, ma anche ad uso showroom; l'Immobile è quindi utilizzato, oltre che come sede direzionale, seppur diversa dall'*headquarter* di San Giovanni in Marignano, come centro di alcune funzioni aziendali (quali, ad esempio, l'ufficio comunicazione), e come showroom per la presentazione e la vendita delle collezioni "Alberta Ferretti" a clienti di tutto il mondo. Inoltre, l'Immobile è stato utilizzato anche quale *location* per le sfilate del *brand* "Alberta Ferretti". L'Operazione consente, quindi, non solo di evitare gli oneri e i costi di un trasloco presso altra struttura bensì anche di continuare a beneficiare della presenza della propria sede di rappresentanza e del proprio showroom in una zona di Milano particolarmente prestigiosa e in un immobile storico con caratteristiche di particolare pregio.

Quanto alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, in aggiunta a quanto precede, il Comitato rileva anzitutto che il corrispettivo per la locazione dell'Immobile non ha subito variazioni (fatto salvo l'annuale adeguamento ISTAT) rispetto a quanto precedentemente stabilito dal Contratto di Locazione.

Inoltre, il Comitato ritiene di poter effettuare la propria valutazione, senza avvalersi del parere di esperti indipendenti, esaminando i valori OMI (cioè le Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e finalizzati all'attribuzione di valore ad un immobile o terreno.

Secondo l'OMI, il valore locativo di un immobile di ampiezza e caratteristiche analoghe a quelle dell'Immobile risulta pari a 1.320.264, sulla base del seguente schema:

Zona B19	
Euro al mq al mese (media)	33,00

Superficie lorda	3.334,00
Canone annuo	1.320.264,00

Pertanto, in considerazione della importante minor somma richiesta da Ferrim, il Comitato considera le condizioni dell'Operazione convenienti.

Conclusioni

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

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

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

sull'interesse della Società 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

