



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")

SOTTOSCRIZIONE DI UN ACCORDO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MILANO, VIA DONIZETTI N. 48, TRA AEFFE S.P.A. E FQUATTRO S.R.L.

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 sottoscrizione di un accordo modificativo del contratto stipulato tra Aeffe S.p.A. (**Aeffe** o la **Società**) e FQuattro S.r.l. (**FQuattro**) di locazione dell'immobile ad uso e destinazione direzionale e commerciale situato in Milano, via Donizetti n. 48 (**l'Immobile**), nel contesto di una operazione di razionalizzazione e riorganizzazione degli spazi dell'Immobile, a fronte di una riduzione del canone di locazione (**l'Operazione**).

Il suddetto contratto di locazione dell'Immobile è stato sottoscritto nel 2013 tra Ferrim S.r.l. e Aeffe. A seguito della scissione di Ferrim S.r.l., la società FQuattro ha acquisito la proprietà dell'Immobile e in data 1° luglio 2025 è stato pertanto sottoscritto tra FQuattro e Aeffe un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2037 (il **Contratto**).

Si ricorda che la sottoscrizione del Contratto e il cambiamento della società proprietaria dell'Immobile sono state oggetto di specifiche comunicazioni al mercato, rispettivamente, in data 27 maggio e 30 giugno 2025, consultabili sul sito istituzionale di Aeffe, nella sezione "Archivio" dei comunicati stampa (ordinati per data) al link <https://aeffe.com/it/comunicati-stampa/>.

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, in quanto:

- a) FQuattro detiene n. 33.173.845 azioni ordinarie di Aeffe (pari al 30,899% del capitale sociale) ed esercita – congiuntamente a Colloportus S.r.l., titolare di un pari numero di azioni Aeffe – un controllo indiretto sulla Società;
- b) il capitale sociale di FQuattro è interamente detenuto dal sig. Massimo Ferretti;
- c) il sig. Massimo Ferretti è Presidente esecutivo di Aeffe e presidente del Consiglio di amministrazione di FQuattro;
- d) il sig. Francesco Ferretti, amministratore esecutivo di Aeffe, è altresì consigliere di FQuattro.

In virtù della suddetta partecipazione e cariche sociali, il sig. Massimo Ferretti è portatore di interessi potenzialmente e astrattamente in conflitto con quelli di Aeffe in ordine alle condizioni economiche dell'Operazione; ciò vale anche con riferimento alla posizione del sig. Francesco Ferretti.

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 ha origine in un'ottica di contenimento dei costi, e in considerazione delle mutate esigenze di Aeffe negli ultimi mesi, anche alla luce della riduzione della forza lavoro in essere presso l'Immobile, adibito a sede di rappresentanza e showroom, al fine di razionalizzazione e riorganizzazione degli spazi dell'Immobile, a fronte di una riduzione del canone di locazione. Più precisamente l'Operazione ha ad oggetto:

- la restituzione, a partire dal 15 novembre 2025, da parte di Aeffe a FQuattro, di una porzione dell'Immobile di circa 545 mq di superficie lorda, composta, nello specifico, da (i) piano secondo interrato: magazzino 132,50 mq; (ii) piano primo interrato: magazzino 55,28 mq; (iii) piano terreno: showroom ed ufficio 140,72 mq; (iv) piano rialzato: uffici 190 mq; (v) aree esterne: selciato 26 mq;
- la conseguente riduzione del canone annuo di locazione dell'Immobile per euro 250.000, e così passando da un canone annuo di euro 973.850 a euro 723.850, con effetto a decorrere dal 15 novembre 2025.

Non essendo stato versato alcun deposito cauzionale, non vi sarà alcun adeguamento a riguardo.

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 FQuattro.

Si rimanda al paragrafo "Avvertenze" per le informazioni relative alla natura della correlazione e alla natura e portata degli interessi nell'Operazione, che sono stati portati all'attenzione del Consiglio di amministrazione tenutosi in data 14 novembre 2025.

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

Grazie all'Operazione, la Società si trova nella possibilità di proseguire il percorso di risanamento intrapreso a seguito dell'istanza di accesso alla procedura di composizione negoziata della crisi avviata dalla Società e dalla controllata Pollini S.p.A. lo scorso 2 ottobre.

La sottoscrizione dell'accordo modificativo consentirà ad Aeffe di ridurre il proprio impegno economico e finanziario mantenendo tuttavia perfettamente efficiente e organizzato lo spazio dedicato alle vendite e alla comunicazione e senza pregiudizio per la *brand awareness* del marchio; la riduzione dello spazio locato è concessa da FQuattro senza la corresponsione di alcuna penale o indennità e l'ammontare della riduzione del canone è più che proporzionale a quella del volume degli spazi. La riduzione della superficie locata è concessa da FQuattro senza l'applicazione di penali o indennità.

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

La sottoscrizione dell'accordo modificativo non comporta costi o esborsi da parte di Aeffe, la quale beneficerà invece di un risparmio sul canone di locazione, pari a 250.000 euro l'anno.

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 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. Il Comitato non ha ritenuto necessario avvalersi del parere di propri esperti indipendenti.

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





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

Benché il controvalore complessivo dell'Operazione (pari alla riduzione del canone annuo moltiplicato per la durata residua del Contratto, e così per 1.406.249 euro tenendo conto dei canoni sino alla scadenza dei primi 6 anni di Contratto (luglio 2031), e per euro 2.906.249 tenendo conto dei canoni sino alla scadenza degli ulteriori 6 anni di contratto (luglio 2037)), non superi il 5% del totale del patrimonio netto consolidato di Aeffe risultante dall'ultimo stato patrimoniale consolidato pubblicato (i.e. 71.665.525 euro al 30.06.2025), 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, si è ritenuto opportuno acquisire un parere da parte del Comitato.

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 controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Azioni di Aeffe detenute dal sig. Massimo Ferretti

Alla data odierna, la società FQuattro (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.

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

La trattativa è stata condotta per Aeffe dall'Amministratore Delegato Simone Badioli, con il supporto della Group General Counsel, dott.ssa Giulia Degano, e del CFO, dott. Rocco Bennici.

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 e 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 in data 12 novembre 2025.

all'unanimità dei votanti, con il voto favorevole degli amministratori Alberta Ferretti, Simone Badioli, Marco Piazzini, Marco Gobetti, Daniela Saitta, Bettina Campedelli, Francesca Pace, Marco Francesco Mazzù e l'astensione degli amministratori Massimo Ferretti, stante il suo interesse nell'operazione, nonché Francesco Ferretti, in quanto amministratore di FQuattro.



L'accordo modificativo del Contratto sarà perfezionato:

- da Aeffe tramite l'Amministratore Delegato Simone Badioli, conseguentemente all'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione;
- da FQuattro tramite il presidente del Consiglio di amministrazione Massimo Ferretti.

San Giovanni in Marignano, 16 novembre 2025

Per il Consiglio di amministrazione

L'Amministratore Delegato

Simone Badioli