

DOCUMENTO INFORMATIVO EX ART. 71 REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB

VINCENZO ZUCCHI S.P.A.

DOCUMENTO INFORMATIVO

relativo all'operazione di cessione dell'immobile sito in Cuggiono (MI) nell'ambito di un'operazione di sale and lease back

redatto ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

23 aprile 2026

PREMESSA

Il presente documento informativo (il "Documento Informativo") è stato predisposto in conformità all'articolo 71 del regolamento concernente la disciplina degli emittenti, emanato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "Regolamento Emittenti"), in relazione all'operazione di cessione dell'immobile sito in via Somma n. 6, Cuggiono (MI), nell'ambito di un'operazione di sale and lease back perfezionata in data 8 aprile 2026 (l'"Operazione").

Il presente Documento Informativo è redatto secondo lo Schema n. 3 dell'Allegato 3B del Regolamento Emittenti. Lo Schema anzidetto ha richiesto gli opportuni adattamenti in funzione delle caratteristiche dell'Operazione, risultando tra l'altro alcuni paragrafi non applicabili al caso di specie.

Il Documento Informativo viene pubblicato in ragione del superamento del parametro di significatività rappresentato dal controvalore dell'Operazione in rapporto alla capitalizzazione dell'emittente, ai sensi del predetto Allegato 3B del Regolamento Emittenti.

Il presente Documento Informativo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Vincenzo Zucchi S.p.A. in data 23 aprile 2026.

Il Documento Informativo è disponibile presso la sede sociale della Società, sul sito internet www.gruppozucchi.com, sezione "Investor Relations", nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1INFO all'indirizzo www.1info.it.

INDICE

1. AVVERTENZE
 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE
 3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE
 4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ACQUISITE O RICEVUTE IN CONFERIMENTO
 5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DELL'EMITTENTE
 6. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO
-

1. AVVERTENZE

A giudizio della Società non ci sono rischi od incertezze che possano condizionare in misura significativa l'attività della stessa derivanti dall'Operazione oggetto del Documento Informativo.

Si segnala, in ogni caso, relativamente al contratto di locazione, l'esistenza delle normali cause di risoluzione contrattuale in caso di inadempimenti, così come il diritto di recesso da parte della proprietà per motivi legati al mancato rispetto del *rent covenant ed* alla clausola di *cross default* con contratti di finanziamento a medio-lungo termine. Da ultimo, si segnala che la società avrà in carico tanto la manutenzione ordinaria dell'immobile quanto quella straordinaria.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'Operazione

In data 8 aprile 2026, come da comunicato stampa in pari data, Vincenzo Zucchi S.p.A. (la "Società" o "Vincenzo Zucchi") ha perfezionato un'operazione di cessione dell'immobile sito in via Somma n. 6, Cuggiono (MI), nell'ambito di un'operazione di sale and lease back.

L'Operazione si articola come segue:

- Cessione della piena proprietà dell'immobile a favore del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "AN I", gestito da Castello SGR S.p.A.;
- Contestuale stipula di un contratto di locazione dell'immobile ceduto, con durata di 24 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni, che consente alla Società di continuare ad utilizzare l'immobile per le proprie attività industriali e logistiche.

L'Operazione è stata preceduta dalla sottoscrizione, in data 19 marzo 2026, di un contratto preliminare di compravendita.

L'immobile oggetto della cessione è sito in via Somma n. 6, Cuggiono (MI), ed è censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio: 2
- Mappale: 168
- Subalterni: 2, 702, 703, 706, 707, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724 e 725

L'immobile è adibito ad uso uffici, produzione e logistica ed è utilizzato dalla Società per le proprie attività industriali e di magazzino.

Sull'immobile gravano diritti di superficie a favore di Sunprime Energia Distribuita S.r.l. e Sunprime MT S.r.l. relativi agli impianti fotovoltaici installati su alcune porzioni dell'immobile.

Modalità e termini di perfezionamento dell'Operazione

Contratto preliminare: sottoscritto in data 19 marzo 2026.

Closing definitivo: perfezionato in data 8 aprile 2026 mediante:

- Stipula dell'atto notarile di compravendita;
- Stipula del contratto di locazione;
- Pagamento del corrispettivo secondo le modalità descritte successivamente.

Condizione sospensiva: L'Operazione era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione da parte dell'acquirente di term sheet vincolante per il finanziamento bancario entro il 31 marzo 2026. Tale condizione è stata rinunziata in data 31 marzo 2026.

Destinazione dei proventi: I proventi della cessione sono stati principalmente destinati al rimborso del debito verso illimity Bank in scadenza al 31 marzo 2026, per un importo di Euro 4.087.106,25, e al rafforzamento della posizione finanziaria della Società.

Corrispettivo dell'Operazione

Il corrispettivo complessivo della cessione è pari a Euro 9.450.000,00, oltre IVA in regime di reverse charge.

Valore contabile dell'immobile: Euro 4.434.440,29 (valore netto di iscrizione a bilancio).

Plusvalenza contabile: Euro 5.015.559,71 lordi (differenza tra corrispettivo di cessione e valore netto contabile).

Criteri di determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo è stato determinato sulla base di:

- Valutazione di mercato dell'immobile effettuata annualmente da un esperto indipendente (l'ultima datata giugno 2025) ai fini della predisposizione del bilancio, che ha stimato il valore dell'immobile in euro 5.295.000,00;
- Caratteristiche dell'immobile (ubicazione, destinazione d'uso, stato di manutenzione, superfici);
- Condizioni di mercato degli immobili industriali e logistici nell'area geografica di riferimento, anche per quanto riguarda il canone di locazione;
- Negoziazione tra le parti.

Il corrispettivo concordato (Euro 9.450.000,00) è risultato:

- Significativamente superiore (+78%) alla perizia redatta dall'esperto indipendente;

- Significativamente superiore al valore netto contabile dello stesso (Euro 4.434.440,29);
- Idoneo a generare una plusvalenza contabile lorda di Euro 5.015.559,71.

Il differenziale positivo tra il corrispettivo e la valutazione indipendente evidenzia la convenienza economica dell'operazione per la Società.

Termini essenziali del contratto di locazione

Contestualmente alla cessione, la Società ha stipulato con Castello SGR S.p.A. (per conto del Fondo AN I) un contratto di locazione dell'immobile ceduto, con i seguenti termini essenziali:

Durata: 24 anni a decorrere dall'8 aprile 2026, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, salvo disdetta con preavviso di 24 mesi.

Canone annuo: Euro 1.056.000,00, oltre IVA, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuo di Euro 1.056.000,00 corrisponde a:

- **Circa 60 euro/mq** in termini lordi (55 euro/mq al netto di alcuni oneri quali IMU e facility management);
- Un valore **in linea con i benchmark di mercato**, in particolare:
 - Valore medio di mercato per strutture industriali-logistiche nell'area di Milano nel quarto trimestre 2025: circa 70 euro/mq.

Il canone è stato determinato in relazione al prezzo di cessione concordato ed è coerente con le condizioni di mercato per immobili di caratteristiche analoghe.

Aggiornamento del canone: 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI, con cadenza annuale.

Uso consentito: Uffici, produzione e logistica per prodotti non pericolosi, non tossici e non biologici.

Clausole contrattuali tipiche: il contratto di locazione prevede altre clausole contrattuali in linea con la prassi in uso per operazioni similari, quali *rent covenant*, *cross default*, polizze assicurative e garanzie.

Riconsegna: Alla scadenza o cessazione del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose, in configurazione open space.

2.2 Motivazioni e finalità dell'Operazione

L'Operazione risponde all'esigenza della Società di:

- Rafforzare la propria posizione finanziaria netta attraverso la monetizzazione di un asset immobiliare;
- Mantenere la piena disponibilità operativa dell'immobile attraverso il contratto di locazione di lungo termine;
- Ottimizzare l'utilizzo del capitale investito.

L'Operazione si inserisce in un più ampio processo di razionalizzazione dell'uso degli asset della Società e consente di liberare risorse finanziarie mantenendo inalterata la capacità produttiva e logistica.

Si evidenzia che l'Operazione complessiva non determina alcuna modifica alla struttura operativa, industriale o commerciale della Società.

2.3 Rapporti con i soggetti da/a cui le attività sono state acquistate/cedute

Cedente: Vincenzo Zucchi S.p.A., società costituita ai sensi delle leggi italiane, con sede legale in via Legnano 24, Rescaldina (MI), capitale sociale di Euro 17.546.782,57, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, partita IVA e codice fiscale 00771920154, R.E.A. MI - 443968, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Astrance Capital S.A.

Acquirente: Castello SGR S.p.A., società appartenente al Gruppo Bancario Banco BPM e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banco BPM S.p.A., iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Milano-Monza-Brianza-Lodi con il codice fiscale numero 13456100158 e partita IVA n. 10537050964, che interviene nell'Operazione in qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "AN I".

Locatore (nell'ambito del contratto di locazione): Castello SGR S.p.A., per conto del Fondo AN I.

Conduttore (nell'ambito del contratto di locazione): Vincenzo Zucchi S.p.A.

Non vi sono rapporti o accordi significativi tra la Vincenzo Zucchi, le società da essa controllate, i dirigenti e gli amministratori della Società e Castello SGR S.p.A..

3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE

A giudizio della Vincenzo Zucchi, considerate la natura e le caratteristiche sopra descritte, non esistono effetti significativi dell'Operazione sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività della Società nonché sulla tipologia di business svolto dalla medesima, né eventuali implicazioni dell'Operazione sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le imprese del gruppo.

4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ACQUISITE O RICEVUTE IN CONFERIMENTO

Non trattandosi di attività acquisite o ricevute in conferimento, l'intero capitolo non è applicabile all'Operazione.

5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DELL'EMITTENTE

Alla luce della natura e delle caratteristiche dell'Operazione, vengono di seguito descritti unicamente i principali effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dalla stessa, non risultando applicabili gli schemi e gli indicatori pro-forma previsti dallo Schema n. 3, né la relazione della società di revisione al riguardo.

Effetti economici

Plusvalenza contabile: L'Operazione genera una plusvalenza contabile lorda pari a Euro 5.015.559,71, data dalla differenza tra:

- Corrispettivo di cessione: Euro 9.450.000,00
- Valore netto contabile dell'immobile: Euro 4.434.440,29

Onere annuo per canone di locazione: A partire dall'esercizio 2026, la Società sosterrà un canone annuo di locazione pari a Euro 1.056.000,00, oltre IVA, soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale.

Effetti patrimoniali e finanziari

Posizione finanziaria netta: L'Operazione ha comportato un miglioramento della posizione finanziaria netta della Società per Euro 8.110.500,00, calcolato come segue:

Proventi incassati: Euro 9.450.000,00

- Depositi cauzionali e garanzie: (Euro 1.056.000,00)
- Importo vincolato garanzia ambientale: (Euro 283.500)

Patrimonio netto: L'Operazione potrà determinare un incremento del patrimonio netto della Società Vincenzo Zucchi e di riflesso nel bilancio consolidato, nella risultanza del risultato di esercizio per effetto della plusvalenza contabile generatasi.

Struttura patrimoniale: Il valore contabile dell'immobile, classificato tra le immobilizzazioni materiali, verrà stornato dall'attivo dello stato patrimoniale della Società e di riflesso nel bilancio consolidato. Il diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sarà iscritto in applicazione del principio contabile IFRS 16, con contestuale rilevazione del diritto d'uso all'attivo e della passività finanziaria per canoni futuri.

La Società sottolinea che sono in corso le analisi per l'individuazione esatta dell'importo da iscrivere come diritto d'uso all'attivo e della passività finanziaria per canoni futuri e che tale

valore verrà condiviso con un comunicato stampa integrativo del presente documento non appena saranno disponibili le risultanze di tali analisi, che tengono conto dell'attualizzazione a 24 anni (pari alla durata della locazione).

La Società segnala che i dati qui rappresentati non sono stati ancora oggetto di specifica analisi da parte della società di revisione. Analisi che, tuttavia, è in corso e, qualora risultasse in necessità di modifiche circa la rappresentazione dei dati qui fornita, le stesse verranno propriamente comunicate in un apposito comunicato stampa.

6. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE CAPO

Come noto al mercato, si ricorda che l'ultimo bilancio pubblicato dalla Società è quello di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2023, mentre gli ultimi bilanci infrannuali pubblicati sono, rispettivamente, la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024 ed il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2024.

I bilanci al 31 dicembre 2024 saranno pubblicati non appena la società di revisione incaricata dall'assemblea in data 6 marzo 2026 (a seguito delle dimissioni della precedente società di revisione intervenute a fine novembre 2025) avrà completato la propria attività di revisione.

Alla luce di quanto precede, pertanto, a giudizio della Società non avrebbe alcun senso, né probabilmente sarebbe possibile, fornire in questa sede indicazioni sull'andamento degli affari dalla chiusura dell'esercizio cui si riferisce l'ultimo bilancio pubblicato (2023), né fornire elementi di informazione in relazione alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso, non essendo stato ovviamente pubblicato il bilancio al 31 dicembre 2025. Considerato, altresì, che l'Operazione, come precedentemente osservato, non incide sul business, a giudizio della Società il presente capitolo non risulta dunque applicabile nel caso di specie.

Si tenga, infine, presente che la Società è tenuta a pubblicare un'informativa periodica mensile ai sensi dell'art. 114, comma 5, del TUF, alla quale si rinvia per opportuni approfondimenti (www.gruppozucchi.com/Investor relations).

Vincenzo Zucchi S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione