



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 SITO IN ROMA, VIA CONDOTTI, DI PROPRIETÀ DI COLLOPORTUS SRL E FQUATTRO SRL A FRONTE DEL PAGAMENTO DI UN IMPORTO A TITOLO DI KEY MONEY

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 stipulato tra Aeffe SpA (**Aeffe** o la **Società**) - da un lato - e Colloportus Srl (**Colloportus**) e FQuattro Srl (**FQuattro** e, congiuntamente a Colloportus, i **Soci**) - dall'altro lato - di locazione dell'immobile di proprietà dei Soci situato in Roma, Via dei Condotti n. 34 – 34/A (l' **Immobile**), a fronte del pagamento di un importo a titolo indennità (il **Key Money**) a favore di Aeffe (l' **Operazione**), nel contesto della vendita dell'Immobile da parte dei Soci ad una società terza (il **Proponente**).

Il suddetto contratto di locazione è stato sottoscritto in data 11 febbraio 2013 e da ultimo rinnovato in data 30 giugno 2025, con decorrenza dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2031 (il **Contratto**); il Contratto prevede la rinuncia espressa da parte di Aeffe alla prelazione in caso di vendita dell'Immobile, che alla data odierna è adibito da Aeffe a *boutique* monomarca a marchio "Alberta Ferretti".

Si ricorda che la consegna del Contratto è stata oggetto di specifica comunicazione al mercato e di documento informativo in data 30 giugno 2025, consultabile nel sito istituzionale di Aeffe, nella sezione "Archivio" dei comunicati stampa (ordinati per dati) al link <https://aeffe.com/it/comunicati-stampa/>.

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

1. Avvertenze

L'Operazione si qualifica come operazione con parti correlate, in quanto:

- il capitale sociale di Colloportus è interamente detenuto da Alberta Ferretti;
- il capitale sociale di FQuattro è interamente detenuto da Massimo Ferretti;
- Colloportus e FQuattro detengono ciascuna n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe (pari al 30,899% del capitale sociale) e dunque Alberta Ferretti e Massimo Ferretti esercitano congiuntamente un controllo - indiretto, per il tramite di Colloportus e FQuattro - su Aeffe;
- il sig. Massimo Ferretti è Presidente esecutivo di Aeffe;
- la sig.ra Alberta Ferretti è Vice-Presidente esecutiva di Aeffe;
- il dott. Simone Badioli è amministratore delegato di Colloportus e riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe.

In virtù delle suddette partecipazioni e cariche sociali, il sig. Massimo Ferretti, il sig. 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.

Aeffe ritiene comunque che l'Operazione non presenti particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipici inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipici 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 dalla proposta pervenuta in data 24 ottobre 2025 alla Società e ai Soci, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, da parte del Proponente (la **Proposta**), avente a oggetto:

- 1) l'acquisto, da parte del Proponente, dell'Immobile, e
- 2) l'anticipata risoluzione del Contratto, contestualmente al trasferimento dell'Immobile dai Soci al Proponente - e per l'effetto la chiusura della boutique monomarca a marchio "Alberta Ferretti" a cui Aeffe ha adibito l'Immobile - a fronte del pagamento in favore di Aeffe da parte del Proponente del Key Money, pari a 9,5 milioni di euro oltre IVA come applicabile.

La Proposta è stata accettata in data 30 ottobre dai Soci e da Aeffe.

La Proposta prevedeva espressamente che l'Operazione fosse subordinata:

- all'approvazione dei competenti organi sociali di Aeffe; in proposito si informa che (i) il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe, 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 SpA il 15 luglio 2021 (la **Procedura Interna**), e sulla base delle indicazioni informali espresse nella *fairness opinion* emessa dalla società Cushman & Wakefield, in data 28 ottobre 2025 ha espresso parere favorevole sull'interesse al compimento dell'Operazione stessa, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, e (ii) il Consiglio di amministrazione di Aeffe ha approvato e autorizzato l'Operazione in data 30 ottobre 2025;
- a che il dott. Riccardo Ranalli, nella sua qualità di esperto (l' **Esperto**) nominato nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi avviata dalla Società a Pollini SpA lo scorso 2 ottobre (la **CNC**), non si esprimesse nel senso di ritenere l'Operazione non coerente rispetto alle trattative o alle prospettive di risanamento; tale condizione si è verificata, essendosi l'Esperto espresso in data 3 novembre 2025 nel senso di ritenere l'Operazione coerente con l'andamento e la prospettiva di conclusione delle trattative e con le prospettive di risanamento, in quanto conforme al progetto di piano di risanamento, e dunque di non ravvisare motivi per esprimere il proprio dissenso.

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 e i Soci.

Si rimanda al paragrafo "Avvertenze" per le informazioni relative alla natura della correlazione e alla natura e portata degli interessi del sig. Massimo Ferretti, della sig. Alberta Ferretti e del dott. Simone Badioli nell'Operazione, che sono stati portati all'attenzione del Consiglio di amministrazione tenutosi in data 30 ottobre 2025.

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

Sulla base dei dati relativi all'andamento economico e finanziario del punto vendita sito nell'Immobile, risulta che lo stesso generi una significativa perdita annua; Pertanto, la chiusura del punto vendita sito nell'Immobile consentirà alla Società un risparmio, nonché la possibilità di investire nei punti vendita e nei canali di vendita individuati, prospetticamente, come più performanti, e di dedicare un maggior focus alla rete vendita *all'ingrosso* , costituendo la sua dismissione sostanziale anticipazione del piano industriale che la Società sta approntando nel contesto della CNC.

Quanto al valore del Key Money, lo stesso risulta superiore al valore di mercato, che - sulla base delle indicazioni informali espresse nella *fairness opinion* emessa dalla società Cushman & Wakefield - si attesta in un *range* compreso tra 7,5 e 9 milioni di euro.





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

La risoluzione del Contratto non comporta costi o esborsi da parte di Aeffe, la quale beneficerà invece del pagamento – da parte del Proponente – del Key Money pari a 9,5 milioni di euro oltre IVA come applicabile.

Quanto al Key Money, come anticipato, lo studio Cushman & Wakefield ha predisposto una *fairness opinion* dalla quale risulta che l'importo offerto alla Società dal Proponente, pari a 9,5 milioni di euro oltre IVA come applicabile, è superiore al valore di mercato del Key Money, che si attesta in un *range* compreso tra 7,5 e 9 milioni di euro.

Detta *fairness opinion* – che la Società ha ritenuto opportuno richiedere anche in considerazione delle indicazioni in tal senso ricevute dall'Esperto e dai consiglieri indipendenti membri del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità – è stata commissionata da parte di Aeffe, al fine di determinazione il range di Key Money attribuibile all'Immobile, a Cushman & Wakefield, nelle persone di Mariacristina Laria e Elena Prapas, in virtù dei comprovata professionalità ed esperienza in questo settore e genere di operazioni.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Aeffe, investito della questione nella sua funzione di Comitato Parti Correlate, in conformità alle disposizioni del Regolamento e della Procedura Interna, ha espresso parere favorevole sull'interesse al compimento dell'Operazione stessa, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Il Comitato non ha ritenuto necessario avvalersi del parere di propri esperti indipendenti e ha espresso il proprio parere favorevole anche sulla base della *fairness opinion* rilasciata da Cushman & Wakefield.

Si segnala che i membri del Collegio Sindacale di Aeffe hanno preso parte alla riunione del Comitato relativa all'esame dell'Operazione.

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

La risoluzione del Contratto non comporta costi o esborsi da parte di Aeffe, la quale beneficerà invece del pagamento – da parte del Proponente – del Key Money pari a 9,5 milioni di euro oltre IVA come applicabile.

In considerazione del fatto che la negoziazione e il rinnovo del Contratto è stata considerata a suo tempo rientrante nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza", il Consiglio di amministrazione della Società ha ritenuto di dare debito informativa della sua risoluzione.

Inoltre, nella parte relativa al Key Money – che, sebbene dovuto dal Proponente, trova titolo nella risoluzione anticipata del Contratto tra Aeffe e i Soci – l'Operazione rientra nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza" di cui al Regolamento e alla Procedura Interna), in quanto l'importo del Key Money 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.



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 controllata in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Azioni di Aeffe detenute dal sig. Massimo Ferretti, dalla sig.ra Alberta Ferretti e dal dott. Simone Badioli.

Alla data odierna, la società Colloportus (il cui unico socio è la signora Alberta Ferretti) ferma direttamente n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe, pari al 30,899% del capitale sociale, e la società FQuattro (il cui unico socio è il signor Massimo Ferretti) difende 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 ed esecuzione dell'Operazione.

La trattativa è stata condotta per i Soci dal Presidente Massimo Ferretti e dall'Amministratore Delegato Simone Badioli, con il supporto, quanto ai profili di Negoziatori di interesse di Aeffe, della Group General Counsel, dott.ssa Giulia Degano. L'Esperto è stato inoltre tenuto informato in merito all'evoluzione delle negoziazioni, così come i membri del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità della Società.

In ossequio a quanto previsto dalla Procedura Interna, è stato richiesto al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità della Società, 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, inclusa l'opportunità di ottenere una fairness opinion in relazione al valore del Key Money. Il Comitato stesso, esaminate tutte le informazioni relative all'Operazione, ha espresso parere favorevole al perfezionamento dell'Operazione.

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di amministrazione di Aeffe all'unanimità dei votanti, con il voto favorevole degli amministratori Bettina Campedelli, Marco Gobetti, Marco Francesco Mazzù, Francesca Pace, Marco Piazzi e Daniela Saitta, e l'astensione degli amministratori Massimo Ferretti, Alberta Ferretti, Simone Badioli e Francesco Ferretti, stante il loro interesse nell'operazione.

L'accettazione della Proposta è stata perfezionata:

- da Aeffe tramite il Presidente Massimo Ferretti, conseguentemente all'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione in data 30 ottobre 2025;
- da Colloportus tramite l'amministratore delegato Simone Badioli;
- da FQuattro tramite il presidente del Consiglio di amministrazione Massimo Ferretti.

San Giovanni in Marignano, 6 novembre 2025

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

Massimo Ferretti





INDICAZIONE INFORMALE DEL KEY MONEY: VIA CONDOTTI 34/34A, ROMA

**PREPARATA PER:
AEFFE S.P.A.**

**DATA RAPPORTO:
22 OTTOBRE 2025**



Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwllp.it
cushmanwakefield.it

Milano, 22 Ottobre 2025

Alla cortese attenzione del Dott.ssa Giulia Degano

AEFFE S.P.A.

Via delle Querce 51

47842 San Giovanni In Marignano (RN)

Nostro Rif.: Val/Cli/Aeffe-RM-ViaCondotti34-Report-251022-01-ep

INDICAZIONE INFORMALE DEL KEY MONEY

UNITA' COMMERCIALE UBICATA IN VIA CONDOTTI 34/34°, ROMA ("LA PROPRIETÀ")

AEFFE S.P.A. ("IL CLIENTE")

1. TERMINI DI INCARICO

Come da incarico Rif: *Val/Cli/ Aeffe-RM-Roma-ViaCondotti-EngagementLetter-251015-ep-01* datato 15 ottobre 2025, abbiamo condotto le opportune analisi al fine di determinare il range di key money attribuibile alla Proprietà in base alle ipotesi oltre descritte.

L'opinione è richiesta per scopi interni.

Per svolgere la nostra analisi abbiamo fatto affidamento sulle informazioni trasmesse (planimetrie in formato pdf, superfici lorde per uso e per piano e copia del contratto di locazione in essere). Non abbiamo svolto un sopralluogo alla Proprietà.

Il canone e il key money espresso riflette lo stato del mercato al momento dell'emissione della lettera oltre che le ipotesi fatte. Dovete tener conto nelle vostre considerazioni che nel caso trascorresse un lasso temporale fra la data dell'analisi e la fase di messa sul mercato e negoziazione, si potrebbero manifestare nel mercato dei cambiamenti che non possono essere valutati ora.

2. ASSUNZIONI E SCENARI DI ANALISI

La determinazione del range di canone si basa sull'assunzione che la Proprietà sia libera e disponibile. L'analisi inoltre è basata sull'attuale layout e configurazione della Proprietà.

Il range di key money è stato determinando assumendo che il contratto di locazione attualmente in essere sia rinnovato con un contratto di locazione commerciale standard.

Ci siamo basati sulle informazioni da voi forniteci sul contratto di locazione in essere. Abbiamo tenuto in considerazione e il canone a regime pari a € 868.500 p.a. A questo proposito, qualora nel concreto il rinnovo avvenisse ad un canone superiore, dovete considerare che il key money sarà proporzionalmente inferiore a quello da noi stimato.

La stima si riferisce al valore complessivo della buonuscita attribuibile alla Proprietà in conformità a quanto sopra assunto, senza distinguere l'eventuale spartizione fra proprietario dei muri e inquilino uscente, suddivisione che può nella prassi essere oggetto di specifiche negoziazioni.

Abbiamo inoltre assunto che la Proprietà disponga di tutte le necessarie autorizzazioni per l'uso commerciale e che la destinazione d'uso delle superfici fornite sia quella riportata nella tabella delle superfici al paragrafo 5.

3. UBICAZIONE

La Proprietà si trova in Via dei Condotti, nel cuore della città di Roma. Via dei Condotti è compresa nel Municipio I, che è la prima divisione amministrativa della città e che racchiude il centro storico e il territorio compreso tra Città del Vaticano e il quartiere Della Vittoria.

Via dei Condotti si colloca nella parte centro-settentrionale del cosiddetto "Tridente", ovvero un'area di forma triangolare compresa tra Via del Babuino (a est) e Via della Ripetta (a ovest) e centrata su Via del Corso. Il "Tridente" rappresenta la zona commerciale più famosa della città ed ospita brand nazionali ed internazionali di grande prestigio, oltre ad alcuni rinomati bar e ristoranti. In particolar modo, Via dei Condotti è una tra le vie del lusso più famose del mondo.

Inoltre, Via dei Condotti si colloca ad est del fiume Tevere e, con una lunghezza di 300 metri, collega Piazza di Spagna (a est) a Largo Carlo Goldoni (a ovest), dove intercetta Via del Corso.

La Proprietà si trova sul lato nord di Via dei Condotti, a soli 80 metri dall'estremità ovest e, quindi, da Largo Carlo Goldoni.

Grazie all'ubicazione strategica e alla vicinanza ad alcune delle più famose attrazioni turistiche della città, l'area beneficia di un alto flusso turistico in ogni stagione e in ogni momento della giornata ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. A poca distanza dalla Proprietà, infatti, si trovano la fermata Spagna della linea A della metropolitana e diverse fermate degli autobus.

Poiché la Proprietà si colloca all'interno della Zona a Traffico Limitato (ZTL), l'accessibilità tramite mezzi privati è consentita solo previa autorizzazione, ma nelle vicinanze sono presenti parcheggi a pagamento e alcune stazioni dei taxi.

Nell'Allegato I sono riportate alcune mappe che illustrano l'ubicazione della Proprietà.

4. BREVE DESCRIZIONE

La Proprietà consiste in un'unità commerciale di 149 mq, distribuiti su due livelli, uno fuori terra e uno piano interrato. Essa è una porzione di un edificio più ampio i cui piani superiori hanno destinazione residenziale e direzionale.

Di seguito viene riportata la suddivisione dei mq tra i vari piani:

- Piano Terra, ad uso commerciale, si sviluppa per 127 mq netti (circa il 85% della superficie netta totale),
- Piano Primo Interrato, ad uso magazzino, ha una superficie di 22 mq netti (circa il 15% della superficie netta totale).

Il collegamento tra i piani avviene tramite una scala interna alla Proprietà.

La Proprietà dispone di una vetrina più l'ingresso.

La struttura dell'edificio è in muratura portante. Diversi setti murari attraversano gli spazi interni, definendo la suddivisione degli ambienti e limitando leggermente la flessibilità della Proprietà.

5. SUPERFICI

Come prassi nel mercato, e secondo la nostra conoscenza del mercato commerciale del centro città, abbiamo provveduto a ponderare le superfici per tener conto delle diverse caratteristiche (piano, uso, layout, dimensione relativa di ogni piano) ed ottenuto la superficie ponderata equivalente al piano terra. Sottolineiamo che le ponderazioni adottate riflettono le caratteristiche della Proprietà e non rappresentano degli indici parametrici standard. La seguente tabella riporta le superfici lorde suddivise per piano e uso della Proprietà dopo la ristrutturazione.

SUPERFICI LORDE				
PIANO	USO	SUPERFICI LORDE MQ	PONDERAZIONI %	SUPERFICI LORDE PONDERATE MQ
-1	Magazzino	22	30%	7
0	Commerciale	127	100%	127
TOTALE		149		134

6. MERCATO DI RIFERIMENTO

Il centro storico di Roma vanta una lunga tradizione in termini di attrattività commerciale, successo che deriva anche dalla forte esperienza turistica della Capitale. Roma è, infatti, dopo Milano, la seconda città più attraente per gli investitori nel settore del retail.

Le vie preferite dalle griffe di lusso internazionali e nazionali restano Via Condotti, Via Frattina e Piazza di Spagna, la quale si sviluppa verso Via del Babuino. Queste sono le location che vantano i canoni di locazione più alti della città, proponendo diversi format

curati e interessanti, sia dal punto di vista degli arredi che del prodotto. Queste strade, principalmente pedonali, sono lunghe non più di 250 m (ad esclusione di Via del Babuino che è lunga 600 m) ed ospitano oltre 300 negozi.

Via dei Condotti conta circa 50 negozi, di cui il 50% sono relativi a marchi nazionali e un 30% a marchi internazionali. Alcuni dei nomi principali presenti sono: Hermes, Tiffany, Louis Vuitton, Dior, Cartier, Max Mara, Valentino, Bulgari, Gucci, Tod's, Salvatore Ferragamo, Giorgio Armani ecc.

Il panorama retail italiano sta vivendo un'evoluzione dinamica, con Milano e Roma che accolgono nuovi ingressi da parte di brand di alta performance e lifestyle come Lululemon, Alo Yoga e Autry. Queste nuove aperture sottolineano la crescente predominanza dell'abbigliamento sportivo e delle sneakers, che insieme agli orologi rappresentano attualmente i segmenti retail più attivi.

I retailer stanno attivamente cercando location di pregio nelle vie principali e nelle aree regionali, in previsione di un aumento del traffico pedonale e della visibilità in vista delle Olimpiadi Invernali di Milano-Cortina 2026. Questo evento internazionale è destinato a dare un notevole impulso al turismo e all'attività commerciale in tutto il nord Italia.

Nella prima metà del 2025, il mercato immobiliare retail prime in Italia ha mostrato chiari segnali di stabilizzazione dei canoni di locazione, riflettendo un clima d'investimento in cauta ripresa.

Roma è una delle ubicazioni più ricercate sia nel settore lusso sia in quello mass market, con canoni di locazione che variano a seconda delle vie. Il trend al T2 2025 è stato caratterizzato da un andamento stabile con l'eccezione di Via del Corso dove si è registrato un dall'incremento dei canoni prime.

Via dei Condotti è considerata una delle vie commerciali preferite dalle marche del lusso con dei canoni di locazione che si aggirano nell'intorno di 16.000 €/mq/anno, seguita da Piazza di Spagna, dove si attestano nell'intorno di circa 7.600€/mq/anno mentre in Via del Babuino, i canoni sono di circa 5.700€/mq/anno. In quest'area, unità più piccole possono raggiungere canoni unitari più elevati.

7. PROBABILE RANGE DI BUONUSCITA

La Proprietà è ubicata nel secondo tratto della via, quello meno prestigioso con una discreta visibilità ma con una dimensione relativamente piccola. Dalle informazioni presenti nel nostro database e dalla nostra conoscenza del mercato attuale, riteniamo che il canone di locazione di mercato per uno spazio commerciale con le caratteristiche (ubicazione, visibilità, dimensione e pianta) della Proprietà sia compreso in un range che varia tra:

€1.500.000/p.a. e € 1.600.000/p.a.

Tale range è stato ottenuto applicando un canone tra **€11.000/mq ponderato/ annuo e €12.000mq ponderato/annuo**. Tale canone va considerato a regime.

In base alle Assunzioni fatte al paragrafo 2, riteniamo che il **valore di buonuscita** possa essere compreso in un range che varia tra:

€ 7.500.000 - € 9.000.000

8. CONFIDENZIALITA'

Il contenuto di questa lettera è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati.

9. DIVULGAZIONE E PUBBLICAZIONE

Le opinioni contenute in questa lettera non costituiscono una valutazione. Nel caso voleste far riferimento al contenuto della presente lettera in altri documenti, circolari o dichiarazioni, vi invitiamo a richiederci il consenso scritto circa la forma ed il contesto in cui dovrebbe apparire. Tale consenso non verrà fornito se non sarà inequivocabilmente chiaro che si tratta di una 'opinione' e non di una valutazione.

Nel fornirvi questa opinione professionale Cushman & Wakefield non accetta nessun tipo di formale responsabilità o danno ascrivibile al suo contenuto.

Confidando di aver correttamente risposto alle vostre richieste, restiamo a vostra disposizione per fornire chiarimenti in merito.

CUSHMAN & WAKEFIELD



MARIACRISTINA LARIA
Partner



ELENA PRAPAS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

ALLEGATO I MAPPE

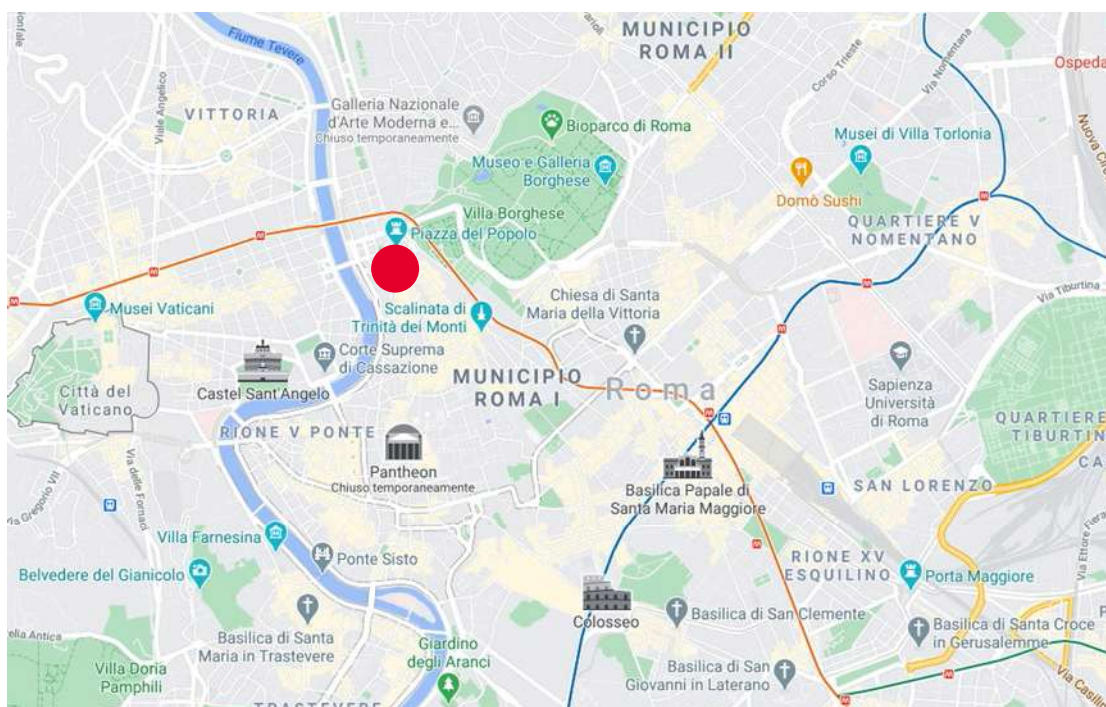
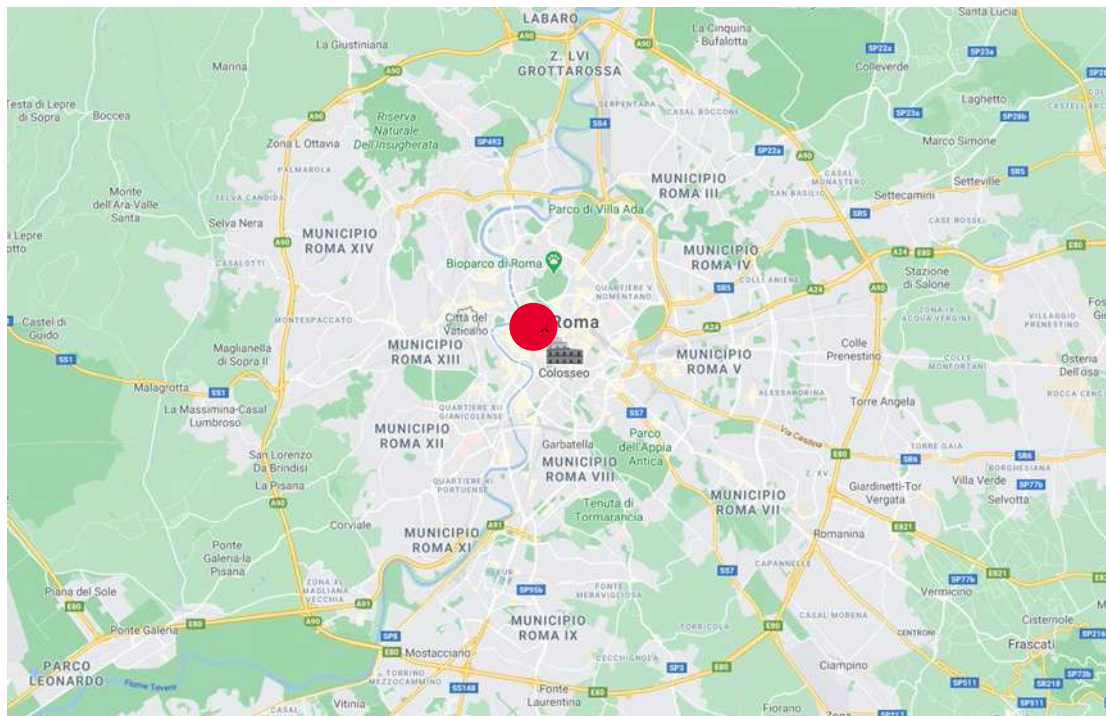
ALLEGATO II PLANIMETRIE

ALLEGATO I

MAPPE

VIA CONDOTTI 34/34A, ROMA

Ubicazione generale



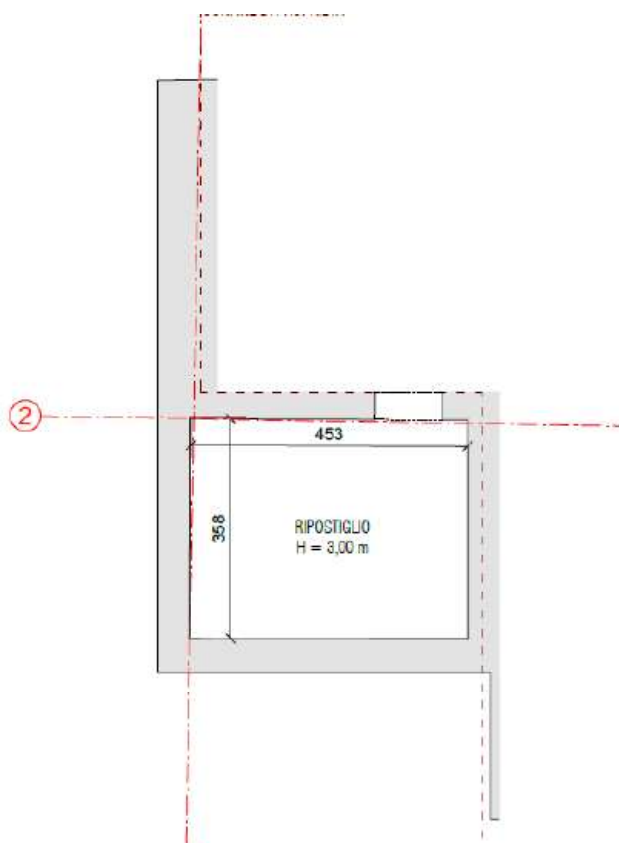
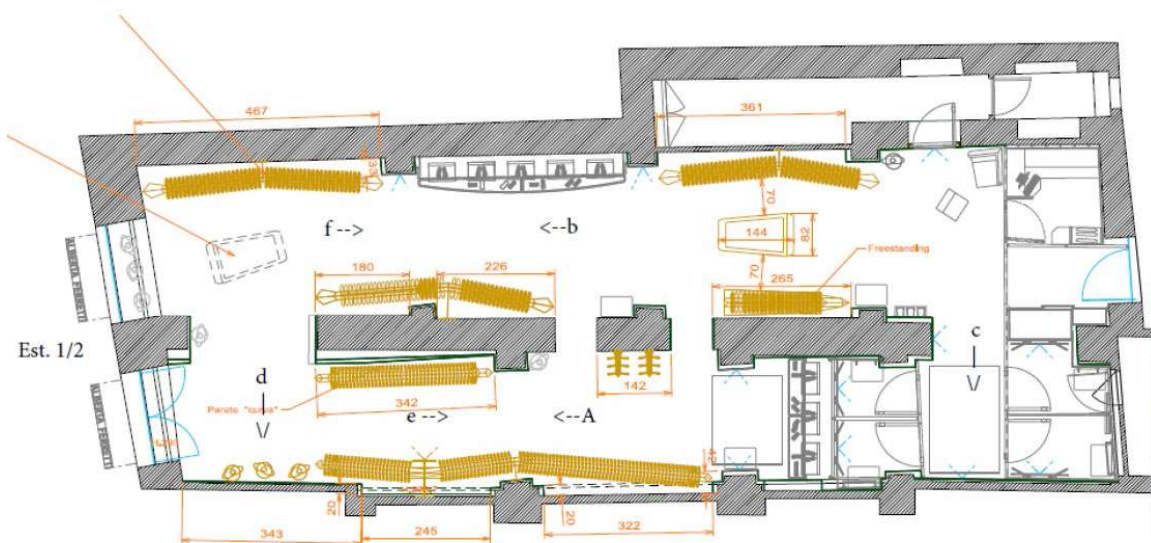
VIA CONDOTTI 34/34A, ROMA
Ubicazione dettagliata



ALLEGATO II

PLANIMETRIE

VIA CONDOTTI 34/34A, ROMA





Contact Us

MARIACRISTINA LARIA

Partner - Head of Valuation & Advisory Italy

+39 02 63799283

mariacristina.laria@cushwake.com

ELENA PRAPAS

Partner - Valuation & Advisory

+39 02 63799316

elena.prapas@cushwake.com

Better never settles

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The material in this presentation has been prepared solely for information purposes and is strictly confidential. Any disclosure, use, copying or circulation of this presentation (or the information contained within it) is strictly prohibited, unless you have obtained Cushman & Wakefield's prior written consent. The views expressed in this presentation are the views of the author and do not necessarily reflect the views of Cushman & Wakefield. Neither this presentation nor any part of it shall form the basis of, or be relied upon in connection with any offer, or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever. No representation or warranty is given, express or implied, as to the accuracy of the information contained within this presentation, and Cushman & Wakefield is under no obligation to subsequently correct it in the event of errors.

**PARERE MOTIVATO DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI E SOSTENIBILITÀ RELATIVO ALLA
RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA CONDOTTI, DI
PROPRIETÀ DI COLLOPORTUS S.R.L. E FQUATTRO S.R.L. A FRONTE DEL PAGAMENTO DI UN IMPORTO
A TITOLO DI KEY MONEY**

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 proposta pervenuta in data 24 ottobre 2025 alla Società, a Colloportus S.r.l. (**Colloportus**) e a FQuattro S.r.l. (**FQuattro** e, congiuntamente a Colloportus, i **Soci**), ciascuno per quanto di rispettiva competenza, da parte della società RINA S.A.S. di Alessandro Della Rocca e Roberto della Rocca (la **Proposta** e il **Proponente**), avente ad oggetto un'operazione (l'**Operazione**) che prevede:

1. l'acquisto, da parte del Proponente, dell'immobile situato in Roma, Via dei Condotti n. 34 – 34/A, di proprietà dei Soci (l'**Immobile**), che alla data odierna è condotto in locazione da Aeffe in virtù del contratto di locazione sottoscritto in data 11 febbraio 2013 e da ultimo rinnovato in data 1° luglio 2025, con decorrenza dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2031 (il **Contratto**), e
2. l'anticipata risoluzione del Contratto, contestualmente al trasferimento dell'Immobile dai Soci al Proponente - e per l'effetto la chiusura della *boutique* monomarca a marchio "Alberta Ferretti" a cui Aeffe ha adibito l'Immobile - a fronte del pagamento in favore di Aeffe da parte del Proponente di un importo a titolo di indennità (il **Key Money**), pari a 9,5 milioni di euro.

Sulla base di quanto riferito dal General Counsel d.ssa Degano, si dà atto che l'Operazione è resa possibile grazie alla disponibilità dei Soci a mettere in vendita l'Immobile e ad accettare una ripartizione delle somme complessivamente investite dal Proponente tra prezzo di compravendita in favore dei Soci e Key Money in favore della Società particolarmente premiante per quest'ultima. Grazie a tale disponibilità dei Soci, dunque, la Società si troverebbe nella possibilità di dare esecuzione all'anticipata risoluzione del Contratto, accettando la Proposta, e proseguire il percorso di risanamento intrapreso a seguito dell'istanza di accesso alla procedura di composizione negoziata della crisi avviata dalla Società insieme a Pollini S.p.A. lo scorso 2 ottobre (la **CNC**).

La Proposta sarà ferma ed irrevocabile fino alle ore 18.00 del 31 ottobre 2025, termine ultimo entro cui dovrà intervenire l'accettazione della Società e dei Soci, pena la sua definitiva inefficacia. In questa prospettiva, il Consiglio di amministrazione della Società è stato convocato alla riunione del 30 ottobre 2025 per ivi assumere ogni determinazione al riguardo.

In ragione della pendenza della CNC, la Proposta prevede espressamente che l'Operazione sia subordinata, oltre all'approvazione dei competenti organi sociali di Aeffe, a che il dott. Riccardo Ranalli, nella sua qualità di esperto nominato nell'ambito della CNC (l'**Esperto**) non si esprima nel senso di ritenere l'Operazione non coerente rispetto alle trattative o alle prospettive di risanamento (la **Condizione Sospensiva**). La Condizione Sospensiva si intenderà tempestivamente verificata se, entro il termine di avveramento del 30° giorno successivo all'accettazione della Proposta: (i) l'Esperto non farà pervenire il proprio dissenso entro il termine di 15 giorni dal completamento della relativa istruttoria, ovvero (ii) anche prima di tale termine, l'Esperto si esprima nel senso di ritenere l'accettazione e/o l'esecuzione di quanto precede, ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 21 CCII, coerente rispetto alle trattative o alle prospettive di risanamento; ovvero ancora (iii) anche prima di tale termine, l'Esperto si esprima nel senso di non ritenere applicabile l'art. 21 CCII alla fattispecie *de quo*.

Si dà atto che, qualora il Consiglio di amministrazione deliberasse di accettare la Proposta, la Società fornirà all'Esperto ampia informativa affinché quest'ultimo sia posto nelle condizioni di compiere ogni valutazione al riguardo.

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**), la risoluzione anticipata del Contratto a fronte del pagamento del Key Money si configura come operazione con parti correlate. Infatti:

- a) il capitale sociale di Colloportus è interamente detenuto da Alberta Ferretti;
- b) il capitale sociale di FQuattro è interamente detenuto da Massimo Ferretti;
- c) Colloportus e FQuattro detengono ciascuna n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe (pari al 30,899% del capitale sociale) e dunque Alberta Ferretti e Massimo Ferretti esercitano congiuntamente un controllo - indiretto, per il tramite di Colloportus e FQuattro - su Aeffe;
- d) il sig. Massimo Ferretti è Presidente esecutivo di Aeffe;
- e) la sig.ra Alberta Ferretti è Vice-Presidente esecutivo di Aeffe;
- f) il dott. Simone Badioli è amministratore unico di Colloportus e riveste altresì la carica di amministratore delegato di Aeffe.

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, anche in considerazione del fatto che la sottoscrizione del Contratto è stata considerata rientrante nella fattispecie "Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza" ed è stata oggetto di specifica comunicazione al mercato e di documento informativo in data 30 giugno 2025, 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 Presidente, dell'Amministratore Delegato e del CFO ed esaustiva illustrazione in merito ai termini della risoluzione anticipata del Contratto a fronte del pagamento del Key Money. Tra le altre cose:

1. è stato confermato dal CFO che il piano industriale che la Società sta approntando nel contesto della CNC, e che costituirà uno dei pilastri del piano di risanamento, prevede espressamente (i) una razionalizzazione della rete vendita *retail* attraverso la dismissione dei negozi che, in chiave attuale e prospettica, non risultano performanti, e (ii) un maggior focus sulla rete vendita *wholesale* (iii) maggior concentrazione nella ricerca di nuovi franchising, con proposta di un layout aggiornato e rinnovato;
2. sono stati forniti al Comitato i dati relativi all'andamento economico e finanziario del punto vendita sito nell'Immobile, dal quale risulta una perdita annua di circa 580.000 euro; pertanto, la chiusura del punto

vendita sito nell'Immobile consentirà alla Società un risparmio annuo di pari importo, nonché la possibilità di investire nei punti vendita e nei canali di vendita individuati, prospetticamente, come più performanti;

3. è stato confermato dal *top management* che la Società e l'intero gruppo punteranno sempre di più, per mantenere e rafforzare la *brand awarness*, la desiderabilità e l'attrattiva sulle pubbliche relazioni, ai rapporti con *influencer* e *celebrities*, elementi che prescindono dalla necessità di *boutique* fisiche monomarca;
4. è stata messa a disposizione del Comitato una *fairness opinion* predisposta da Cushman & Wakefield dalla quale risulta che il Key Money offerto alla Società dal Proponente, pari a 9,5 milioni di euro, è superiore al valore di mercato, che si attesta in un *range* compreso tra 7,5 e 9 milioni di euro.
5. è stata verificare la coerenza economica tra il vantaggio ottenuto dalla proprietà (parte correlata rispetto ad Aeffe) per il tramite della cessione dell'immobile e il vantaggio ottenuto da Aeffe grazie alla risoluzione anticipata del contratto.
6. è stata messa a disposizione, nell'ambito della piena trasparenza, la proposta di acquisto dell'immobile inviata alla proprietà, nella quale è presente anche l'offerta per il key money formulata ad Aeffe, e la stima di Cushman e Wakefield relativa al valore dell'immobile.

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.

Con riferimento all'interesse di Aeffe al compimento dell'operazione di risoluzione anticipata del Contratto a fronte del pagamento del Key Money, e alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della stessa, il Comitato rileva che:

- il punto vendita sito nell'Immobile non è performante e manifesta una perdita annua di circa 580.000 euro;
- il punto vendita sito nell'Immobile non risulta essere più strategico per Aeffe e la sua dismissione costituirà sostanziale anticipazione del piano industriale, consentendo un risparmio annuo di circa 580.000 euro;
- il valore del Key Money appare, anche sulla base della *fairness opinion* di Cushman & Wakefield, più che congruo.

Conclusioni

Il Comitato, sulla base delle informazioni ricevute, ritiene la risoluzione anticipata del Contratto a fronte del pagamento del Key Money 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 al compimento dell'operazione di risoluzione anticipata del Contratto a fronte del pagamento del Key Money, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

28 ottobre 2025

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

Il Presidente Bettina Campedelli

